



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable**

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Lagny-sur-Marne (77)
à l'occasion de sa modification n°1**

N° MRAe APPIF-2023-048
du 08/06/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Lagny-sur-Marne, porté par la commune, dans le cadre de sa modification n° 1 et sur son rapport de présentation, daté de mars 2023, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette modification n° 1 du plan local d'urbanisme vise à :

- réaliser des adaptations du règlement écrit ;
- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 4 « Secteur Tassigny » afin de permettre la création d'une nouvelle résidence seniors et d'un équipement public ;
- mettre en place un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (Papag) « Entrée de centre-ville » ;
- adapter le règlement de la zone UD concernant la Zac Saint-Jean à la suite d'évolutions de programmation.

Par décision n° DKIF-2022-156 du 1^{er} septembre 2022 faisant suite à un examen au cas par cas, l'Autorité environnementale a décidé de soumettre la modification n° 1 du PLU de Lagny-sur-Marne à une évaluation environnementale.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- les risques technologiques et la pollution des sols au niveau des constructions envisagées ;
- les pollutions sonores et atmosphériques auxquelles peuvent être exposés les nouveaux habitants ;
- les risques naturels et les conditions de résilience des secteurs ;
- le paysage, le patrimoine et la nature en ville ;

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- revoir le dispositif de suivi par le choix d'indicateurs permettant d'effectuer, à terme, une évaluation proportionnée aux objectifs de la modification n° 1 du PLU ;
- compléter l'état initial de l'environnement s'agissant des sites potentiellement pollués et anciennes activités industrielles sur les secteurs Foch et Tassigny et prendre toutes les mesures de maîtrise de l'urbanisme nécessaires à l'évitement des risques sanitaires liés aux pollutions de sols pour les futurs habitants des logements et usagers des équipements ;
- renforcer, en amont, l'évitement et la réduction des nuisances sonores et atmosphériques d'origine routière, par une action sur les déplacements automobiles dans la commune et à travers des OAP et le règlement, dans les secteurs Zac Saint-Jean, Foch et Tassigny, afin de garantir des incidences aussi réduites que possible sur la santé des futurs usagers et habitants ;
- approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement concernant l'intérêt et la possibilité de conserver le patrimoine arboré au sud du secteur Foch et prendre le cas échéant, des mesures permettant de garantir sa conservation pour des motifs d'ordre écologique, climatique et paysager.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis. La liste des sigles utilisés dans cet avis figure page 5.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont de la procédure.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. Risques technologiques et pollution des sols.....	12
3.2. Nuisances sonores et qualité de l'air.....	14
3.3. Risques naturels.....	15
3.4. Paysage, patrimoine et nature en ville.....	15
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	17
ANNEXE.....	18
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	19

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Lagny-sur-Marne pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Lagny-sur-Marne (77) à l'occasion de sa modification n° 1 et sur son rapport de présentation daté de mars 2023.

Le plan local d'urbanisme de Lagny-sur-Marne est soumis, à l'occasion de sa modification n°1, à un examen au cas par cas en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#). Il a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe n° DKIF-2022-156 du 1^{er} septembre 2022.

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 20 mars 2023. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 24 mars 2023. Sa réponse du 20 avril 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 8 juin 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Lagny-sur-Marne à l'occasion de sa modification n° 1.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Éric ALONZO, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste 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.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

DUP	Déclaration d'utilité publique
DOO	Document d'orientations et d'objectifs
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
ICPE	Installations classées pour la protection de l'environnement
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
Mos	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
Papag	Périmètre d'attente de projet global
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PDUIF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PLU	Plan local d'urbanisme
PPRi	Plan de prévention des risques d'inondations
PPBE	Plan de prévention du bruit dans l'environnement
PRGI	Plan de gestion du risque inondation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SIS	Secteurs d'information sur les sols
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Zac	Zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme

■ La commune de Lagny-sur-Marne

La commune de Lagny-sur-Marne se situe dans le département de Seine-et-Marne à trente kilomètres à l'est de Paris, au sein de l'ancienne ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire. Elle compte 21 139 habitants (source : Insee 2020). La population a crû à un rythme moyen annuel de +0,6 % entre 2013 et 2019². Le territoire de la commune est artificialisé à 87 % selon l'inventaire numérique du mode d'occupation des sols (Mos)³.

■ Objectifs généraux de la modification du PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Lagny-sur-Marne a été approuvé le 13 septembre 2018. La présente procédure constitue la première modification du document. Engagée par délibération du conseil municipal du 30 novembre 2021, elle vise plusieurs objectifs :

- réaliser des adaptations du règlement écrit ;
- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 4 « Secteur Tassigny » afin de permettre la création d'une nouvelle résidence seniors et d'un équipement public ;
- mettre en place un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (Papag) « Entrée de centre-ville » sur le secteur Foch ;
- adapter le règlement de la zone UD concernant la Zac Saint-Jean à la suite d'évolutions de programmation ;

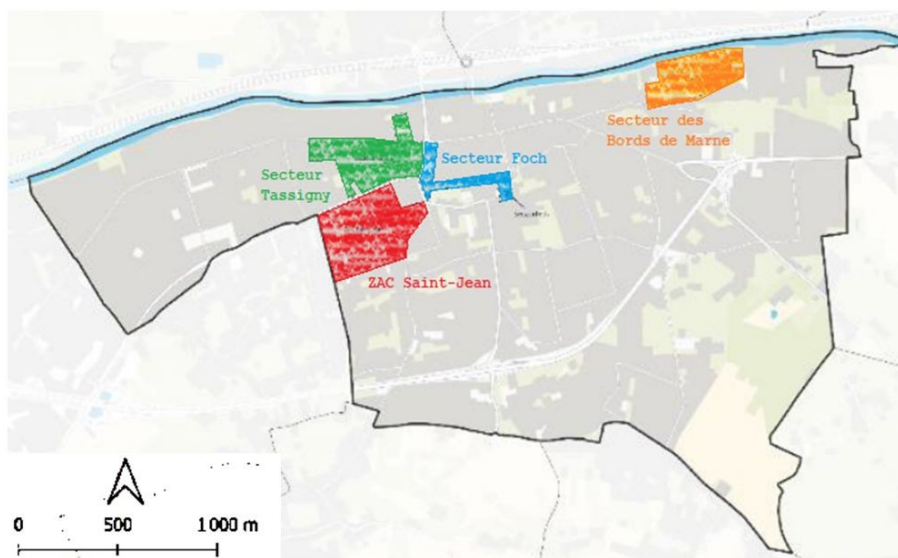


Figure 1 : Principaux secteurs concernés par la modification n° 1 du PLU (source : évaluation environnementale, p. 7, remise en forme par la MRAe)

2 Source : Insee, recensements de la population 2013 et 2019.

3 Source : Institut Paris Région 2021, bilan de l'occupation du sol de Lagny-sur-Marne. Les espaces naturels, agricoles et forestiers totalisent 75,56 ha en 2021 contre 502,94 ha d'espaces artificialisés.

■ Zac Saint-Jean : ajustements du règlement et des pièces graphiques

Les modifications réglementaires de la zone UD concernant la Zac Saint-Jean traduisent des évolutions programmatiques justifiées, dans la notice de présentation (p. 6), par l'abandon de la mutation des lots I3 et I4 et la nécessité de maintenir l'équilibre de l'opération en modifiant la constructibilité par ailleurs. Ces modifications consistent principalement en :

- l'aménagement potentiel de commerces en rez-de-chaussée le long de l'avenue du Général Leclerc et des bassins secs⁴, imposant une hauteur minimale de 3,20 m en rez-de-chaussée, le long des linéaires commerciaux délimités sur le plan réglementaire afin de favoriser leur mutabilité sur le long terme ;
- l'ajustement des emprises au sol constructibles pour les lots B, C, G, G1, PL1 ;
- l'augmentation de hauteurs :
 - hauteur maximale à quinze mètres (R+4) sur la partie ouest des lots D et E (le long des bassins secs) ;
 - hauteur maximale à douze mètres (R+3) sur le lot G ;
 - hauteur de référence à huit mètres sur le lot PL1 ;
- l'aménagement potentiel de stationnements souterrains (lots D et E, lots PL1 et PL3) ;
- la suppression de la répartition des surfaces de plancher dans le règlement écrit et le renvoi au dossier de réalisation de la Zac.



Figure 2: Règlement graphique de la zone UD de la Zac Saint-Jean du PLU en vigueur (sur lequel sont localisées les zones appelées à être modifiées) et document après la modification n° 1 (source : notice de présentation, p. 13 et 14). Cf dossier pour légendes.

■ Secteur Foch : projet d'aménagement de l'entrée du centre-ville et maîtrise des délaissés urbains

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (Papag)⁵ sur le secteur Foch, instauré par délibération du conseil municipal du 6 juillet 2021, doit permettre d'aboutir à une réflexion globale de la municipalité pour valoriser le site (notice de présentation, p. 8), en maîtrisant « plusieurs friches commerciales susceptibles de muter à court-terme » (délaissés urbains et parking Foch).

Ce Papag permettra à la municipalité de surseoir à statuer « sur les différentes demandes d'autorisation de droits des sols susceptibles de compromettre le projet ». Le périmètre est reporté sur le document graphique.

Par ailleurs, le dossier précise que « la présente modification prévoit d'ajuster le règlement de la zone UA et les orientations de l'OAP n° 4, qui couvre en partie ce secteur, afin de préciser les objectifs de mixité sociale poursuivis et d'éviter les opérations au coup par coup ». Les objectifs de l'aménagement sont décrits dans la notice de présentation (p. 15). Ils s'attachent notamment à « développer des surfaces commerciales », « une offre de loge-

4 Bassin sans retenue permanente, conçu pour stocker temporairement les eaux pluviales.

5 Cette servitude inscrite au plan local d'urbanisme (PLU) permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement, sans bénéficiaire ou destination précise.

ments diversifiée dont une part de logements sociaux » (50 % minimum), « aménager les espaces publics », « lutter contre les îlots de chaleur en imposant des surfaces végétalisées dans les opérations de logements et créer un jardin public au sein de ce secteur très minéralisé et dépourvu d'espaces verts », « faciliter le passage et l'insertion des transports collectifs et des circulations douces sur les axes ceinturant le secteur de projet ».



Figure 3: Avant/après modification n° 1 du règlement graphique, avec report du Papag et du secteur de mixité sociale sur le secteur Foch (source : notice de présentation, p. 16).

L'Autorité environnementale note que les sous-secteurs d'OAP prévus au stade de l'examen au cas par cas ont été exclus des principes d'aménagement. Le secteur Foch fera l'objet d'un aménagement d'ensemble et, selon le dossier, d'une déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU (évaluation environnementale, p. 161).

■ Secteur Tassigny : Programme de résidence seniors

Avant

- ② Reconvertir une partie du garage en logements (résidence seniors 4200 m² de SDP environ). Les hauteurs seront de R+1/R+1+C sur la rue Claude Bernard et en R+2 et R+3 sur l'avenue de la République et ponctuellement en R+4.



Après

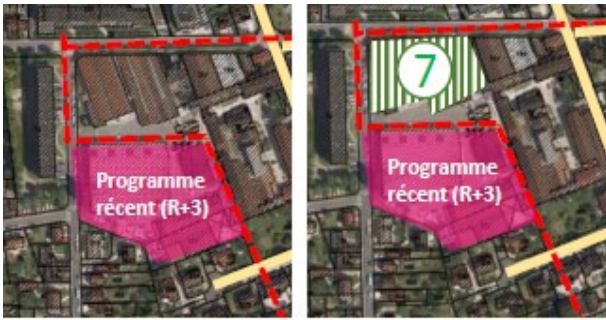
Aménagement d'un programme de logements (résidence seniors de 5200 m² de SDP environ).

- ② La hauteur maximum sera de R+5 avec un épannelage dégressif vers l'est et l'ouest. A l'ouest, rue Marthe Aureau, la hauteur maximum le long de la voie est de R+3, à l'est, rue Claude Bernard, la hauteur maximum est de R+2. L'aménageur devra mettre en place les mesures nécessaires pour la gestion des risques potentiels de pollution des sols liés aux activités industrielles passées.

Figure 4: Avant/après modification n° 1 (extrait) de l'OAP n° 4 concernant le programme de résidence seniors (source : Orientation d'aménagement et de programmation, p. 16).

L'OAP n° 4 est modifiée dans son programme et ses orientations pour permettre :

- la création d'environ 125 logements dont une résidence seniors de près de 120 logements, « en reconversion d'un secteur d'anciens entrepôts, sur une unité foncière relativement contrainte » (notice de présentation, p. 9 et 19), élevant le bâti en R+5, augmentant les surfaces de plancher, réduisant le recul minimal imposé par rapport aux limites séparatives et l'appliquant à l'unité foncière d'origine ;



7 Une surface de 1000m² maximum d'emprise au sol doit être réservée à l'aménagement d'équipements publics.

Figure 5: Programme d'équipement public avant/après modification n° 1 (extrait) de l'OAP n°4 (source : Orientation d'aménagement et de programmation, p. 16).

- l'aménagement d'une surface de 1 000 m² maximum d'emprise au sol réservée à des équipements publics « pour garantir le maintien du club de kung-fu dans le secteur » ;
- en zone bleu clair⁶ du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), « de prévoir les mesures constructives nécessaires pour prémunir les constructions existantes et futures du risque d'inondation par remontées de nappes ou de caves »,
- de gérer le risque « de pollution des sols lié aux activités passées sur le site destiné à l'aménagement de la résidence seniors ».

■ Secteur des bords de Marne

Le dossier indique que ce secteur « évolue à la marge avec l'application d'une zone tampon inconstructible de part et d'autre du ru du Bicheret » (évaluation environnementale, p. 30). La bande inconstructible de part et d'autre du cours d'eau est portée de cinq à sept mètres (notice de présentation, p. 34), afin de « réduire la vulnérabilité des constructions aux phénomènes de crues », en compatibilité avec le règlement du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Marne-et-Gondoire.

1.2. Modalités d'association du public en amont de la procédure

Le dossier ne mentionne pas de modalités d'association du public en amont de la procédure de modification n° 1 du PLU.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Par décision n° DKIF-2022-156 du 1^{er} septembre 2022 faisant suite à un examen au cas par cas, l'Autorité environnementale a décidé de soumettre la modification n° 1 du PLU de Lagny-sur-Marne à une évaluation environnementale. Il s'agissait principalement d'apprécier « la pollution des sols au niveau des constructions envisagées (OAP n° 4 et 6, Zac Saint-Jean), les autres pollutions (sonores, atmosphériques) auxquelles peuvent être exposés les nouveaux habitants de ces secteurs, ainsi que le risque inondation et les conditions de résilience de ces secteurs ».

Dans le cadre du présent avis, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- les risques technologiques et la pollution des sols au niveau des constructions envisagées ;
- les pollutions sonores et atmosphériques auxquelles peuvent être exposés les nouveaux habitants ;
- les risques naturels et les conditions de résilience des secteurs ;
- le paysage, le patrimoine et la nature en ville.

6 Zone urbanisée touchée par un aléa d'inondation faible ou moyen. Compte tenu de l'urbanisation existante, il convient de permettre la poursuite d'un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques, notamment par des dispositions constructives.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

■ Qualité du dossier et de la démarche

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure.

L'évaluation environnementale du projet de modification du PLU est restituée dans un document dédié qui répond aux obligations prescrites par l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, avec :

- une présentation de la méthodologie de réalisation (p. 6⁷) ;
- un résumé non technique (p. 7-33) ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement révélant des enjeux concernant les principales thématiques de l'environnement (p. 34-146) ;
- une explication des choix retenus et leur justification au regard des solutions de substitution raisonnables (p. 147-162) ;
- une description des incidences et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) associées (p. 163-178) ;
- une étude de l'articulation du PLU avec les documents de planification existants (p. 179-196) ;
- un dispositif de suivi des effets de la modification proposant des indicateurs (p. 197-207),

La présentation de l'état initial de l'environnement, la justification des choix retenus et la description des incidences de la modification n° 1 du PLU sur l'environnement se focalisent respectivement sur chacun des quatre secteurs d'aménagement les plus touchés par la procédure (cf figure 1) : « Zac Saint-Jean », « Secteur Foch », « Secteur Tassigny » et « Secteur des Bords de Marne ».

Les mesures d'évitement, réduction ou compensation (ERC) associées sont décrites par secteur et par enjeu, et synthétiquement reprises dans des tableaux du résumé non technique (p. 31-33).

Les thématiques environnementales retenues pour la description des incidences sont les suivantes : « *paysage et patrimoine* », « *trame verte et bleue et nature en ville* », « *risques et nuisances* », « *ressource en eau, transition énergétique et gestion des déchets* ».

■ Dispositif de suivi prévu

Le dispositif de suivi de la modification n° 1 du PLU (p. 197-206) repose sur un nombre élevé d'indicateurs, en général associés à des valeurs chiffrées, sur les thématiques « *trame verte et bleue* », « *gestion de l'eau et prévention des déchets* », « *climat-air-énergie* » et « *risques et nuisances* ».

L'Autorité environnementale remarque que le choix de ces indicateurs ne correspond pas spécifiquement aux objectifs poursuivis par la modification en matière d'aménagement, notamment s'agissant de la sauvegarde du paysage et du patrimoine, de la qualité urbaine et du cadre de vie, des déplacements, ou encore de la prévention des pollutions, risques et nuisances.

En outre, la formulation d'indicateurs de nature qualitative (et non pas uniquement quantitative) pourrait utilement compléter ce dispositif ainsi que, pour les indicateurs chiffrés, l'indication de valeurs de référence et de valeurs cibles afin de fournir à la commune un cadre lui permettant de vérifier sa bonne maîtrise des incidences de l'aménagement sur l'environnement ainsi que l'efficacité des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, en vue de prévoir des mesures correctives le cas échéant.

7 Sans précisions supplémentaires, les numéros de page renvoient au document : « Évaluation environnementale. Modification n° 1 du PLU de Lagny-sur-Marne », mars 2023.

(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi par le choix d'indicateurs tant quantitatifs que qualitatifs, adaptés aux objectifs poursuivis et dotés de valeurs de référence et de valeurs cibles permettant si nécessaire la mise en œuvre de mesures correctives.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation avec les autres planifications revient à replacer le PLU dans son contexte, et à identifier, au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire, puis à présenter comment les dispositions envisagées y répondent.

L'évaluation environnementale (p. 188-196) en rend compte de l'articulation du projet de PLU modifié avec un certain nombre de documents de rang supérieur⁸. Certains de ces documents sont actuellement en révision.

Le SCoT Marne et Gondoire, révisé le 7 décembre 2020, fait « écran », en termes d'opposabilité au PLU, par rapport aux documents de portée supérieure tels que le Sdrif, le Sdage, le PGRI.

S'agissant de l'objectif du SCoT portant sur la sécurisation des personnes et des biens vis-à-vis des risques (évaluation environnementale, p. 186), le dossier se limite à indiquer comment le PLU le traduit dans le règlement de l'OAP n° 6 par la bande inconstructible de sept mètres autour des berges du Ru Bicheret et du bras Saint-Père. Or, compte tenu des enjeux relatifs au retrait-gonflement des argiles, au risque inondation et aux canalisations de transport de gaz cartographiés sur la cinquième carte du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT (cf. figure 6), le dossier devrait développer leur prise en compte par le PLU, en particulier dans les secteurs de la Zac Saint-Jean, Foch et Tassigny. L'Autorité environnementale rappelle que le SCoT prescrit une « maîtrise des risques naturels pour une urbanisation résiliente » (DOO, p. 41).

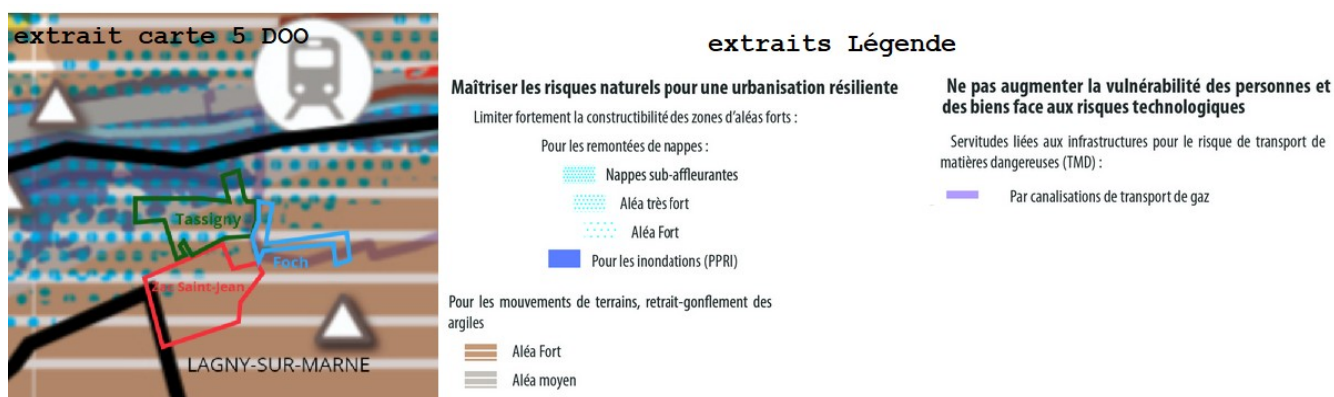


Figure 6: Les secteurs Tassigny, Zac Saint-Jean et Foch au regard des risques naturels et technologiques (extrait de la carte 5 « Sécuriser les personnes et les biens vis à vis des risques » du DOO, SCoT de Marne et Gondoire, avec localisation des secteurs par la MRAe)

(2) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'articulation du PLU et de ses choix d'aménagement avec le SCoT Marne et Gondoire s'agissant de la sécurisation des personnes et des biens vis-à-vis des risques en particulier dans les secteurs de la Zac Saint-Jean, Foch et Tassigny.

⁸ Schéma directeur de la région Île de France (Sdrif), schéma de cohérence territoriale (SCoT) Marne et Gondoire, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie, du plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027, du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la CA Marne et Gondoire, du plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), du plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) et notamment celui de la CA Marne et Gondoire. Le Sdrif, le SRCE et le PDUIF sont actuellement en révision.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Un scénario « fil de l'eau » qui « constitue un état de référence qui aborde la prise en compte des enjeux environnementaux relevés, en l'absence de modification du PLU en vigueur » (p. 147) a été établi.

Le dossier présente une méthodologie d'évaluation environnementale par rapport au scénario fil de l'eau :

« À partir du scénario fil de l'eau, les analyses des incidences potentielles de la modification de l'ensemble des pièces réglementaires (règlement, zonage, OAP) ont été réalisées, par grande thématique environnementale. Le récapitulatif de cette analyse est présenté sous la forme d'un tableau de synthèse, qui résume les effets cumulés. Pour chaque incidence négative potentielle relevée, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation ont été suggérées. »

Le dossier explique les choix retenus par comparaison de trois scénarios (évaluation environnementale, p. 153)

- « Le fil de l'eau du PLU en vigueur ;
- La modification n° 1 telle que transmise pour avis sur la nécessité d'une évaluation environnementale ;
- La modification n° 1 retenue après l'évaluation environnementale. »

L'analyse met en évidence, de manière comparative, la nature des choix retenus entre les trois scénarios, selon qu'ils aient donné lieu à davantage d'obligations réglementaires, ou à davantage de capacités constructives.

L'Autorité environnementale note la pertinence de cette analyse comparative, en ce qu'elle permet d'apprécier le caractère progressif du processus décisionnel associé à la démarche d'évaluation environnementale, et les apports de celle-ci dans la construction du scénario retenu. Les deux critères d'appréciation retenus dans cette évolution (« obligations » et « capacités/dimensionnement ») sont complétés par une argumentation qui prend en compte les enjeux environnementaux et sanitaires à prendre en compte (p. 160-162).

Légende

	Obligations	Capacités / dimensionnement
Fil de l'eau	Moins d'encadrement	Moins de possibilité de construction
Scénario de la modification initiale	Plus d'encadrement	Plus de possibilités
Et après évaluation environnementale	Plus d'encadrement par rapport à la modification initiale	Plus de possibilités par rapport à la modification initiale

Figure 7: Légende associée à la justification des choix retenus par comparaison des scénarios (évaluation environnementale, p. 153)

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Risques technologiques et pollution des sols

L'analyse de l'état initial de l'environnement concernant les risques technologiques et pollutions (p. 121-128) répertorie les risques technologiques liés aux industries (installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE), les risques de transports de matières dangereuses, les sites répertoriés dans les inventaires de la Casias (carte des anciens sites industriels et activités de services), et ex-Basol (terrains présentant une pollution suspectée ou avérée) et secteurs d'information sur les sols (SIS). Des cartographies illustrent cet état des lieux.

Sur les secteurs « Zac Saint-Jean », « Foch » et « Tassigny », l'évaluation environnementale aboutit à une prise en compte des servitudes liées à la canalisation de gaz et à une identification et traitement des « enjeux de pollution potentielle des sols avant tout projet d'aménagement » (p. 128). L'OAP n° 4 indique à ce titre pour la

construction de la résidence seniors : « L'aménageur devra mettre en place les mesures nécessaires pour la gestion des risques potentiels de pollution des sols liés aux activités industrielles passées ».

Les informations sur Casias et les sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (Basol) apparaissent partielles dans l'évaluation environnementale pour le périmètre de l'OAP n° 4 : secteurs Foch et Tassigny.

Au regard des bases de données Géorisques⁹, le secteur Foch compte trois sites Basias et non pas un seul (IDF7701260 : Marquet/Sté Française des pétroles BP, IDF7702072 - COLLAS (Frédéric) et IDF7703812 - Métin (Garage) (SA)). Or dans le dossier, les friches du secteur Foch sont abordées comme des friches commerciales et non pas comme des friches industrielles, susceptibles de comporter des pollutions de sols.

Sur ces mêmes bases de données, le secteur Tassigny comporte à l'ouest (aplat rose sur la figure 8), une emprise de site industriel potentiellement polluée : SSP000536001 - CIPEL (ex HOLLANDER)¹⁰ tandis que l'évaluation environnementale mentionne que le secteur ne compte aucun site Basol (p. 126).

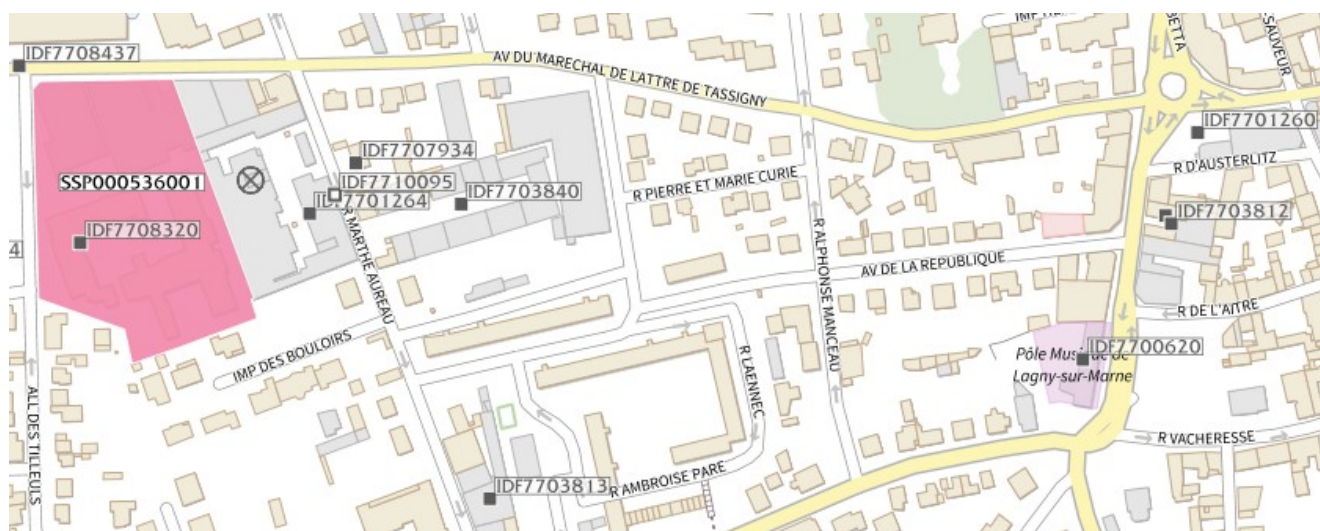


Figure 8: Extrait de la carte Géorisques des sites Casias (anciennes activités industrielles) et Basol (sites potentiellement pollués)

Or, la modification n° 1 conduit, dans le périmètre de l'OAP n° 4, à l'aménagement, sur cette emprise, d'une surface de 1 000 m² maximum pour garantir le maintien du club de kung-fu dans le secteur.

Pour l'Autorité environnementale, il est nécessaire de vérifier la compatibilité des usages projetés (accueil d'une activité sportive, accueil de publics d'enfants, adolescents, etc.) avec les éventuelles pollutions de sols en présence par la connaissance du site et de ses enjeux (état des lieux), et de prendre les prescriptions adaptées pour garantir l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers.

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement s'agissant des sites potentiellement pollués et anciennes activités industrielles sur les secteurs Foch et Tassigny et de prendre toutes les mesures de maîtrise de l'urbanisme nécessaires à l'évitement des risques sanitaires liés aux pollutions de sols pour les futurs habitants des logements et usagers des équipements.

9 <https://www.georisques.gouv.fr/> Géorisques est réalisé en partenariat entre le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires et le BRGM.

10 Cf <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/infosols/instruction/SSP000536001>

3.2. Nuisances sonores et qualité de l'air

Si le dossier indique (p. 129) que « les axes routiers identifiés comme source importante de bruit sur la carte » (du PPBE de la CA Marne et Gondoire, approuvé le 27 novembre 2017) « sont la RD 934, RD 418 (rue Jacques le Paire, avenue du Général Leclerc), l'avenue de Lattre-de-Tassigny, et la ligne SNCF Paris-Meaux » et que « du fait de leur exposition, la RD 934, l'avenue de Tassigny, et de la voie ferrée sont considérées comme des zones à enjeux de priorité territoriale », il semble que la RD 10 (rue Léo Gausson, rue Saint-Laurent et boulevard Charpentier) constitue également, au sud du secteur Foch, une artère source importante de bruit sur la carte du PPBE. Cette dernière est difficilement lisible dans le dossier (p. 130).

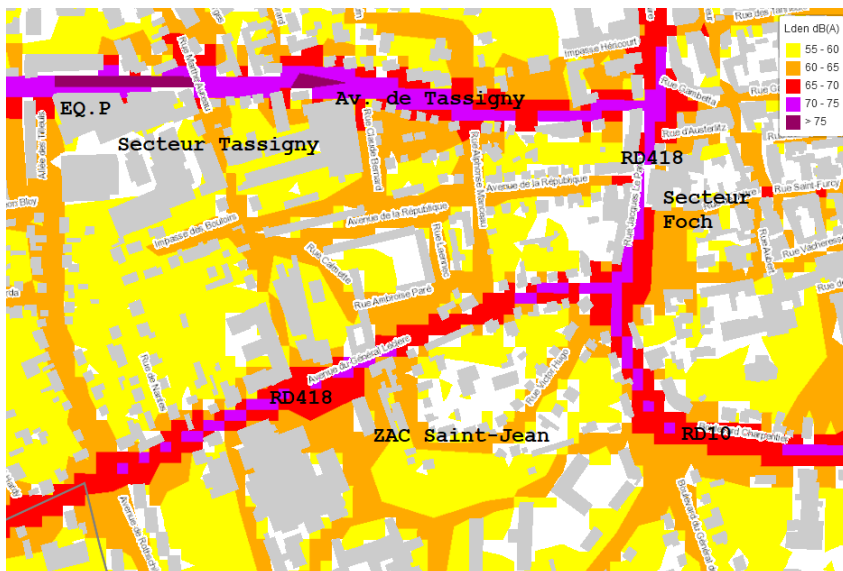


Figure 9: Carte des niveaux sonores (bruit routier), représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète (source : Bruitparif, échéances 1 et 2 2007-2012).

Au regard de la cartographie Bruitparif (2007-2012), la RD 418, la RD 10 et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny sont confirmées en tant qu'axes bruyants avec, s'agissant de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, des niveaux de l'ordre de plus de 75 dB(A), notamment au voisinage du futur équipement public (orientation 7 de l'OAP n° 4). De plus, il se trouve que les futurs programmes du secteur Foch se situent en limite d'axes bruyants : rue Jacques le Paire (RD 418) et boulevard du Général de Gaulle (RD 10).

L'Autorité environnementale souligne que si la CA Marne et Gondoire a publié un guide de déclinaison de son PPBE dans les PLU¹¹, le projet de PLU n'en envisage pas une déclinaison optimale, dans les OAP ou dans le règlement, pour prévenir des nuisances sonores dans les différents secteurs d'aménagement, en particulier en front d'équipement public au nord-ouest du secteur Tassigny (OAP n° 4, orientation n° 7), en front des logements du secteur Foch (dans le cadre du Papag), ou au nord de la Zac Saint-Jean (règlement graphique et écrit de la zone UD).

De manière analogue, en considérant les trois axes routiers (RD 418, RD 10, avenue du Maréchal de Lattre-de-Tassigny) comme vecteurs d'une qualité de l'air dégradée (ex. concentrations élevées en dioxyde d'azote), l'Autorité environnementale estime indispensable de subordonner l'augmentation de la constructibilité de ces îlots à une réduction des nuisances à la source par une action volontariste sur les déplacements automobiles traversant le centre de la commune, tout en réfléchissant à, un urbanisme favorable à la qualité de l'air (formes urbaines, configuration externe et interne des bâtiments, espace tampon et végétation limitant l'exposition aux émissions de polluants, etc.).

11 <https://www.marneetgondoire.fr/uploads/media/Bruit-et-urbanisme-web.pdf>. Consultation sur le site de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- subordonner l'augmentation de la densité de population dans les secteurs Zac Saint-Jean, Foch et Tassigny à une réduction à la source des pollutions sonores et atmosphériques d'origine routière ;
- prévoir dans les OAP et le règlement, des mesures d'évitement et d'atténuation de l'exposition à ces pollutions afin de garantir l'absence d'incidences potentielles sur la santé des futurs usagers et habitants.

3.3. Risques naturels

■ Risque de retrait-gonflement des argiles

Le dossier indique (p. 114) que l'aléa retrait-gonflement des argiles est « considéré comme fort au niveau de la partie centrale de la commune, correspondant au coteau, à l'affleurement des argiles vertes et marnes supra argileuses ». Les secteurs concernés par la modification du PLU s'inscrivent dans ce périmètre d'aléa. Par conséquent, le PLU modifié « intègre la plaquette nationale "Construire en terrains argileux : la réglementation et les bonnes pratiques" à jour de la loi Élan, pour une meilleure information du pétitionnaire » (p. 170).

Le règlement précise par ailleurs que « lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Élan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions ».

■ Risque inondation

S'agissant du risque d'inondation par ruissellement dans le secteur de la Zac Saint-Jean, à flanc de coteau, le dossier indique notamment (p. 166) que « la modification permet l'application de mesures de gestion des eaux pluviales (noues, espaces végétalisés de pleine terre), de manière à réduire le risque d'inondation par ruissellement identifié, notamment au Nord du site » (cf. destinations possibles de l'espace libre planté délimité au droit des lots D et E de la Zac).

S'agissant du risque d'inondation par débordement de cours d'eau, l'aléa touchant le secteur Tassigny est qualifié par le PPRi de rare ou millénal. Seul le secteur des bords de Marne est concerné par un risque de débordement de cours d'eau fréquent ou décennal, mais ce secteur ne fait pas l'objet d'un renforcement de constructibilité.

S'agissant du risque d'inondation par remontées de nappes, qui concerne le nord du secteur Tassigny, l'OAP impose la réalisation d'études géotechniques dans les secteurs exposés aux remontées de nappes identifiés par le PPRi.

3.4. Paysage, patrimoine et nature en ville

■ Zac Saint-Jean

Le dossier indique que la modification n° 1 prescrit « des adaptations à la marge du règlement graphique de la zone UD (englobant le secteur de la Zac), d'afin d'ajuster les hauteurs des lots à construire par rapport au tissu urbain existant et aux lots déjà sortis de terre » avec notamment « un principe d'épannelage et de modulation des hauteurs par lot, notamment aux franges de la Zac, bordant le tissu urbain existant - (lots D et E) » (p. 163).

Les choix relatifs à l'aménagement de la Zac Saint-Jean ont évolué entre le projet présenté lors de l'examen au cas par cas et celui figurant dans le dossier définitif, réajustant les surfaces d'espaces libres et de pleine terre.

Après avoir observé des incohérences dans la quantification de ces surfaces entre celle présentée dans la comparaison des scénarios (p. 154-155) et celle présentée dans la justification des choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables (p. 160), l'Autorité environnementale a demandé à la collectivité des précisions. Ainsi et par l'intermédiaire de la société publique locale (SPL) Marne et Gondoire Aménagement, les

informations suivantes, concernant l'évolution des surfaces d'emprises entre le PLU en vigueur et sa modification n° 1 (voir fig. 2), lui ont été communiquées :

- les emprises constructibles diminuent, passant de 7,8 ha à 6,6 ha, pour l'Autorité environnementale cette diminution est liée à l'abandon, au nord-ouest de la Zac, de la démolition/reconstruction des lots I3 et I4 et à l'ajustement des emprises au sol constructibles pour les lots B, C, G, G1, PL1 ;
- les « emprises de parc »¹² augmentent, passant de 4 ha à 4,5 ha, pour l'Autorité environnementale cette légère augmentation est principalement liée à la réintégration des espaces libres autour des bâtiments collectifs existants au nord-ouest du site désormais libres de tout aménagement ultérieur (anciens lots I3 et I4) et à la suppression relativement minime de quelques emprises de parc quadrillées au profit d'emprises de parc au sud-est du secteur ;
- les « emprises de parc quadrillées » (potentiellement artificialisées par la voirie)¹³ augmentent, passent de 1,4 ha à 1,8 ha, pour l'Autorité environnementale cette augmentation est principalement liée à l'intégration d'emprises autour des anciens bâtiments pour « permettre l'aménagement de terrasses autour des anciens bâtiments Saint Jean ainsi que le stationnement souterrain » (notice de présentation, p. 6) ainsi que d'une emprise au nord-ouest du site ;

Le règlement dispose que les surfaces de parking automobile sur les « emprises de parc quadrillées » seront de préférence réalisées avec des revêtements perméables.

(5) L'Autorité environnementale recommande d'inclure dans le dossier soumis à enquête publique les informations transmises en cours d'instruction relatives aux surfaces artificialisées de la Zac Saint-Jean, avant et après le projet de modification.

■ Secteur Foch

D'après le dossier, « le secteur Foch reste très imperméabilisé du fait de la présence du parking Foch, de friches commerciales » (p. 105). Le dossier indique que le secteur dispose « d'éléments arborés ponctuels, majoritairement concentrés au niveau des espaces privés au sud du secteur » (p. 68). Les arbres sont visibles depuis l'espace public (cf figure 11) et contribuent à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Tandis que le secteur stratégique d'entrée de centre-ville est globalement assez dépourvu de végétation et que le dossier note un effet d'îlot de chaleur urbain « accru » (p. 92), l'évaluation environnementale ne statue pas sur l'intérêt de conserver ce patrimoine arboré.

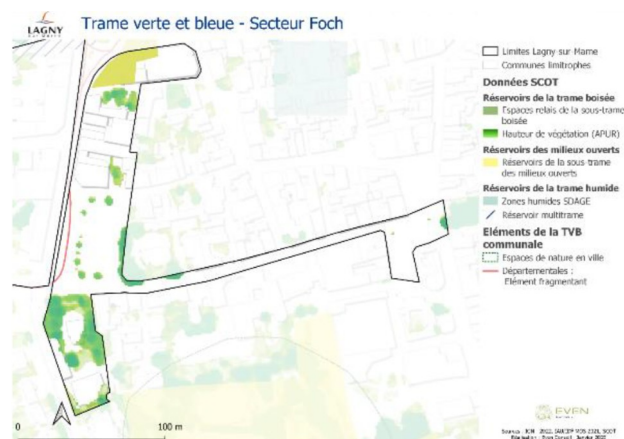


Figure 10: Trame verte et bleue - Secteur Foch (évaluation environnementale, p. 68)

12 Sur les emprises du « parc », « seules sont autorisées : les constructions et installations liées à la gestion du parc, à sa fréquentation, aux circulations douces ou aux activités de loisirs (kiosques, serres, édicules, etc.) dans la limite d'une surface de plancher égale à 10% de la superficie des espaces de parc [ainsi que] les noues, les bassins et tout ouvrage nécessaire au circuit de gestion des eaux pluviales » (5 - règlement écrit, p. 52).

13 Sur l'« emprise du parc quadrillée », sont autorisés notamment : « les ouvrages en infrastructure, les aires de stationnement, les accès véhicules aux îlots, les voies d'accès, les extensions des constructions d'intérêt dans la limite des emprises constructibles délimitées dans le document graphique 4.2. » (5 - règlement écrit, p. 52).



Figure 11 : Google street view (septembre 2022) depuis l'intersection Jacques le Paire / Général Leclerc, au sud-ouest du secteur Foch.

(6) L'Autorité environnementale recommande de conserver le patrimoine arboré au sud du secteur Foch en prenant des mesures permettant de garantir et pérenniser cette conservation pour des motifs d'ordre écologique, climatique et paysager.

4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Lagny-sur-Marne envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 8 juin 2023

Siégeaient :

Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,

Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi par le choix d'indicateurs tant quantitatifs que qualitatifs, adaptés aux objectifs poursuivis et dotés de valeurs de référence et de valeurs cibles permettant si nécessaire la mise en œuvre de mesures correctives.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'articulation du PLU et de ses choix d'aménagement avec le SCoT Marne et Gondoire s'agissant de la sécurisation des personnes et des biens vis-à-vis des risques en particulier dans les secteurs de la Zac Saint-Jean, Foch et Tassigny.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement s'agissant des sites potentiellement pollués et anciennes activités industrielles sur les secteurs Foch et Tassigny et de prendre toutes les mesures de maîtrise de l'urbanisme nécessaires à l'évitement des risques sanitaires liés aux pollutions de sols pour les futurs habitants des logements et usagers des équipements.....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - subordonner l'augmentation de la densité de population dans les secteurs Zac Saint-Jean, Foch et Tassigny à une réduction à la source des pollutions sonores et atmosphériques d'origine routière ; - prévoir dans les OAP et le règlement, des mesures d'évitement et d'atténuation de l'exposition à ces pollutions afin de garantir l'absence d'incidences potentielles sur la santé des futurs usagers et habitants.....15
- (5) L'Autorité environnementale recommande d'inclure dans le dossier soumis à enquête publique les informations transmises en cours d'instruction relatives aux surfaces artificialisées de la Zac Saint-Jean, avant et après le projet de modification.....16
- (6) L'Autorité environnementale recommande de conserver le patrimoine arboré au sud du secteur Foch en prenant des mesures permettant de garantir et pérenniser cette conservation pour des motifs d'ordre écologique, climatique et paysager.....17