



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation
environnementale la mise en compatibilité par déclaration de projet
du plan local d'urbanisme d'Arpajon (91)
après examen au cas par cas**

N° MRAe
012123/KK AC PLU
du 19/03/2026

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui a délégué sa compétence à décider pour les suites à donner à la présente demande le 11 mars 2026 à Guillaume CHOISY, le membre délégataire attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024, 20 septembre 2024, 27 février 2025, 24 juillet 2025, 29 août 2025, 8 septembre 2025, 16 septembre 2025, 8 décembre 2025 et 18 février 2026 portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) d'Arpajon approuvé le 25 septembre 2019 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 19 janvier 2026, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU d'Arpajon, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France faite le 18 mars 2026 ;

Considérant que la mise en compatibilité du PLU d'Arpajon vise à permettre le projet de renouvellement urbain du site de l'ancien siège de la caisse d'allocations familiales (CAF), avec la construction d'un ensemble immobilier mixte comportant 160 logements notamment, situé à proximité de l'hyper-centre, à l'intersection de l'avenue de Verdun et de l'avenue Aristide Briand, sur une parcelle de 7 942 m² ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs, la procédure consiste à modifier les règlements écrit et graphique de la zone UE afin de :

- créer un nouveau secteur UDa visant à autoriser une occupation du sol mixte permettant la construction de logements et conformes à la programmation du projet ;
- élever la hauteur limite de construction à 36 mètres permettant l'émergence de bâtiments en R+10 contre 12 mètres auparavant et R+3 ;

Considérant que la procédure consiste également à fixer un minimum de 55 % de la superficie du terrain qui doit être maintenu en espace perméable et qu'au moins la moitié de cette superficie doit être maintenue en espace vert de pleine terre contre 30 % actuellement ;

Considérant que le projet de PLU permet l'augmentation de la population à proximité de la RD192 et de la RD193 et de la ligne du RER C, toutes trois classées en catégorie 4 du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre, exposant les futurs occupants des secteurs concernés à un environnement sonore bruyant avec des niveaux de bruit supérieurs à 63 dB(A) Lden (en journée) et 50 dB(A) de nuit selon les cartes stratégiques de bruit, l'Organisation mondiale de la santé (OMS) établissant un effet néfaste pour la santé au-delà de 53 dB(A) le jour et de 45 dB(A) la nuit pour le bruit routier, et de 54 dB(A) le jour et 44 dB(A) la nuit pour le bruit ferroviaire ;

Considérant que des études acoustiques complémentaires demeurent nécessaires pour affiner la caractérisation du bruit et définir des mesures d'évitement ou à défaut de réduction des nuisances sonores dans le champ de compétence du PLU, par exemple au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation ;

Considérant que le règlement écrit ne prévoit pas de dispositions spécifiques visant à éviter ou encadrer l'implantation de nouvelles constructions à proximité de secteurs exposés au trafic routier, que des orientations en faveur d'aménagements durables et de mobilités douces devraient être intégrées à un projet introduisant une mixité fonctionnelle sur le secteur : développement des mobilités actives, création de cheminements piétons et cyclables sécurisés reliés à la gare la plus proche et que des mesures doivent contribuer à réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques liées au trafic routier (et, le cas échéant, aérien) et améliorer la qualité environnementale du projet ;

Considérant que d'après la carte des anciens sites industriels et activités de services (Casias), le secteur de projet se situe à côté d'un site pouvant présenter un risque de pollution, or, le dossier transmis à l'Autorité environnementale n'évalue pas les incidences du projet de mise en compatibilité sur la qualité des sols et ne démontre pas que le PLU s'assure de la compatibilité des sols avec les usages projetés, particulièrement pour les établissements pouvant accueillir des populations sensibles alors que le projet prévoit notamment l'implantation d'une crèche et d'un pôle santé ;

Considérant que le secteur de projet objet de la mise en compatibilité s'inscrit dans des rayons de 500 m des monuments historiques et que les incidences potentielles sur le paysage de la construction de bâtiments de 36 mètres de hauteur nécessitent d'être évaluées ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme d'Arpajon est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme d'Arpajon (91), telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale le 19 janvier 2026 **est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par la commune d'Arpajon.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU et la définition des mesures permettant d'éviter, de réduire voire de compenser les effets négatifs, en ce qui concerne :

- l'accroissement des déplacements motorisés et des pollutions et nuisances associées ;
- l'exposition des populations aux risques sanitaires créés par les sols pollués en présence ;
- l'exposition des populations au bruit et à la pollution de l'air ;
- le paysage et le patrimoine bâti ;

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune d'Arpajon rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Paris le 19/03/2026

Le membre délégataire :



Guillaume CHOISY