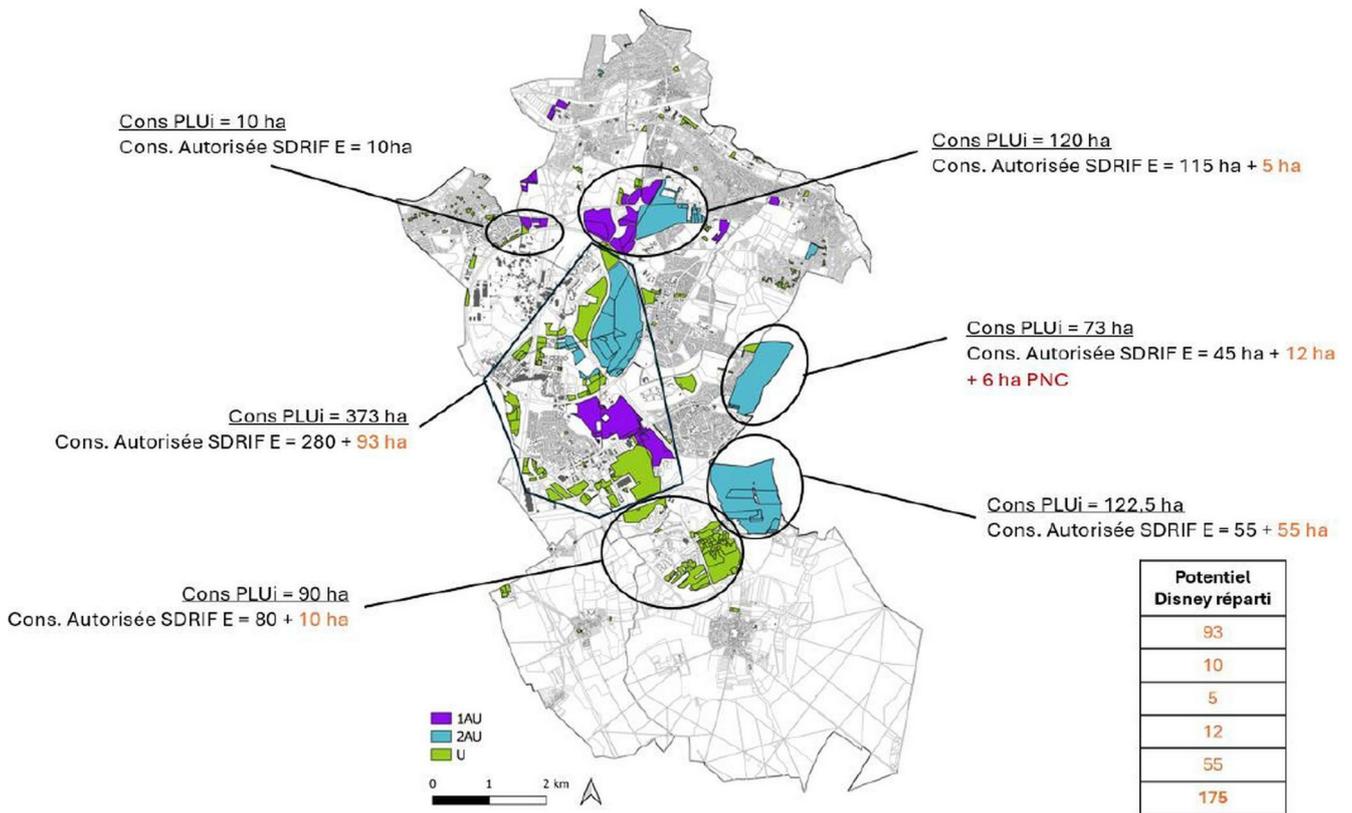




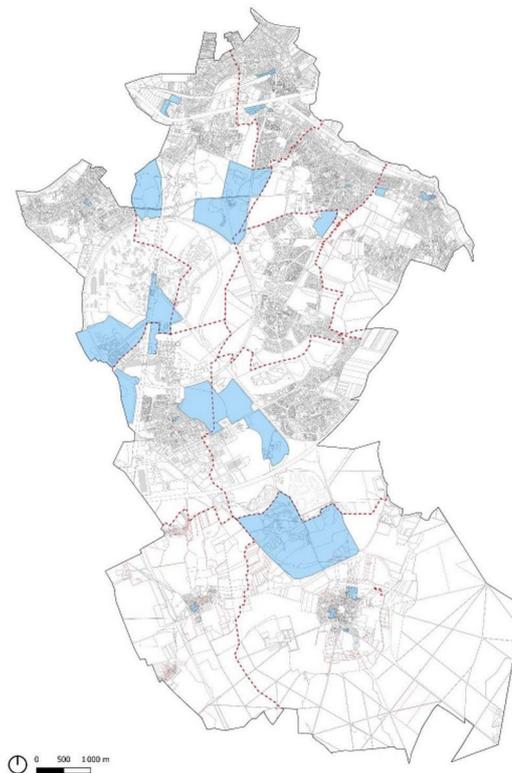
Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme
intercommunal (PLUi) du Val d'Europe (77)
à l'occasion de sa révision**

**N°MRAe APPIF-2025-064
Du 18/06/2025**



Grandes unités de consommation foncière du projet de PLUi de Val d'Europe (pièce 1.3, p. 29)



Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (pièce 1.3, p. 44)

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération « Val d'Europe Agglomération », dans le cadre de sa révision, ainsi que son rapport de présentation, arrêté en conseil communautaire du 14 mars 2025, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Ce projet révisé du PLUi de Val d'Europe Agglomération (VEA) vise à couvrir l'intégralité du territoire des dix communes de la communauté d'agglomération, se substituant aux documents d'urbanisme concernant des fractions du territoire : d'une part le PLUi du Val d'Europe, approuvé en 2016, pour cinq des dix communes (Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre, et Serris), et d'autre part les PLU communaux d'Esbly (2019), de Montry (2012), de Saint-Germain-sur-Morin (2012), de Villeneuve-le-Comte (2014) et de Villeneuve-Saint-Denis (2006).

VEA affiche une stratégie très ambitieuse d'aménagement et de développement urbain. Elle est portée par l'établissement public d'aménagement EpaMarne EpaFrance, compétent aujourd'hui pour l'ensemble du territoire de VEA, après l'avoir été de longue date sur les périmètres de deux opérations d'intérêt national (OIN de Marne-la-Vallée et Villages Nature) inscrites dans un partenariat public - privé depuis une convention de 1987, entre l'État, les collectivités territoriales, EpaFrance, la RATP et Eurodisney.

Le projet de PLUi révisé vise une croissance démographique de + 62 % en 14 ans, avec une population passant de 53 113 habitants (2021) à 86 226 habitants (2035), un rythme de production annuelle de 883 logements et une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 853,8 hectares, pour des projets de grande ampleur à vocation touristique, économique, résidentielle ou mixte.

Le projet comprend 25 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, et 4 OAP thématiques : « Mobilités et espaces publics », « Habitat et éco-construction », « Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales », « Commerce ».

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont la consommation et l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, les milieux naturels et la biodiversité, le risque d'inondation, la gestion de l'eau, le bruit et la qualité de l'air, le paysage et le cadre de vie, l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets, et la mobilité.

L'évaluation environnementale ne porte correctement que sur six des 25 OAP sectorielles ; elle est lacunaire sur les OAP thématiques et absente pour les zones à urbaniser à terme (plus de 500 ha). Elle ne permet pas la complète information du public.

L'Autorité environnementale recommande, avant toute consultation du public, de reprendre l'évaluation environnementale du projet de PLUi pour évaluer les incidences sur l'environnement et la santé humaine de tous les secteurs de projet dont l'aménagement est autorisé par le PLUi révisé, de conduire une démarche d'évitement, de réduction et de compensation pour les incidences négatives notables et de solliciter un nouvel avis de l'Autorité environnementale.

Il conviendra de quantifier l'ensemble des logements et des emplois susceptibles d'être créés par suite des développements urbains prévus dans les secteurs d'OAP comme dans les zones urbanisées et à urbaniser hors OAP, d'explicitier en conséquence les options du PADD en matière de démographie, de logements, d'activités et d'équipements. Il conviendra ensuite de les reconsidérer au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine en vue de garantir qu'ils sont soutenables pour le territoire.

L'Autorité environnementale recommande par ailleurs aux acteurs publics de l'aménagement du territoire (EpaMarne EpaFrance, Val d'Europe Agglomération, communes) de revoir en profondeur les objectifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'artificialisation, en étayant précisément l'adéquation entre l'offre territorialisée créée et les besoins sectoriels (logements, activités, équipements), en

prenant en compte les possibilités de mutation et de densification des espaces bâtis en vue d'éviter autant que possible l'artificialisation.

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, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au président de la communauté d'agglomération que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	5
Préambule.....	6
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
1. Présentation du projet de PLUi révisé.....	8
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	8
1.2. Objectifs et contenu du projet de PLUi.....	10
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	12
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	12
2. L'évaluation environnementale.....	12
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	13
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	14
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	16
3.1. Consommation et artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	16
3.2. Milieux naturels et biodiversité.....	19
3.3. Risque d'inondation.....	23
3.4. Gestion de l'eau.....	25
3.5. Nuisances sonores et qualité de l'air.....	25
3.6. Paysage et cadre de vie.....	27
3.7. Atténuation et adaptation aux effets du changement climatique.....	29
3.8. Mobilités.....	29
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	32
ANNEXE.....	33
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	34

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 environnementale² 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, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la communauté d'agglomération « Val d'Europe Agglomération » pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté de l'arrêt du 14 mars 2025.

Le plan local d'urbanisme intercommunal de Val d'Europe Agglomération est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 18 mars 2025. 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 préfet de Seine et Marne qui a transmis une contribution le 29 avril 2025 et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France qui a transmis une contribution le 28 avril 2025.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 18 juin 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de Val d'Europe Agglomération à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sylvie BANOUN, coordonnatrice, 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.

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).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

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.

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

Drieat	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
EPA	Établissement public d'aménagement
ERC	Séquence « éviter - réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
Lden	Level day evening night Niveau sonore moyen pondéré pour une journée divisée en 12 heures de jour, en 4 heures de soirée avec une majoration de 5 dB et en 8 heures de nuit avec une majoration de 10 dB (day-evening-night). Ces majorations sont représentatives de la gêne ressentie dans ces périodes (source : bruitparif.fr).
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
OIN	Opération d'intérêt national
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PCAET	Plan climat-air-énergie territorial
PDUiF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PIG	Projet d'intérêt général
PLM	Plan local de mobilité
PLU(i)	Plan local d'urbanisme (intercommunal)
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif(-E)	Schéma directeur de la région Île-de-France (dit environnemental)
Stecal	Secteur de taille et de capacité limitées
VEA	Val d'Europe Agglomération
Zac	Zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet de PLUi révisé

1.1. Contexte et présentation du territoire

La communauté d'agglomération « Val d'Europe Agglomération » regroupe dix communes du département de Seine-et-Marne : Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Esbly, Magny-le-Hongre, Montry, Saint-Germain-sur-Morin, Serres, Villeneuve-le-Comte et Villeneuve-Saint-Denis. Le territoire se situe à 30 km à l'est de Paris et s'étend sur une superficie de 70,10 km². Il compte 53 113 habitants et 36 527 emplois³.

La desserte routière est assurée par l'autoroute A4, plusieurs routes départementales (D344, D345, D934...); la desserte en transports en commun comprend la ligne A du RER (avec deux gares), la ligne P du transilien (avec trois gares) et la ligne à grande vitesse Interconnexion Est du TGV.

En sa qualité de communauté d'agglomération, Val d'Europe Agglomération (VEA) a des compétences obligatoires : développement économique, aménagement de l'espace (y compris le plan local d'urbanisme intercommunal - PLUi), logement et habitat. VEA dispose de compétences additionnelles : protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : lutte contre la pollution de l'air et les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie.

Val d'Europe Agglomération dispose d'un projet de territoire pour la période 2025 – 2035⁴.

Le développement du territoire s'appuie d'abord sur une convention signée le 24 mars 1987 entre le gouvernement français et la Walt Disney Company⁵, ayant fait l'objet de plusieurs avenants par la suite. L'ensemble des communes de Val d'Europe Agglomération fait aujourd'hui partie du périmètre d'intervention de l'établissement public d'aménagement (EPA) EpaFrance⁶ devenu EpaMarne EpaFrance, historiquement chargé de l'aména-

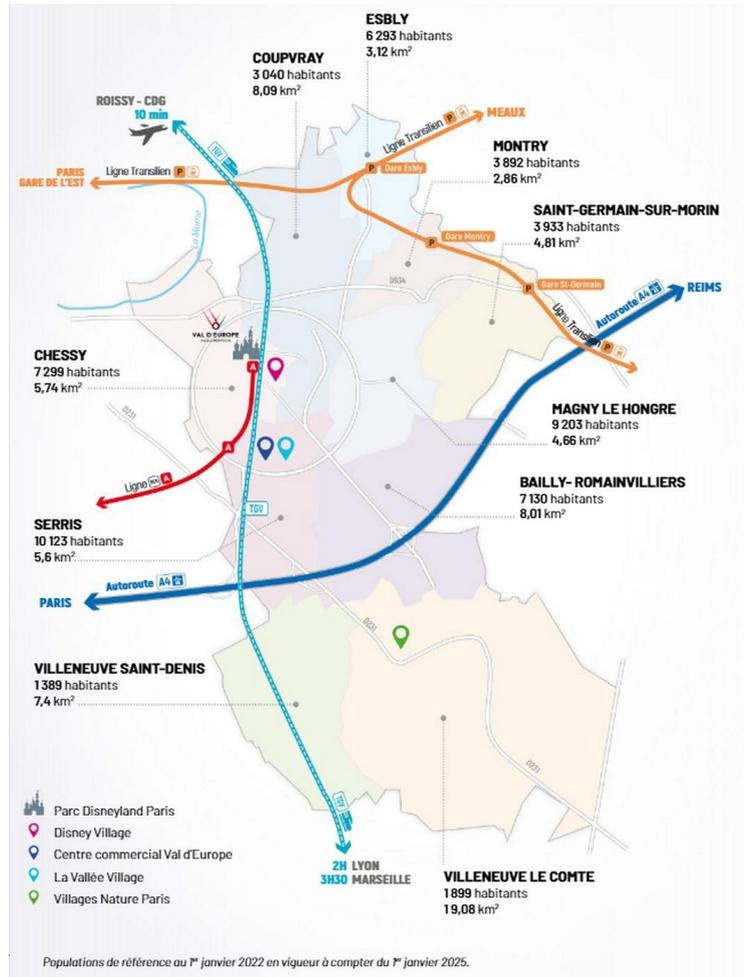


Figure 1 : Carte du territoire de Val d'Europe – Val d'Europe Agglomération, projet de territoire 2025 2035, p. 8

3 Insee, RP 2021

4 Projet de territoire 2025 – 2035 de Val d'Europe Agglomération : <https://www.calameo.com/read/002838060bd7028d8997c>

5 De la convention de 1987 au territoire Val d'Europe – Val d'Europe Agglomération : <https://www.valdeuropeagglo.fr/de-la-convention-de-1987-au-territoire-val-deurope/>

6 EpaFrance étend son périmètre d'intervention à l'ensemble de Val d'Europe Agglomération (27 mars 2025) : <https://www.epamarne-epafrance.fr/actualites/epafrance-etend-son-perimetre-d-intervention-a-l-ensemble-de-val-deurope->

gement du secteur IV (Val d'Europe) de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée qui comprenait à l'origine cinq communes (Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre, et Serris), rejointes en 2011 par Villeneuve-le-Comte. En application de l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme, constituant des opérations d'intérêt national (OIN) au sens de l'article L. 102-12, les travaux relatifs au périmètre de l'ancien secteur IV de Marne-la-Vallée (non compris Villeneuve-le-Comte), ainsi que les travaux relatifs à l'opération « Villages Nature » à Villeneuve-le-Comte. Au-delà des périmètres d'OIN, les opérations font l'objet d'un projet d'intérêt général (PIG).

Selon le mode d'occupation du sol (Mos) 2021⁷, le territoire du Val d'Europe se compose d'environ 58 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers et 42 % d'espaces artificialisés, dont les composantes sont les suivantes :

- le complexe touristique, hôtelier et commercial (autour des parcs d'attraction Disneyland Paris et Walt Disney Studios, du domaine CenterParcs Villages Nature Paris et du Golf Paris Val d'Europe) ;
- des parcs d'entreprises,
- des quartiers résidentiels et mixtes incluant des services, commerces et équipements ;
- quelques centres urbains, qui ont conservé un caractère rural.

Une dynamique très forte de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est en cours pour les opérations d'aménagement, constituées majoritairement de zones d'aménagement concerté (Zac).

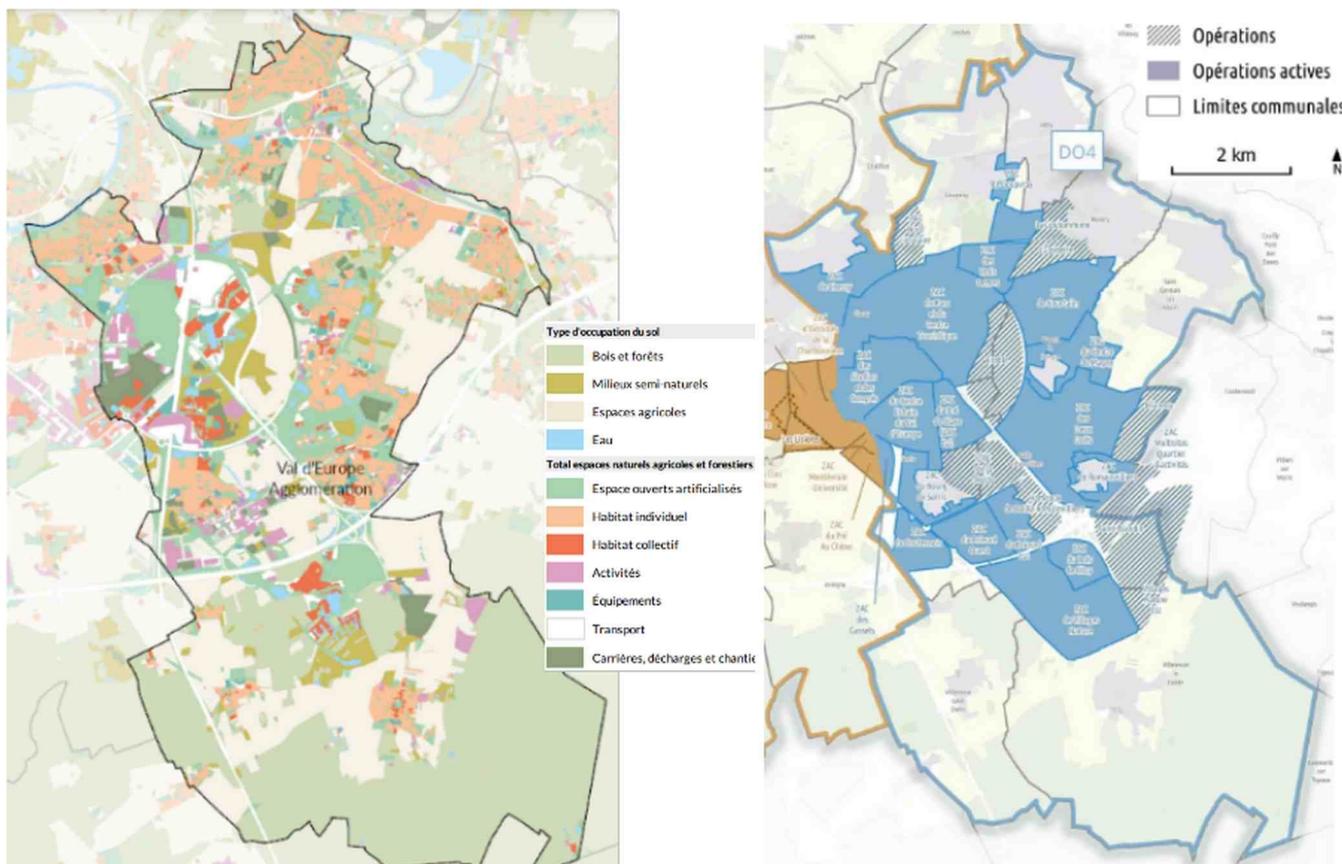


Figure 2: A gauche : Carte du Mode d'occupation du sol (Mos) 2021 en onze postes (Se référer au lien en note de bas de page pour la surface des postes d'occupation du sol) – source : Institut Paris Région, Mos 2021A droite : Cartes des opérations d'EpaFrance sur le territoire de Val d'Europe Agglomération – source :EpaMarne / EpaFrance 2025

[agglomeration/](#)

7 Occupation du sol majoritaire pour Val d'Europe Agglomération – Institut Paris Région - Mode d'occupation du sol (Mos) 2021 : <https://geoweb.iau-idf.fr/ressources/cartoviz/mos2021/interco/247700339.pdf>. Les données du Mos 2021 sont détaillées à la commune dans le rapport de présentation (pièce 1.1, p. 25)

1.2. Objectifs et contenu du projet de PLUi

Le projet de PLUi révisé de Val d'Europe Agglomération vise à couvrir l'intégralité du territoire des dix communes membres ; il se substitue aux documents d'urbanisme en vigueur :

- le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Val d'Europe, approuvé le 7 juillet 2016, couvrant les cinq communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris (il a beaucoup évolué : modifications, révisions allégées, modifications simplifiées, mises à jour, mises en compatibilité ; la dernière est la modification n°5, approuvée le 19 décembre 2024) ;
- le PLU d'Esbly, approuvé le 10 octobre 2019, ayant connu plusieurs évolutions ; les dernières sont la mise à jour le 4 septembre 2024 et la modification n°1 du 19 décembre 2024 ;
- le PLU de Montry, approuvé le 19 octobre 2012, ayant connu plusieurs évolutions ; les dernières sont la modification simplifiée n°4 approuvée le 26 septembre 2024 et la mise à jour par arrêté du 14 octobre 2024 ;
- le PLU de Saint-Germain-sur-Morin, approuvé le 20 septembre 2012, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 12 février 2015 et d'une mise à jour le 4 septembre 2024, et ayant donné lieu à un projet de révision examiné par l'Autorité environnementale⁸ ;
- le PLU de Villeneuve-le-Comte, approuvé le 18 novembre 2014, modifié le 15 décembre 2015 (modification n°1) et mis à jour par arrêté du 4 septembre 2024 ;
- le PLU de Villeneuve-Saint-Denis, approuvé le 8 décembre 2006, ayant connu plusieurs évolutions ; les dernières sont la révision allégée n°1 du 17 juin 2021 et les mises à jour du 22 septembre 2022 et du 4 septembre 2024.

La procédure de révision du PLUi de Val d'Europe Agglomération a été prescrite par délibération du conseil communautaire du 20 décembre 2018 et revue le 27 février 2020 à la suite de l'intégration des communes d'Es-bly, de Montry et de Saint-Germain-sur-Morin. La révision vise à faire de Val d'Europe Agglomération une « ville innovante et structurante majeure de l'Est francilien pour 2030 » à travers cinq axes stratégiques :

- « L'innovation urbaine : structurer le développement urbain autour de ses polarités en visant la mixité des fonctions ;
- L'innovation sociale : accroître l'attractivité du territoire pour les habitants actuels et futurs et viser une plus grande cohésion sociale ;
- Affirmer les potentialités de développement économique du territoire par l'innovation économique ;
- Innover dans les mobilités pour corréliser le développement de l'offre modale de déplacements au développement urbain et dissuader les déplacements motorisés inutiles ;
- Un territoire d'innovation environnementale à basse consommation respectueux de ses milieux naturels et avec une consommation limitée ».

Le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi révisé et tiré le bilan de la concertation par délibération du 14 mars 2025. Conformément aux dispositions de l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi révisé se constitue d'un rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du règlement et d'annexes.

■ Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se structure autour de six chapitres :

- « I. Renforcer l'identité du territoire par un développement équilibré ;
- II. Prendre en compte la transition écologique valorisant la trame verte et bleue et le cadre de vie ;
- III. Conforter la dynamique économique du territoire et préserver le commerce des centres-bourg / de proximité ;
- IV. Renforcer une attractivité résidentielle pour tous ;

8 Avis délibéré de l'Autorité environnementale n° MRAe APPIF-2023-007 du 12 janvier 2023 sur le PLU de Saint-Germain-sur-Morin à l'occasion de sa révision : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-01-12_plu_st-germain-sur-morin_rev_plu_avis_adopte.pdf

- V. Améliorer l'offre de mobilités et l'armature d'équipements ;
- VI. Objectifs de consommation d'espaces. »

■ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de PLUi révisé de Val d'Europe Agglomération comprend 25 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles :

- deux d'entre elles sont intercommunales : « Centre Urbain Ouest » à Chessy et Coupvray, « La Motte – Prieuré Est – Hameau de Bailly » à Serris et Bailly-Romainvilliers ;
- les 23 autres se répartissent entre communes : une à Chessy, cinq à Coupvray, quatre à Esbly, deux à Magny-le-Hongre, une à Montry, deux à Saint-Germain-sur-Morin, trois à Serris, quatre à Villeneuve-le-Comte et une à Villeneuve-Saint-Denis ;

Les OAP sectorielles correspondent majoritairement à des zones d'aménagement concerté (Zac) d'EpaMarne EpaFrance, dont la réalisation est en cours, notamment celles Centre urbain du Val d'Europe, des Studios et des Congrès, des Gassets, des Trois Ormes, de la Motte, de la Dhuis, du Prieuré Est et Villages Nature.

Quatre OAP sont thématiques : « Mobilités et espaces publics », « Habitat et éco-construction », « Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales », « Commerce ». Compte tenu des enjeux de santé humaine du territoire, et de l'existence d'un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) approuvé par Val d'Europe Agglomération, il aurait été pertinent de créer une OAP thématique dédiée à la santé humaine et une OAP thématique dédiée aux enjeux climatiques et énergétiques, afin de donner davantage de lisibilité aux politiques publiques de la collectivité sur ces sujets.

■ Le règlement

Le règlement s'appuie sur un zonage unifiant les règles d'urbanisme à l'échelle du territoire :

- les zones UA , UB et UC correspondent à des zones résidentielles mixtes, respectivement de centralités, à dominante d'habitat individuel et à dominante d'habitat collectif ;
- la zone UD est dédiée aux parcs de loisirs de rang international (Disney) ainsi qu'à l'accueil du public et à leur fonctionnement ;
- la zone UE est dédiée aux équipements d'intérêt collectif ;
- la zone UX est dédiée aux activités économiques ;
- les zones à urbaniser hors Zac sont les zones AU-M (port de Coupvray) et AU-X (vocation économique) environ 40 ha ;
- les zones à urbaniser en Zac ou opérations d'ensemble engagées sont les zones AUZ (184 ha) ;
- les zones 2AU correspondent à des zones à urbaniser à long terme, qui seront ouvertes à l'urbanisation par une procédure d'évolution du PLUi ;
- les zones A et N sont respectivement à vocation agricole et naturelle ;

Certaines de ces zones comprennent des sous-secteurs spécifiques selon la nature de leurs destinations.

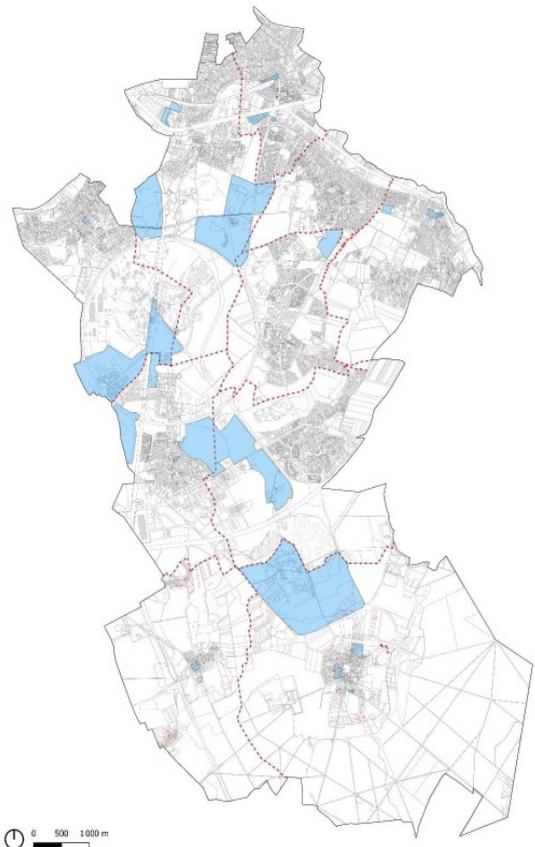


Figure 3 : Localisation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (pièce 1.3, p. 44)

1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités de la concertation ont été définies à travers les délibérations du 20 décembre 2018 et du 27 février 2020. Elles comprennent l'information sur les sites internet des communes et de Val d'Europe Agglomération, la diffusion d'une plaquette d'information, l'organisation d'une réunion publique et une exposition publique. Le bilan de la concertation est fourni (pièce 99-DE dans les annexes). Les évolutions du projet suite à la concertation sont peu exposées. L'objectif de la concertation semble avoir été prioritairement l'explication du projet et non sa coconstruction⁹.

1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la consommation et l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le risque d'inondation ;
- la gestion de l'eau ;
- le bruit et la qualité de l'air ;
- le paysage et le cadre de vie ;
- l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets ;
- la mobilité.

2. L'évaluation environnementale

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

L'évaluation environnementale est une démarche itérative destinée à améliorer la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le PLUi. Elle est un outil d'aide à la décision.

Sur la forme, le rapport de l'évaluation environnementale du projet de PLUi révisé (pièce 1.4), contenu dans son rapport de présentation, comprend l'ensemble des éléments prévus par l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme : analyse de l'articulation du PLUi avec les autres documents de planification existants, analyse de l'état initial de l'environnement, analyse des incidences notables probables, justification des choix retenus au regard de l'environnement et vis-à-vis des solutions de substitution raisonnables, présentation des mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC), dispositif de suivi, résumé non technique. Ce dernier est présenté dans un document distinct (pièce 1.5) qui en facilite l'approche par le lecteur non spécialiste.

L'analyse de l'état initial de l'environnement est effectuée par thématique selon la grille AFOM (atouts – faiblesses – opportunités – menaces).

L'analyse des incidences du projet de PLUi sur l'environnement s'attache aux dispositions portées par le PADD, les OAP et le règlement. Les secteurs de projets correspondant aux OAP sectorielles ont fait l'objet d'une analyse multicritères aboutissant à une notation pondérée selon le niveau de sensibilité environnementale attribué à chaque thématique de l'état initial de l'environnement. L'attribution des notes repose sur des traitements « manuels et géomatiques » de données sectorielles (cf. pièce 1.4, pp. 4-6). Les notes sont additionnées sur l'ensemble des thématiques, sans pondération selon la thématique. La version complète de l'analyse multicri-

⁹ « Cette démarche de concertation a permis d'apporter une information complète sur le document en cours de révision. Une pédagogie a été apporté[e] sur ce qui relève d'un PLUi (encadrer les types de clôtures, interdire les murs, prescrire certaines essences d'arbres) ou pas (voirie en mauvais état, horaires des bus, types de commerces autorisés...). » (Bilan p. 9)

tères est présentée en annexe de l'évaluation environnementale (cf. pièce 1.4, pp. 104-116). Mais seules sont analysées en termes d'incidences environnementales les six OAP sectorielles ayant obtenu les notes finales les plus élevées. L'analyse des incidences des 19 autres OAP est donc écartée. L'évaluation environnementale écarte ensuite, à l'appui d'un croisement cartographique, toutes les incidences des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) (17,8 ha). Elle évoque les incidences des OAP thématiques, puis écarte enfin définitivement toute appréciation des incidences concernant les zones 2AU (504 ha) au motif qu'elles ne seront peut-être pas consommées.

Cette méthode ne paraît pas satisfaisante et ne rend pas compte correctement des incidences du projet de PLUi sur l'environnement et la santé humaine. L'usage d'indicateurs notés par une analyse résultant de croisements cartographiques réduit l'approche des incidences à une vision schématique.

Certains aspects comme les périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine, ou les anciens sites industriels et activités de services (Casias) ne sont pas même regardés.

L'addition brute des notes conduit à une mise sur le même plan de l'ensemble des incidences. Le fait de ne présenter dans le détail que six OAP sur 25 ne permet pas la complète information du public. L'analyse de leurs incidences nécessite un développement qualitatif complet permettant de les hiérarchiser en fonction des contextes. La même remarque vaut pour les Stecal. Les 500 ha de zones 2AU, qui suppriment l'obligation du maintien du caractère naturel des secteurs concernés, ne peuvent être considérés comme sans effet. Les incidences sur l'environnement et la santé humaine doivent y être anticipées comme pour toute autre zone en voie de mutation. En réponse à l'analyse des incidences sur l'environnement et la santé, l'application de la séquence éviter-réduire-compenser par la prise de mesures adaptées est à démontrer pour l'ensemble des projets portés par le PLUi.

Au vu de ces lacunes, l'Autorité environnementale estime nécessaire de reprendre l'évaluation environnementale du projet de PLUi avant l'enquête publique et de la présenter pour nouvel avis à l'Autorité environnementale.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- reprendre l'évaluation environnementale du projet de PLUi pour évaluer les incidences sur l'environnement et la santé humaine de tous les secteurs de projet, ou dont l'aménagement est autorisé par le PLUi révisé ;
- hiérarchiser les incidences identifiées pour permettre la mise en œuvre d'une démarche d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives notables ;
- soumettre le projet de PLUi à un nouvel avis de l'Autorité environnementale avant consultation du public, sur la base d'une évaluation environnementale permettant effectivement la complète information du public.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'analyse de l'articulation du PLUi avec les documents de planification existants (pièce 1.4, pp. 7-41) se réfère :

- au Schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) ;
- au Programme local de l'habitat (PLH) 2021-2026 de Val d'Europe Agglomération ;
- au Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine Normandie ;
- au Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ;
- aux Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de l'Yerres et des Deux Morin ;
- au Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), ainsi qu'au Plan des mobilités en Île-de-France, dans l'attente de son approbation prévue en 2025 ;
- au Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France ;
- au Plan climat-air-énergie (PCAET) de Val d'Europe Agglomération, approuvé le 7 juillet 2022 ;
- au Schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne.

Le Schéma directeur de la Région Île-de-France (Sdrif), en vigueur depuis 2013, a fait l'objet d'une révision, aboutissant à l'adoption du nouveau Schéma directeur, dit environnemental, de la Région Île-de-France (Sdrif-e) par le Conseil régional, le 11 septembre 2024, approuvé par le décret n° 2025-517 du 10 juin 2025. Le dossier ayant été achevé avant cette date (pièce 1.4, p. 9), il est précisé que : « Le projet de PLUi a anticipé la traduction locale des règles du SDRIF-E, mais doit encore être compatible avec le SDRIF en vigueur au moment de l'arrêt ».

L'analyse de compatibilité entre le PLUi de Val d'Europe et le Sdrif-e se borne à la comparaison des plafonds de consommation d'espace autorisée par le Sdrif-e et prévue dans le PLUi et ne permet pas d'apprécier la déclinaison des grands principes du Sdrif-e dans le PLUi.

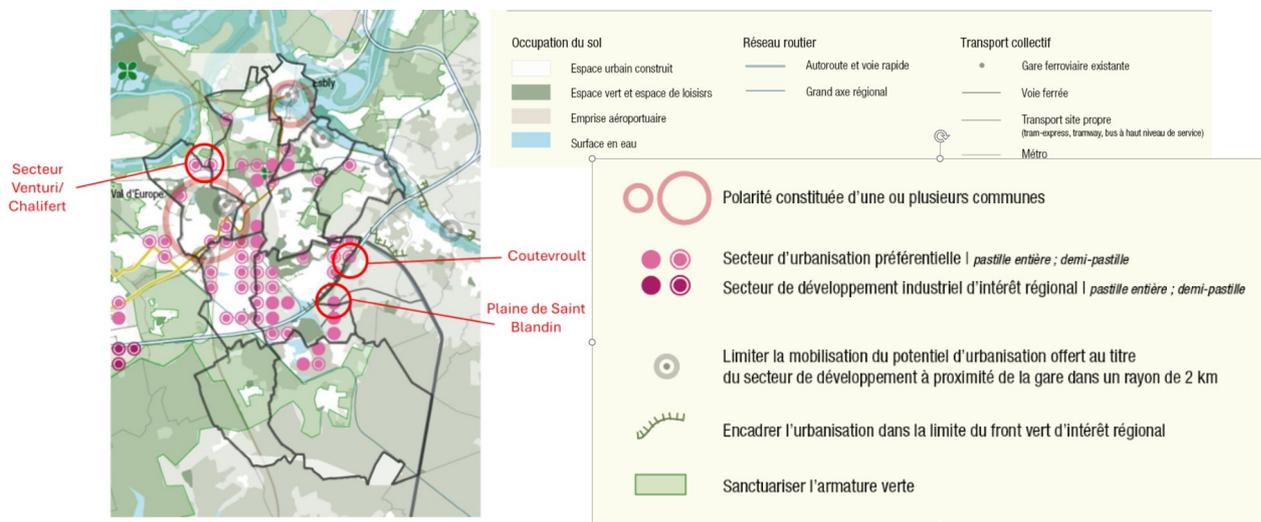


Figure 4 : Carte extraite de la pièce 1.3 "Justification des choix", légende de la carte du Sdrif-e "Maîtriser le développement urbain"

En application de l'article L. 131-5 du code de l'urbanisme, le PLUi doit être compatible avec le plan local de mobilité (PLM), prévu à l'article L. 1214-13-2 du code des transports. Le territoire de Val d'Europe Agglomération est couvert par le PLM de Marne-la-Vallée, approuvé en décembre 2023, pour la période 2023-2027¹⁰. Bien que l'évaluation environnementale (pièce 1.4, pp. 26-27) mentionne une traduction opérationnelle du PLM par l'OAP thématique « Mobilités et espaces publics », il conviendrait d'intégrer le PLM aux documents de l'analyse de l'articulation du PLUi avec les documents de planification existants, de démontrer la compatibilité des orientations et dispositions du PLUi (PADD, OAP, règlement) avec les orientations, objectifs d'évolution des parts modales et actions déclinés au sein du PLM.

(2) L'Autorité environnementale recommande de :

- détailler la présentation du rapport de compatibilité entre les orientations et dispositions du PLUi et les principes du Sdrif-e ;
- présenter le rapport de compatibilité entre les orientations et dispositions du PLUi (PADD, OAP, règlement) et les orientations, objectifs stratégiques et actions du plan local des mobilités de Marne-la-Vallée de Val d'Europe Agglomération.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

■ Développement et soutenabilité du territoire au regard de l'environnement et de la santé humaine

L'analyse socio-démographique du territoire constate une très forte croissance démographique (+ 4 456 habitants entre 2013 et 2018, cf. pièce 1.1, p. 112) portée à la fois par un solde naturel fort et un solde migratoire très fort (cf. pièce 1.1, p. 114). La population est particulièrement jeune et active, en lien notamment avec les emplois disponibles, dont le nombre est très élevé au regard du nombre d'habitants (34 500 en 2021 – source Insee).

10 Plan local des mobilités de Marne-la-Vallée : <https://plm-mlv.fr/>

D'après le scénario démographique choisi par le projet de PLUi (cf. pièce 1.4, pp. 97-98), la population de Val d'Europe Agglomération atteindrait 86 226 habitants en 2035, soit 33 113 habitants de plus par rapport à la population de 53 113 habitants recensée en 2021, c'est-à-dire une croissance démographique globale de + 62 % en 14 ans. Le territoire accueillerait 14 910 habitants de plus que la poursuite du scénario fil de l'eau estimé à 71 315 habitants en 2035 (en considérant maintenu l'actuel taux d'évolution annuel de 2,13 %). Le dossier n'évoque pas le taux de croissance moyen annuel projeté. Pour la croissance escomptée entre 2021 et 2035, celui-ci s'élèverait à + 3,52 %, un chiffre 65 % plus élevé que le rythme de référence de + 2,13 %.

La production de logements annuelle annoncée par le PADD s'élève à 883 logements, ce qui correspond à l'objectif du programme local de l'habitat (PLH) 2021 - 2026. Mais il existe une ambiguïté sur le caractère moyen ou maximal de cette production : « *Permettre le maintien d'un rythme de production moyen de 883 logements / an sur cette période, soit un potentiel maximum de 5 300 logements commencés à échéance 2026* » (pièce 2, p. 30). D'après un tableau récapitulatif le nombre de logements envisagé dans les secteurs d'OAP, 9 314 pourraient y être produits à terme, soit 930 par an pendant dix ans (cf. pièce 1.4, p. 19). Mais le PLUi rend également possible la réalisation de logements en zones urbaines en dehors des OAP, voire dans les zones à urbanisation plus lointaine (2AU), et ce potentiel de production n'est pas évalué.

Ces éléments conduisent à une ambiguïté à l'horizon 2035. L'OAP « Habitat et éco-construction » (pièce 3.2, p. 5) indique « *que le rythme des logements livrés dans les ZAC [en OIN] ne dépasse pas les valeurs présentées* » dans un tableau qui mentionne 250 logements livrés par an à Bailly-Romainvilliers et Coupvray, 200 logements livrés par an à Chessy et 150 logements livrés par an à Serris, soit une production maximale de 850 logements par an au total pour ces quatre communes.

Le scénario de création de 47 282 emplois à horizon 2035 repose uniquement sur l'application d'un ratio de 1,3 emploi par actif et l'estimation du nombre d'actifs en fonction de la population (pièce 1.4, p. 99). Cette approche n'est pas étayée. Le projet de PLUi devrait présenter des objectifs de développement économique sectorisés, en fonction de la réalité économique actuelle du territoire et en prenant en considération des développements envisagés (créations d'entreprises et d'emplois) par le PLUi dans les différents secteurs d'activités (commerciaux, logistiques, touristiques, etc.).

(3) L'Autorité environnementale recommande :

- **quantifier l'ensemble des créations de logements et d'emplois permises ou induites par l'ensemble des développements urbains du PLUi, dans les OAP, mais également dans les zones urbanisées et à urbaniser hors OAP ;**
- **de revoir en conséquence les choix de développement retenus par le PADD pour la démographie, les logements, les activités et les équipements.**

La vision dite à long terme, mais correspondant à terme de l'ensemble des développements urbains prévus par le PLUi, dans les zones urbaines comme à urbaniser, à échéance 2035 et au-delà, interroge grandement :

« *À plus long terme, la programmation et le rythme de développement seront à affiner dans le cadre du bilan d'application à 6 ans du PLUi et du PLH 2021-2026, en tenant compte :*

- *des obligations inscrites dans le PIG [projet d'intérêt général] 2010 ;*
- *du rythme de créations d'emplois sur le territoire, afin de préserver une réelle dynamique et d'éviter une tendance de résidentialisation du territoire ;*
- *de la nécessaire amélioration des conditions de déplacement sur le territoire et notamment la mise en service de nouvelles infrastructures routières et de transport collectif en site propre ;*
- *de l'objectif global de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens et de choix d'aménagements résilients face aux inondations (par débordement ou par ruissellements, comme le projet de Plan de Gestion du Risque [d']Inondation 2022-2027 le demande) ;*
- *des capacités fonctionnelles (techniques et financières) de chaque commune et de Val d'Europe Agglomération à répondre aux besoins en aménagements, infrastructures, équipements et services liés à l'arrivée des futurs habitants. (...)* »

« En particulier, le développement démographique du territoire ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie et de la sécurité des habitants actuels et futurs (vulnérabilité face aux risques et aux impacts des changements climatiques sur la santé). »

La capacité du territoire à absorber la production massive de logements accompagnant une croissance démographique élevée et rapide est donc mise en cause sur des critères environnementaux et sanitaires. L'Autorité environnementale rappelle qu'il faut s'abstenir de définir des zones à urbaniser pour des projets d'ampleur, sans avoir préalablement évalué leurs incidences sur l'environnement et la santé. C'est précisément le rôle de l'évaluation environnementale du projet de PLUi d'anticiper ses incidences au moment de définir des secteurs de projet et d'ouvrir des espaces à l'urbanisation, en vue de prévoir, de maîtriser et d'éviter les incidences négatives notables.

(4) L'Autorité environnementale recommande de garantir, sur le fondement de l'évaluation environnementale refondue intégralement, le caractère soutenable des développements urbains projetés.

■ Justification des choix retenus à l'égard des enjeux environnementaux

Le rapport de présentation du projet de PLUi (pièce 1.3, pp. 34-147) vise, conformément à l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme, à justifier la cohérence des OAP et des dispositions réglementaires avec le PADD, la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP et la délimitation des zones du règlement. Pour l'Autorité environnementale, les justifications des choix retenus paraissent générales et ne permettent pas une déclinaison territoriale assez fine, par commune et par entité urbaine.

L'échelle de représentation du PADD ne permet pas de justifications précises. Plusieurs orientations du PADD ne sont pas associées à des représentations cartographiques, ou correspondent à des représentations géographiques schématiques et approximatives qui nuisent à la justification des choix. Il conviendrait de compléter le dossier au moyen d'orientations et de schémas plus précis et d'aboutir à des justifications détaillées quant aux choix territorialisés d'OAP et de dispositions réglementaires au regard des enjeux environnementaux. Eu égard à l'ampleur du territoire et à la complexité des choix retenus, VEA devra être particulièrement attentif à la qualité de l'information fournie au public pour la consultation.

L'accompagnement du développement et de la diversification touristiques du territoire (PADD, p. 24) se déclinerait à travers plusieurs orientations concernant notamment un troisième parc Disney, la réalisation de Villages Nature 2, le développement de centres commerciaux, du tourisme d'affaires mais également d'autres formes de tourisme liées à la nature et au patrimoine, et le développement d'une offre variée d'hébergements touristiques. La programmation de cette thématique n'est toutefois pas sectorisée et territorialisée dans le PLUi. Si le PLUi prévoit des évolutions de destinations et d'usages, il doit présenter l'ensemble des projets connus des acteurs publics. En l'absence d'informations précises sur les projets, leurs incidences sur l'environnement et la santé ne peuvent être appréciées et cette lacune nuit à la complète information du public.

(5) L'Autorité environnementale recommande de décliner l'ensemble des orientations du PADD par des développements plus précis au sein des OAP et du règlement, et d'améliorer la justification des choix au regard de l'environnement et de la santé humaine.

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

3.1. Consommation et artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers

D'après le rapport de justification des choix (pièce 1.3, p. 28), la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers visée par le projet de PLUi s'élève à 853,8 hectares :

- 468,8 hectares de zones directement constructibles (zones U et AU constructibles) ;

- 382,7 hectares de zones constructibles à plus long terme (2AU), chiffrées dans le même document (p. 90 à 503,6 ha) ;
- 2,3 ha de consommation au sein des secteurs de taille et de capacité limitées (Stecal) des zones agricoles et naturelles (p. 144 du même document :17, 7 ha).

175 hectares de consommations sont prévus au titre du potentiel spécifique lié à la convention Disney.

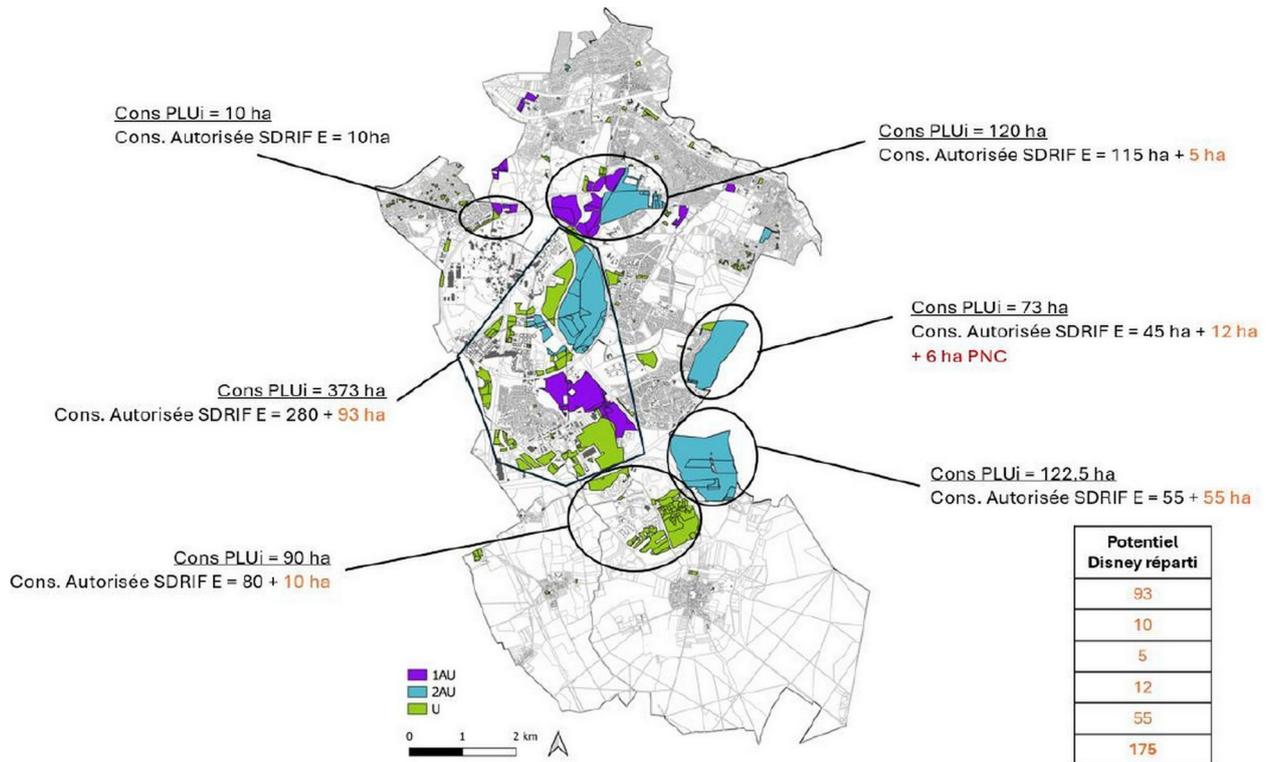


Figure 5 : Grandes unités de consommation foncière du projet de PLUi de Val d'Europe Agglomération (pièce 1.3, p. 29)

Le projet de PLUi révisé inscrit des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (cf. pièce 2, pp. 48-49) dans un temps long. Tous les développements urbains liés à des réalisations de Zac en cours au titre des OIN de Val d'Europe et de Villages Nature sont confirmés. Mais le projet de PLUi révisé prévoit aussi des développements hors OIN sur les communes périphériques, ainsi que des développements nombreux en OIN à long terme (au-delà de 2034) totalisant 383 hectares de consommation potentielle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ces derniers développements s'illustrent en grande partie par le maintien ou la création de zones à urbaniser « 2AU », évoluant au gré de procédures d'évolution du document.

La présentation de la trajectoire de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le PLUi de Val d'Europe agglomération paraît confuse. Elle mêle les calendriers (avant et après 2034) et les documents cadre : le Sdrif-e jusqu'en 2040 et la convention Disney qui est prévue à partir de 2040¹¹.

La référence pour le calcul de la consommation d'espace au sens de la loi Climat et résilience étant la décennie précédente et la première période 2021-2030, l'appréciation de la consommation intervenue entre 2021 et 2025 doit être déduite des capacités d'urbanisation ouvertes par le Sdrif-e. Or, le PLUi ne propose pour cette

11 « Un avenant 9 signé le 6 octobre 2020 entre l'Etat, la Région Ile de France, le Département de Seine et Marne, la Régie autonome des transports parisiens (RATP), l'Etablissement public d'aménagement du secteur IV de la ville nouvelle de Marne la Vallée (EPAFRANCE), la société Disney et la société Villages Nature, prolonge la convention à 2040 sur une emprise réduite à 2 118 hectares (...). Dans ce nouveau cadre juridique, les droits à construire initiaux pour la réalisation de 1 800 logements et 250 unités de résidences, initialement prévus dans les secteurs de Lilandry et de l'EpINETTE, sont conservés dans l'emprise réduite. »

période qu'une extrapolation du rythme de consommation précédent et n'indique pas sa prise en compte dans le calcul de la trajectoire autorisée par le Sdrif-e.

(6) L'Autorité environnementale recommande de recenser les consommations d'espaces intervenues entre 2021 et 2025 et de les déduire des enveloppes de consommation maximales autorisées par le Sdrif-e.

Dans le projet de PLUi présenté (pièce 1.3, pp. 30-32), « l'analyse de la capacité de mutation et de densification des espaces bâtis a été réalisée via une modélisation des règles du projet de PLUi » afin de « déterminer le nombre de nouveaux logements qui pourraient « théoriquement » voir le jour sur le territoire de Val d'Europe, en application des règles d'urbanisme du PLUi et compte tenu des tissus urbains déjà existants ». L'analyse se focalise sur la seule création de logements, alors que les espaces bâtis peuvent accueillir d'autres destinations telles que des activités économiques et commerciales et des équipements. L'analyse doit par conséquent intégrer toutes les destinations. L'optimisation de la densité des espaces urbains a en effet pour objet de limiter les espaces naturels consommés ou artificialisés et pas seulement ceux destinés à l'accueil de logements.

La méthodologie exposée inclut le calcul d'un potentiel théorique d'accueil de logements en matière de mutation ou densification, postule que les zones UA, UB et UC ont un coefficient de mutation potentielle tout aussi théorique de 5 % (ce qui signifie qu'un m² sur vingt est susceptible de muter) ; pour chaque consommation d'une emprise au sol de 80 m², il en est déduit qu'un projet de logement est possible (en faisant correspondre un logement théorique à 87,5 m² de surface de plancher¹² brute par logement en moyenne). Il en résulte un potentiel théorique de 3 600 logements en mutation ou densification des tissus existants en zones UA, UB et UC. Les calculs intermédiaires détaillés ne sont pas présentés. Il n'est pas possible de visualiser les unités foncières considérées dans l'analyse, ni la répartition des logements potentiels.

Par ailleurs, les hypothèses retenues concernant les modalités de calcul ne sont pas justifiées. Le choix d'un coefficient de 5 % de mutation dans les tissus urbains traditionnels, n'est pas expliqué et il n'équivaut pas à une estimation de rétention foncière, alors même que le projet met en œuvre de nombreuses règles facilitant la densification : la non limitation de l'emprise au sol dans certaines zones UA, et généralement des souplesses sur les règles (d'implantations, de hauteurs, d'emprise au sol) pour l'aménagement de logements existants comme pour la construction de nouveaux logements.

Les hypothèses choisies doivent être explicitées et étayées, de même que la méthode, et les résultats intermédiaires (dans le temps et l'espace) doivent apparaître, au moins en annexe. L'analyse pourra utilement différencier le potentiel de création de logements, locaux d'activités, services et équipements, en précisant quand ces créations mobilisent des parcelles entières (identification des dents creuses), ou des fractions de parcelles (identification des potentielles divisions parcellaires), les démolitions-reconstructions envisageables (identification des friches bâties mutables en prenant en compte les changements de règles sur les destinations, implantations, hauteurs et emprises), mais également les divisions et extensions (surélévations, agrandissements) des bâtiments existants, en reconversions ou rénovations.

(7) L'Autorité environnementale recommande de revoir l'analyse de la capacité de mutation et de densification des espaces bâtis existants permise par le PLUi révisé et à cette fin :

- justifier les hypothèses retenues,
- évaluer les résultats des assouplissements aux règles de limitation de l'emprise au sol ou de hauteur permises par le règlement dans les zones urbaines,
- prendre en compte tous les types de mutations (mobilisation des dents creuses, divisions parcellaires, démolitions-reconstructions, transformations des bâtiments) en vue de parvenir à la quantification robuste des potentiels identifiés et à leur cartographie en fonction de leur vocation (logements, locaux d'activités, services et équipements).

La densification potentielle des espaces urbanisés existants est à quantifier, puisqu'elle doit être privilégiée par rapport aux extensions urbaines. L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme dispose en effet que le PADD : « ne

¹² La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs, etc.) ni les parkings.

peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27¹³ ». Les potentiels de création de logements, locaux d'activités, services et équipements au sein des espaces bâtis devraient être déduits du total des besoins pour ne retenir en extension urbaine que les besoins non satisfaits. Or le projet de PLUi présenté ne procède pas de cette logique.

La réflexion sur la modération des consommations d'espaces, naturels agricoles et forestiers et de lutte contre l'artificialisation qui s'impose aux acteurs publics (EpaMarne EpaFrance, Val d'Europe Agglomération, communes) doit être territorialisée et tenir compte de la capacité de mutation et de densification des espaces bâtis pour les vocations souhaitées, ainsi que des enjeux environnementaux, toute consommation d'espaces ou artificialisation ayant une incidence sur les milieux et leurs fonctions écologiques.

Compte tenu de la création déjà massive de logements sur le territoire, la nécessité d'artificialiser des cœurs d'îlot végétalisés ou boisés au sein des bourgs de Chessy, Saint-Germain-sur-Morin ou Serris (OAP sectorielles n°3, n° 17, n°18), d'urbaniser des berges de canal à Coupvray (OAP sectorielle n°4), ou d'affecter un environnement de zones boisées à Magny-le-Hongre (OAP sectorielle n° 13) n'est pas démontrée dans le dossier. La démarche d'évitement de l'artificialisation sur des milieux sensibles semble avoir fait défaut.

(8) L'Autorité environnementale recommande aux acteurs publics de l'aménagement du territoire (Epa-Marne - EpaFrance, Val d'Europe Agglomération, communes) de :

- revoir en profondeur les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'artificialisation ;
- étayer précisément à cette fin l'adéquation entre l'offre territorialisée créée et les besoins sectoriels (logements, activités, équipements), compte tenu de la capacité de mutation et de densification des espaces bâtis pour ces différents besoins, en vue d'éviter autant que possible l'artificialisation qui affecte durablement les sols et leurs fonctionnalités écologiques.

3.2. Milieux naturels et biodiversité

■ Milieux sensibles

L'évitement, par les secteurs d'OAP, des réservoirs de biodiversité identifiés comme espaces naturels sensibles (ENS) et zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)¹⁴ de type 1, est cartographié (pièce 1.4, p. 60).

Cette approche de l'évitement des secteurs réputés à enjeux ne paraît pas suffisante. Elle ne s'attache pas à une description exhaustive des sensibilités écologiques du territoire, incluant les Znieff de type 2, les composantes et objectifs du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ou encore la connaissance du territoire à travers les inventaires naturalistes déjà effectués dans le cadre des projets. En outre, elle s'arrête aux secteurs d'OAP et ne porte pas sur l'ensemble des zones destinées à être artificialisées (dont les zones 2AU), ce qui est de nature à affecter à terme les milieux et la biodiversité.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- prendre en compte dans la démarche d'évitement l'ensemble des secteurs à enjeux écologiques à travers

13 L'article L.153-27 du code de l'urbanisme renvoie à l'analyse des résultats de l'application du plan local d'urbanisme.

14 L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

une connaissance plus fine de la bibliographie, incluant les inventaires naturalistes réalisés sur le territoire ;
 - démontrer que l'artificialisation de ces secteurs ne conduira pas à une perte nette de biodiversité.

■ Trames et continuités écologiques

D'après l'évaluation environnementale (pièce 1.4, p. 44), le développement urbain induit par un scénario au fil de l'eau menace la trame herbacée, les mosaïques agricoles identifiées par le SRCE, et même indirectement les autres espaces protégés ou inventoriés ; il fragilise aussi certaines continuités. Les trames brune (sols) et noire (obscurité) se révèlent également affectées. Or le sujet de la trame brune qui s'intéresse à la qualité écologique des sols dans le fonctionnement des écosystèmes semble ignoré par un projet qui consomme et qui artificialise de nombreux espaces.

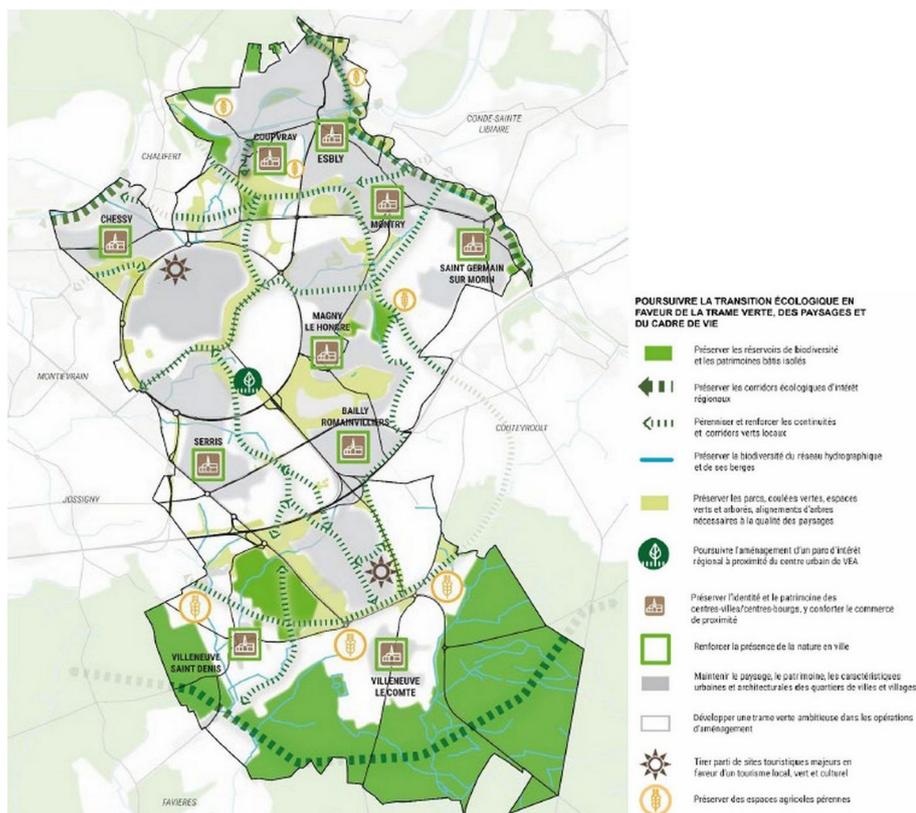


Figure 6 : Carte "Poursuivre la transition écologique en faveur de la trame verte, des paysages et du cadre de vie" issue du PADD (pièce 2, pp. 26-27)

La préservation et la valorisation des trames verte, bleue et noire est inscrite dans le PADD (axe II) et traduite par l'OAP « Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales ». Toutefois, en l'absence de cartographie des différentes dispositions, il ne s'agit que des principes généraux dont l'articulation avec les opérations et notamment les OAP sectorielles n'apparaît pas. Les continuités écologiques qui y sont inscrites passent entre les zones d'habitat ou d'activité et apparaissent avoir également d'autres usages (déplacements, agrément).

La fonctionnalité des continuités n'est pas mise en évidence par manque de précision. Au vu de l'échelle du territoire, les continuités devraient être analysées en tant que sous-trames selon les milieux (cours d'eau, milieux humides, sous-trame arborée, sous-trame herbacée) et cartographiées à une échelle beau-

coup plus fine en vue de leur préservation et valorisation. L'analyse des trames et sous-trames verte et bleue doit s'appuyer sur un état des lieux précis, notamment sur l'ensemble des études écologiques menées dans le cadre de la réalisation des études d'impact pour les projets de Zac. Si des inventaires naturalistes sont nécessaires pour approfondir l'analyse, ils doivent être menés de manière complémentaire.

- d'analyser et de cartographier, en vue de leur préservation et de leur valorisation, les trames et sous-trames de continuités écologiques par type de sous-trame de milieux naturels en se fondant sur les études écologiques menées sur le territoire, notamment à l'occasion des études d'impact des projets de Zac ;
- d'appuyer l'opposabilité des différentes dispositions de l'OAP « Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales » sur une cartographie des enjeux identifiés. Les principes de l'OAP thématique doivent être précisés sur des représentations schématiques et cartographiques en vue de renforcer leur opposabilité et devenir prescriptifs pour les acteurs publics et privés. Le projet de PLUi ne peut se contenter d'une carte approximative dans le PADD (pièce 2, pp. 26-27).

(10) L'Autorité environnementale recommande :

- d'analyser et de cartographier, en vue de leur préservation et de leur valorisation, les trames et sous-trames de continuités écologiques par type de sous-trame de milieux naturels en se fondant sur les études écologiques menées sur le territoire, notamment à l'occasion des études d'impact des projets de Zac ;
- d'appuyer l'opposabilité des différentes dispositions de l'OAP « Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales » sur une cartographie des enjeux identifiés.

■ **Protection du patrimoine végétal**

Le PADD (pièce 2, p. 13) s'intéresse à la nature en ville « *par la protection d'éléments structurants et par le renforcement d'exigences liées aux modalités d'aménagement et de végétalisation des espaces libres* » et à la protection des arbres d'alignement, des haies et des « *arbres remarquables isolés ou groupés et ayant un impact fort a minima sur les paysages de leur secteur d'implantation* ». Mais on ne retrouve, ni dans l'OAP thématique, ni dans les OAP sectorielles, cette matrice végétale à une échelle assez fine pour lui permettre de structurer les opérations. La consultation de photographies aériennes fait apparaître le caractère lacunaire du patrimoine végétal protégé par le règlement pour des motifs d'ordre écologique et paysager au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. pièce 1.3, pp. 130-131) ; celui-ci comprend en effet bien davantage dans le périmètre des zones en voie de mutation urbaine ou d'urbanisation d'espaces verts à protéger, d'arbres isolés et d'alignements d'arbres que ce qui est protégé par le règlement.

(11) L'Autorité environnementale recommande de détailler le patrimoine végétal existant à l'échelle des différentes OAP sectorielles (arbres, haies, espaces végétalisés) en vue de permettre leur préservation dans les OAP en cohérence avec les impératifs inscrits au PADD et de renforcer le cas échéant les protections réglementaires.

■ **Protection des milieux aquatiques et humides**

Le PADD vise notamment à « *éviter l'urbanisation des berges, des rus et des rivières, afin de préserver la qualité de ces milieux, de permettre la « divagation » des cours d'eau, de renforcer leur rôle de corridors écologiques complémentaires des autres espaces limitrophes. Cela peut notamment se traduire par des mesures complémentaires, telles que par exemple, la protection de la ripisylve et les éventuelles zones humides d'accompagnement, et en favorisant le développement de bandes enherbées.* » En l'état les dispositions de l'OAP thématique ne sont pas opposables faute de cartographie.

Les mares et les zones humides relèvent de protections réglementaires au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme. Pour les zones humides, le repérage réglementaire différencie les zones humides avérées et les zones humides potentielles et le règlement écrit définit les règles applicables pour ces deux types de zones.

Pour les zones naturelles et agricoles « *tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est pros crit (...)* » (cf. pièce 4.1, p. 282 et 302). Toutefois, la reprise des règles des Sage à la suite de ces interdictions nuit à la bonne lisibilité de la règle qui interdit de fait un ensemble de travaux sans limiter cette interdiction à un seuil minimal d'impact. Ces paragraphes sur les règles des Sage devraient être supprimés dans un objectif de lisibilité de la règle.

Pour les zones urbaines ou à urbaniser, le PLUi renvoie vers les règlements des Sage, sans édicter de règle de protection au titre du code de l'urbanisme, ce qui constitue une protection inférieure.

La représentation des zones humides sur les plans de zonage est issue des inventaires menés par la communauté d'agglomération (cf. pièce 1.2, pp.18-23) à partir des zones à dominante humide identifiées par l'ancienne cartographie des enveloppes d'alerte de zones humides de la Driat (celle-ci a été mise à jour en 2021). La méthodologie, exposée rapidement (l'étude complète indiquée comme annexée au rapport de présentation ne semble pas figurer dans le dossier), ne permet pas de comprendre si l'inventaire a conduit à l'identification

de zones humides selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009¹⁵, ni l'articulation entre les 1 440 hectares de zones humides potentielles et les 949 hectares de zones humides avérées. Le retrait des zones artificialisées et des Zac de cette démarche n'est pas justifié, le PLUi pouvant protéger les zones humides identifiées dans ces secteurs. Le PLUi aurait utilement pu reprendre les zones humides identifiées dans les dossiers établis au titre de la législation sur l'eau. Certains secteurs boisés, comme à Villeneuve le Comte, en zone humide potentielle dans la cartographie Driat, sont déqualifiés de leur statut humide sans que cela soit étayé par le dossier. En outre, la cartographie Driat actualisée en 2021 fait apparaître des zones humides avérées dans des secteurs identifiés comme « zones humides potentielles restant à diagnostiquer par le PLUi », à Montry en particulier. Le projet de PLUi doit donc compléter son analyse de l'état initial de l'environnement, et le plan de zonage en conséquence.

L'OAP thématique se contente de renvoyer au code de l'environnement en rappelant la nécessaire délimitation des zones humides pour tout projet pouvant avoir un impact sur celles-ci afin notamment d'éviter, de réduire ou de compenser les incidences du projet sur le milieu naturel mais aussi sur les capacités d'alimentation en eau de la zone humide. Elle ne rappelle pas les règles de protection édictées par le règlement, plus strictes, et de ce fait pourrait induire en erreur les porteurs de projet. Il convient de la compléter pour clarifier et expliciter les règles de préservation des zones humides dans le PLUi.

(12) L'Autorité environnementale recommande :

- d'étendre aux zones urbaines ou à urbaniser la règle de protection des zones humides avérées ;
- de vérifier l'identification des zones humides sur l'ensemble du territoire du PLUi, au regard d'un critère pédologique ou floristique, en se fondant sur les études documentées, notamment pour les Zac ;
- de compléter l'OAP « Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales » pour préserver correctement les zones humides dans le PLUi.

■ Exigences de pleine terre

Pour reprendre les termes du schéma directeur de la région Île-de-France dit environnemental (Sdrif-e) désormais en vigueur : « Les espaces de pleine terre sont des espaces libres de constructions, y compris en sous-sol (...), permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales et le développement d'un couvert végétal, préservés des pressions (tassement, pollution, imperméabilisation...) susceptibles de réduire leur capacité à rendre des services. Ils participent à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et contre les risques d'inondation par ruissellement, contribuent au maintien des continuités écologiques et à la constitution d'une trame brune. »

Le projet de PLUi établit des exigences réglementaires en matière de pleine terre (cf. pièce 1.4, pp. 56-59), très variables en fonction des projets et zones urbaines. Dans les secteurs de centralités de la zone UA, les coefficients exigés sont plus faibles que dans les secteurs pavillonnaires de la zone UB ou que dans les secteurs d'habitat collectif de la zone UC. L'Autorité environnementale relève que dans l'ensemble des zones urbaines (excepté la zone UD dédiée aux parcs de loisirs), les coefficients exigés dans les Zac apparaissent faibles : « En ZAC, chaque unité foncière doit intégrer au moins 10% d'espaces verts, auxquels s'ajoutent au moins 10% d'espaces verts de pleine terre. Si les 10% de pleine terre ne peuvent être atteints, et sous réserve de justifications, il est toutefois exigé un minimum de 5% de pleine terre, qui peut être intégré dans les 10% d'espaces verts. (...) ».

L'application de ces coefficients réglementaires dans les opérations de Zac paraît difficile à concilier avec la capacité de chacune des Zac à atteindre l'exigence posée par l'OAP « Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales » selon laquelle « dans les opérations de Zac, les espaces verts de pleine terre représenteront au moins 20 % de la surface totale de l'opération » (pièce 3.3, p. 9).

En outre, il est rappelé que l'orientation réglementaire n°28 du Sdrif-e pose un principe d'au moins 30 % de pleine terre dans l'ensemble des espaces urbanisés hors voirie pour les communes où cette proportion est inférieure. Créant de la ville dense sans poser d'exigence à la hauteur de ce qui devrait être requis pour un tel type de ville, les Zac de Val d'Europe Agglomération sont susceptibles d'être déficitaires en pleine terre, au risque de

15 <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000019151510>

renforcer les effets d'îlots de chaleur urbain et de ne pas faciliter la gestion correcte des eaux de pluie, en dehors même des aménités associées.

(13) L'Autorité environnementale recommande de rehausser sensiblement les pourcentages de pleine terre exigés dans les Zac en application de l'orientation n°28 du Sdrif-e et en vue de permettre de lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains, la gestion des eaux pluviales et la réduction des risques d'inondation par ruissellement, ainsi que le développement de la nature et de la biodiversité en ville, source d'aménités.

3.3. Risque d'inondation

Le territoire est confronté au risque d'inondations par débordement des rivières de la Marne et du Grand Morin, par ruissellement et par remontée de nappe. Le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes couvre les communes de Chessy, Esbly et de Montry, tandis que celui de la vallée du Grand Morin partie aval concerne la commune de Saint-Germain-sur-Morin.

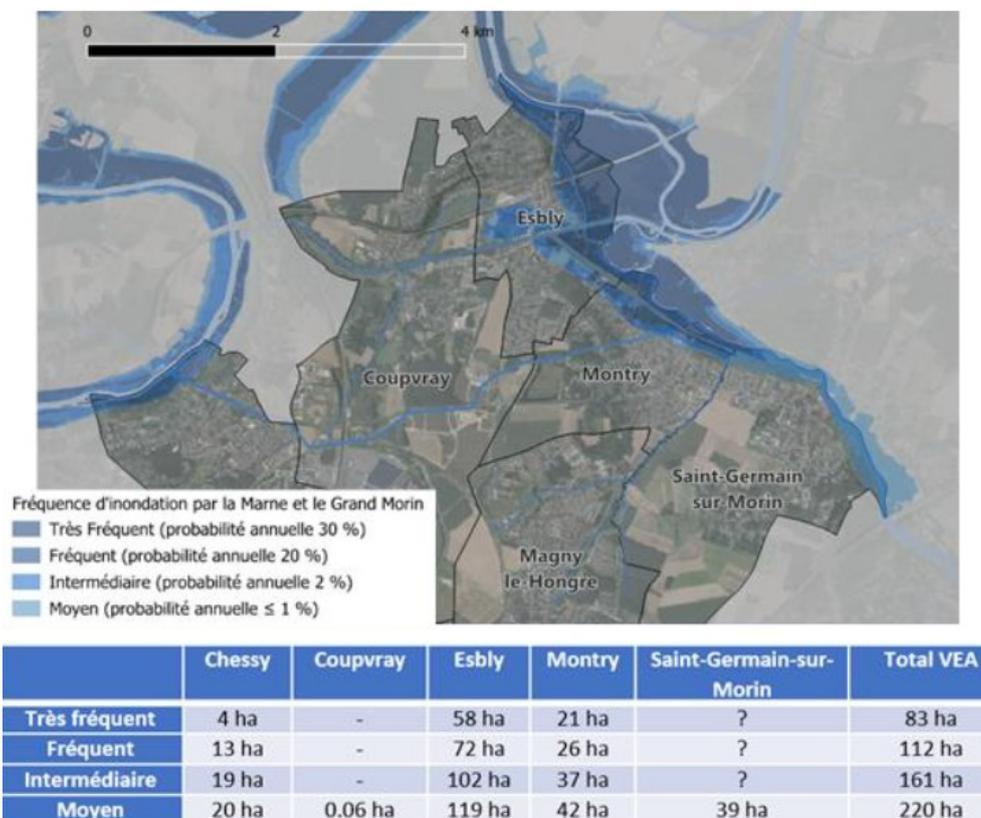


Figure 7 : Le territoire de quatre communes du territoire (Chessy, Esbly, Montry, Saint-Germain-sur-Morin) est vulnérable au risque d'inondation par débordement de la Marne et du Grand Morin. Cet extrait de carte représente la couverture du territoire selon la fréquence d'inondation.

Les données de l'état initial relatives à l'aléa d'inondation par débordement de rivière apparaissent insuffisantes (cf. pièce 1.2, pp. 110-113). Si elles permettent de différencier les crues de la Marne (crue lente avec une montée des eaux prenant entre 5 et 7 jours et une décrue de plusieurs semaines) de celles du Grand Morin (crues avec une montée des eaux d'un mètre par jour et une décrue plus rapide), de délimiter les zones directement affectées par les crues, ainsi que les zones couvertes par les PPRi applicables, le rapport de présentation ne comprend aucun élément relatif à l'historique des crues, aux plus hautes eaux connues et ne mentionne aucune crue de référence.

Quant aux données relatives aux conséquences des crues sur le territoire, celles-ci sont quasi absentes. Le rapport de présentation devrait être complété avec des données relatives aux enjeux de santé humaine et de vie

quotidienne pour les populations concernées (impact sur le logement et l'hébergement, impact sur les établissements sensibles ou de gestion de crise), aux enjeux économiques (impact sur les emplois, les établissements et entreprises), aux réseaux de distribution d'énergies et aux infrastructures de transport (impact direct et fragilité des réseaux), sur les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que sur le patrimoine naturel (très présent sur les bords de Marne) et culturel.

L'analyse de l'état initial de l'environnement (cf. pièce 1.2, p. 110-117) comprend des descriptions et cartes associées à l'existence d'autres risques d'inondation (que le débordement des cours d'eau) sur le territoire : les risques d'inondation par remontée de nappe et d'inondations de caves, les phénomènes (aggravés par l'imperméabilisation) de ruissellement, ainsi que la probable défaillance des ouvrages hydrauliques. Pour ces risques, le dossier ne fournit pas d'éléments suffisants quant aux niveaux d'enjeux. Or, la disposition 1.3.A du plan de gestion des risques d'inondations (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine Normandie, avec lequel le PLUi doit être compatible, prescrit qu'un diagnostic de vulnérabilité soit intégré au PLUi. Ce diagnostic devrait alors croiser les différents aléas et les enjeux, et non se contenter de cartographier des aléas caractérisés (cf. pièce 1.2, p. 117).

Le PADD intègre la gestion des risques d'inondation et la nécessité de réduire la vulnérabilité dans le projet politique de Val d'Europe Agglomération, prenant en compte les aléas débordement et ruissellement. Cela se traduit par des orientations sur la protection des zones d'expansion des crues, la gestion des eaux de ruissellement à la source, ou encore le renforcement de la place de la nature en ville.

Les OAP et le règlement traitent de ces aléas, mais ne mobilisent pas les outils à la hauteur des objectifs définis par le PADD.

Des recommandations relatives à un aménagement résilient devraient concerner spécifiquement les secteurs identifiés comme vulnérables aux différents aléas à la suite du diagnostic de vulnérabilité, en s'appuyant utilement sur la charte Quartiers résilients en Île-de-France¹⁶. S'agissant plus spécifiquement de la limitation du risque de ruissellement dans les projets d'aménagement, l'OAP thématique « Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales » précise comment limiter l'imperméabilisation des sols, gérer l'eau de ruissellement à la source en privilégiant les solutions fondées sur la nature, et intégrer la prise en compte des écoulements dès la phase de conception des projets. Il apparaît donc essentiel, compte tenu de l'artificialisation induite sur le territoire par les nombreux projets, de décliner ces principes dans chacune des OAP sectorielles, en s'appuyant notamment sur une représentation précise des axes d'écoulement.

L'aléa d'inondation par remontée de nappe est occulté par le PADD. Sur le sujet, les OAP et le règlement pourraient comprendre une interdiction de réalisation de sous-sols ou des recommandations pour les zones d'aléa les plus forts, comme la réalisation d'études confirmant ou infirmant la présence d'un tel aléa.

Il serait par ailleurs utile, pour la complète information du public, de présenter une simulation des modalités de la vie quotidienne aux horizons 2050 et 2100 compte tenu des effets du changement climatique (fréquence des inondations, durée de perturbation des réseaux, etc.).

(14) L'Autorité environnementale recommande :

- d'établir, en cohérence avec le PGRI 2022-2027, un diagnostic de vulnérabilité du territoire aux risques d'inondation :

. tenant compte des différents aléas affectant le territoire (débordement, ruissellement, remontée de nappe),

. comportant des orientations et des mesures en faveur de l'aménagement résilient du territoire et de la réduction de sa vulnérabilité,

. intégrant, dans le cadre de l'analyse des incidences notables probables de leur mise en œuvre sur l'environnement, une appréciation de l'évolution des enjeux (population, activités économiques, environnement, patrimoine) exposés aux risques d'inondation ;

- de se référer à la charte Quartiers résilients pour formuler des dispositions renforcées d'OAP et de règle-

16 Charte d'engagement pour « concevoir des quartiers résilients » face au risque d'inondation (2018) : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/charte_signee_mai_nov_2018-4.pdf

ment permettant de réduire autant que possible les risques d'inondations dans les secteurs vulnérables ;

- de décliner les principes de limitation des risques de ruissellement inscrits dans l'OAP « Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales », dans les OAP sectorielles, en s'appuyant notamment sur une représentation précise des axes d'écoulement ;
- de compléter le PADD pour traiter de la problématique du risque d'inondation par remontée de nappe, et de prévoir des dispositions réglementaires adaptées comme la réalisation d'études *ad hoc* ou l'interdiction de réalisation de sous-sols dans les zones d'aléas les plus forts.

3.4. Gestion de l'eau

Le développement urbain induit par le PLUi peut emporter plusieurs conséquences :

- la diminution de la ressource en eau disponible pour la consommation humaine ;
- la qualité de l'assainissement, avec des taux de conformité faibles de l'assainissement non collectif ;
- la gestion des eaux pluviales, avec l'augmentation de l'imperméabilisation et des ruissellements ;

La protection de la ressource en eau disponible pour la consommation humaine et la garantie, à terme, d'une qualité de l'assainissement nécessiteraient d'être affirmées et justifiées par des argumentaires.

Les orientations du PADD (cf. pièce 1.4, pp. 64-65) concernent la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le principe de « zéro rejet » en référence au Sdage, ainsi que la préservation de la qualité des eaux souterraines et de surface en évitant les pollutions. L'OAP « Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales » et le règlement déclinent théoriquement les ambitions du PADD : recharge des nappes et réduction des pressions, développement des surfaces de pleine terre, dispositifs d'infiltration, évitement de l'usage de produits phytosanitaires, phytoremédiation.

Pour l'assainissement, le règlement exige le raccordement des constructions engendrant des rejets à un réseau de type séparatif et encadre le recueil des pollutions avant rejet au réseau pour les parkings automobiles de plus de 10 emplacements et aires susceptibles de générer des pollutions.

Les règles de gestion des eaux pluviales prescrites par le règlement sont fondées sur le principe d'une gestion des eaux de ruissellement à la source. Elles visent à ce que les dispositifs de régulation soient dimensionnés pour gérer les pluies trentennales. Le PADD fait quant à lui référence aux pluies cinquantennales. Le règlement doit être mis en cohérence avec le PADD.

Le projet de PLUi révisé établit en outre une distinction de règle selon l'existence d'une Zac ou non (« *Les aménagements devront respecter les prescriptions du dossier Loi sur l'eau de la Zac s'il existe et gérer a minima les petites pluies correspondant en Zac à 10 mm d'eau pendant 48h, et correspondant hors Zac à 20 mm d'eau pendant 48h* »). Cette règle est moins contraignante pour les Zac sans que cette différence repose sur une justification géomorphologique ou hydraulique.

(15) L'Autorité environnementale recommande de présenter des règles de gestion des eaux de ruissellement en cohérence avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et le projet d'aménagement et de développement durables sans prévoir des règles moins contraignantes pour les Zac.

3.5. Nuisances sonores et qualité de l'air

Le projet de PLUi est de nature à augmenter l'exposition des populations à des pollutions sonores et atmosphériques à proximité des axes de circulation du fait de la localisation de plusieurs projets à proximité d'axes majeurs de pollutions. Comme en outre la croissance démographique actuelle et anticipée est également, dans ce contexte peu dense, synonyme de déplacements motorisés, les trafics routiers induits sont susceptibles d'accroître les nuisances associées.

Or, l'analyse des incidences des projets urbains autorisés par le PLUi révisé en termes de bruit lié aux infrastructures de transport notamment routières sur les habitants n'est pas satisfaisante. La connaissance des nuisances

acoustiques sur le territoire se limite au simple périmètre de l'analyse multicritères des OAP, laquelle renvoie un niveau d'enjeu pour un niveau d'exposition qui doit être approximé selon la lecture des cartes stratégiques de bruit.

Pour la connaissance des nuisances à l'échelle du territoire, les cartes de bruit stratégiques départementales¹⁷ sont nécessaires mais insuffisantes à une bonne compréhension des nuisances, ces cartes ne visant que les grandes infrastructures qui supportent un trafic motorisé annuel supérieur à 3 millions de véhicules pour les infrastructures routières.

Au regard de l'importance du territoire et du caractère structurant du PLUi, l'évaluation environnementale devrait donner lieu à une étude spécifique permettant d'établir une cartographie plus complète des niveaux acoustiques émis à proximité des infrastructures de transport en prenant en compte les déplacements induits par les projets autorisés par le PLUi révisé. Ces nuisances devraient ensuite être traduites en termes d'effets sanitaires, pour la complète information du public.

Pour l'appréciation des risques sanitaires liés aux nuisances acoustiques des infrastructures routières, les références en matière de santé humaine sont l'Organisation mondiale de la santé (OMS) et ses « *Lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement dans la Région européenne* »¹⁸ qui renvoient notamment à des effets néfastes sur la santé au-delà de 53 dB(A) pour l'indicateur Lden et de 45 dB(A) pour l'indicateur Lnight en ce qui concerne le bruit routier. Il convient de repérer sur ces bases l'ensemble des zones sensibles où il y a lieu d'éviter les projets d'habitat. L'équivalent existe pour la pollution de l'air.

Les quartiers à considérer ne se limitent pas aux périmètres d'OAP sectorielles. Les quartiers d'habitat déjà construits à proximité d'axes à trafic fort et croissant sont tout aussi sensibles et susceptibles de nécessiter des mesures de réduction. Il convient donc d'anticiper l'implantation de logements dans l'ensemble des secteurs de zones urbaines et à urbaniser à proximité des axes.

À titre d'illustration, l'urbanisation à vocation d'habitat prévue aux abords des D5d et D934 au sein de l'OAP sectorielle n°6 « Cent Arpents » à Coupvray, qui n'est pas assortie de mesures de réduction, pose question. On peut également s'interroger sur l'urbanisation à vocation d'habitat prévue aux abords de l'avenue Paul Séramy (D344P) dans les secteurs de La Motte et du Prieuré Est à Bailly-Romainvilliers, sur le fait que l'OAP sectorielle n°2 ne schématise un principe de mise à distance des infrastructures que pour le secteur du Prieuré Est et non pour le secteur de la Motte (cf. pièce 3.5, pp. 9-15), ou encore sur l'efficacité non démontrée du simple recul de 15 mètres ou de la zone tampon paysagère.

À défaut d'une évaluation environnementale rigoureuse, il n'est pas possible de fournir au public une information correcte et l'Autorité environnementale ne sera pas en mesure d'apprécier si les mesures d'évitement et de réduction sont appropriées aux incidences anticipées.

Les principes inscrits au sein de l'OAP thématique « *Habitat et éco-construction* », relatifs à l'organisation interne des constructions à destination de logements et à la lutte contre les nuisances au sein des projets d'aménagement, seront utilement déclinés dans les OAP sectorielles concernées par la problématique, en vue de déterminer des mesures de réduction des nuisances potentiellement ressenties dans les futurs quartiers comme la réduction du bruit à la source par des aménagements routiers, la diminution de la vitesse, l'éloignement des constructions, la construction de protections sonores ou l'implantation de bâtiments non sensibles permettant de faire écran vis-à-vis des logements.

(16) L'Autorité environnementale recommande :

- d'améliorer la connaissance des nuisances acoustiques liées aux axes de transports et des secteurs sensibles à ces nuisances en s'appuyant sur une étude dédiée tenant compte des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé ;
- de décliner dans les OAP sectorielles la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction à la hau-

17 <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestres/Les-cartes-de-bruit-consultation>

18 <https://www.who.int/europe/fr/publications/i/item/WHO-EURO-2018-3287-43046-60243>

teur des enjeux.

À l'instar des nuisances sonores, l'analyse des incidences d'une qualité de l'air dégradée sur les habitants des projets urbains n'est pas satisfaisante. Les données ne s'appuient pas sur les bilans et cartes annuelles d'Airparif permettant de visualiser les modélisations des émissions de polluants atmosphériques majeurs à l'échelle locale. Les mesures d'évitement, réduction et compensation ne sont pas développées et les résultats ne sont pas rapportés aux lignes directrices de l'OMS en matière de qualité de l'air, ni même à la directive européenne en la matière, dont les valeurs seront pourtant applicables en 2030, date antérieure à l'horizon du PLUi révisé.

(17) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter, grâce aux données Airparif, des cartographies récentes des émissions de polluants atmosphériques majeurs à l'échelle du territoire ;
- déterminer le cas échéant, et au sein des OAP sectorielles, la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction adaptées et en apprécier l'efficacité en les comparant aux valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé.

3.6. Paysage et cadre de vie

■ Préservation et valorisation du paysage

Le paysage du territoire de Val d'Europe Agglomération est marqué par une transformation radicale et rapide, au gré des nombreuses opérations d'aménagement majoritairement portées en Zac par EpaMarne EpaFrance. Le rapport de présentation retrace les développements urbains récents (pièce 1.1, pp. 20-24).

Aujourd'hui, les deux tiers du territoire (correspondant à la partie centrale dans le périmètre des OIN, étendue à quelques périphéries) sont l'objet d'une mutation profonde voyant émerger dans un paysage ouvert des quartiers totalement neufs comme des « *tâches bâties dispersées et étendues entre lesquelles se glissent des interstices agricoles* » (pièce 1, p. 25). Les interstices sont peu à peu consommés par les Zac planifiées à la faveur d'une couverture quasi totale, à terme, de cette partie du territoire par les Zac, produisant un tissu urbain continu.

L'organisation programmée pour les quartiers neufs est celle d'un cadre de vie intégrant un enjeu de durabilité environnementale et sociétale, une proximité entre logement, emploi, équipements, loisirs... Des noyaux urbains se retrouvent intégrés dans le schéma de développement, ce qui peut occasionner « *des transitions parfois brutales* » (cf. pièce 1.1, p. 110).

Les marges du territoire, que ce soit au nord autour de la succession des villes d'Esbly, Coupvray, Montry et Saint-Germain-sur-Morin, ou bien au sud dans un cadre majoritairement forestier et agricole (Villeneuve-le-Comte, Villeneuve-Saint-Denis), sont exclues de la transformation radicale, mais néanmoins soumises à une pression importante que reflètent notamment des projets touristiques, à l'instar de Villages Nature.

À la suite de l'analyse urbaine (pièce 1.1, pp. 20-90), puis de l'état des lieux des paysages (pièce 1.1, pp. 91-110) le rapport de présentation du projet de PLUi détermine des enjeux paysagers de développement urbain : préservation du patrimoine, identité territoriale, critères d'aménagement durable, d'amélioration des transitions urbaines, de la qualité paysagère des entrées de villes, ou encore de la maîtrise de la densité.

L'analyse paysagère propose une lecture de l'Atlas des paysages de Seine-et-Marne, qui distingue plusieurs unités paysagères : les vallées de la Marne et du Grand Morin, les rebords de la Brie boisée et la Brie boisée. Cette analyse reste très générale. D'une manière générale, les caractéristiques géographiques concernant les sols, l'eau, les vues et le parti qui en a été tiré pour former un paysage spécifique avec ses ambiances particulières (boisé, cultivé ou bâti) sont insuffisamment décrites. C'est pourtant à partir de ces spécificités, une fois partagées et validées par la collectivité, que l'on peut bâtir un projet de territoire confortant et magnifiant le paysage. L'analyse n'est pas cartographiée : les cônes de vue intéressants ne sont pas repérés, les franges urbaines dont le traitement est à améliorer ne sont pas identifiées. Du fait de ces manques d'analyse, les enjeux restent généraux.

Si le PADD (pièce 2, p. 17) envisage des exigences de traitement des franges urbaines et de transitions paysagères entre les différentes entités urbaines (« *entre quartiers existants et futurs* », « *entre secteurs résidentiels et zones d'activités* »), ainsi que vis-à-vis des espaces agricoles, naturels et forestiers, ces exigences manquent d'être déclinées localement. En outre, sans traduction au sein des pièces opposables (OAP, règlement), ces exigences ne sont pas applicables. La préservation et le développement « *des vues et des perspectives paysagères marquantes à l'échelle du territoire et à une échelle plus locale* » mériteraient un niveau d'application comparable. Enfin, l'enjeu de requalification des entrées de ville n'est pas repris dans le PADD ; il faudrait le caractériser et lui donner un caractère prescriptif vis-à-vis des projets. L'ensemble pourrait faire l'objet d'une OAP thématique sur le paysage.

(18) L'Autorité environnementale recommande de :

- développer une analyse paysagère plus fine et détaillée géographiquement ;
- identifier et décrire l'ensemble des cônes de vue à préserver impliquant un évitement de la consommation d'espace, les transitions urbaines à améliorer et les entrées de ville à requalifier et préciser en conséquence les objectifs paysagers du PADD ;
- permettre l'application territorialisée de ces objectifs par le développement d'une OAP thématique et/ou d'outils réglementaires.

■ **Identité paysagère et cadre de vie**

Le PADD (pièce 2, pp. 9-11) vise à « *renforcer l'identité du territoire par un développement équilibré* ». Les équilibres entre grandes vocations (résidentielle, économique et espaces naturels, agricoles et forestiers) et entre parties du territoire selon leur caractère urbain, périurbain ou rural sont évoqués. Mais l'absence d'une étude détaillée de l'identité architecturale et paysagère du territoire lui donne un caractère insuffisamment concret.

Tandis que les zones urbaines sont « *variées, aux architectures composites* » (pièce 1.1, p. 110), ce qui n'est pas un atout, l'unité des développements par une identité commune n'est pas garantie. Sur son site web¹⁹, l'établissement public d'aménagement EpaMarne / EpaFrance évoque « *un environnement urbain unique* » : « *La démarche conduit au choix d'une architecture de référence (New Urbanism) pour créer une ville aux codes familiers. Les bâtiments privés s'inspirent des guides de conception du XIXe siècle, ou des canons classiques pour, selon le quartier, créer du haussmannien, du néoclassicisme ou encore de l'Art&Craft et de l'Art Déco de Mallet Stevens.* »

Mais ce système de références s'oppose au caractère des bourgs préexistants et l'échelle rurale disparaît dans le processus d'urbanisation par la Zac. Le projet de PLUi devrait préciser l'identité architecturale et paysagère du territoire, rendre compte de son respect par les différentes opérations, sinon l'imposer grâce à des dispositions supplémentaires d'OAP et de règlement. Il convient de garantir que la qualité du cadre de vie ne sera pas banalisée par manque d'identité, ni détériorée ponctuellement par des développements qui n'auraient pas été maîtrisés d'un point de vue architectural et paysager.

Les dispositions des OAP sectorielles, en particulier les dispositions graphiques, apparaissent trop approximatives en vue de garantir la qualité du cadre de vie à l'échelle des projets. Les trames verte et bleue devraient s'imposer au paysage des secteurs d'OAP. La définition de trames pour les espaces publics à l'appui de plans et coupes se révèle nécessaire.

(19) L'Autorité environnementale recommande :

- d'étudier finement les spécificités paysagères locales du territoire ;
- de présenter opération par opération la contribution du projet aux qualités paysagères préexistantes en prévoyant, le cas échéant, des dispositions d'OAP et de règlement ;
- de mieux qualifier le paysage par les dispositions d'OAP sectorielles, de conditionner les projets au respect d'une trame verte et bleue et de trames pour l'aménagement des espaces publics.

¹⁹ <https://www.epamarne-epafrance.fr/projet/le-val-deurope-entre-attractions-et-attractivites/>

3.7. Atténuation et adaptation aux effets du changement climatique

Le projet de PLUi facilite le recours à la production d'énergie à partir de ressources renouvelables (EnR) : « Les toitures des constructions de plus de 500 m² d'emprise au sol doivent par exemple obligatoirement prévoir l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation. De même, afin de faciliter leur installation, une dérogation aux règles de hauteurs maximales pour leur installation est permise. » (pièce 1. 4, p. 18). Prévue au sein du règlement écrit pour les espaces de stationnement automobile de plus de 500 m² d'emprise au sol, la mise en place d'ombrières photovoltaïques va se développer.

Le projet de PLUi permet d'améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments, par les dispositions réglementaires et la présentation d'un guide de recommandations en annexe.

Le projet de PLUi (OAP thématique et sectorielles) prévoit quelques mesures pour lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbain (ICU) : revêtements de sols de couleurs claires avec un albédo élevé (cf. pièce 3.3, p. 27 et 35), ou encore des exigences de pleine terre même si elles sont faibles.

Mais l'analyse de l'état initial de l'environnement ne caractérise pas les niveaux d'enjeu sur le territoire. Une modélisation des effets d'îlot de chaleur urbain aux horizons 2050 et 2100, avant et après la mise en œuvre des projets urbains, permettrait d'apprécier l'effet positif ou négatif des projets sur ce phénomène, au regard de la trajectoire nationale de référence pour l'adaptation au changement climatique.

(20) L'Autorité environnementale recommande de :

- caractériser les niveaux de vulnérabilité du territoire aux effets d'îlots de chaleur urbains (ICU) ;
- effectuer une modélisation globale avant/après pour apprécier les effets des projets urbains sur le phénomène, sur le fondement de la trajectoire nationale de référence pour l'adaptation au changement climatique.

3.8. Mobilités

L'évaluation environnementale (pp. 69-70) indique que le PLUi favorise le développement des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles. L'OAP « Mobilités et espaces publics » met en place les conditions d'une mobilité plus durable mais porte également des projets strictement routiers.

■ Transports en commun, schéma cyclable et stationnement vélo autour des gares

Le projet de PLU(i) de Val d'Europe Agglomération prend bien en compte les projets portés sur le territoire : aménagement de l'arrière-gare de Marne-la-Vallée-Chessy (RER A), projet de TCSP Esbly-Val d'Europe et mise en œuvre d'un schéma directeur cyclable continu et maillé avec l'offre de stationnement à y associer, prioritairement autour des pôles gares.

Toutefois le principe du PADD évoqué p. 16 de la pièce 1,3 (justification des choix) « Conditionner le développement urbain à la réalisation d'aménagements favorables aux déplacements alternatifs à la voiture » n'a pas de transcription réelle dans le PLUi révisé.

L'OAP "Mobilités et espaces publics" devrait au moins faire état de l'enjeu du stationnement vélo sécurisé autour des gares, au regard de l'annexe au décret n°2021-741 du 8 juin 2021 pris en application de l'article L. 1272-2 du code des transports relatif au stationnement sécurisé des vélos en gare²⁰, qui liste le nombre minimal de stationnements à réaliser gare par gare. Le PLU(i) devrait en effet permettre d'évaluer l'écart entre l'existant et l'objectif réglementaire, et s'inscrire dans une démarche d'atteinte de cet objectif. Cette OAP devrait également prévoir des stationnements vélo confortables dans les espaces publics.

(21) L'Autorité environnementale recommande :

- d'inscrire dans le projet de PLUi les objectifs de stationnement sécurisé des vélos à proximité des gares

20 <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043630634>

et dans les espaces publics ;

- de transcrire effectivement dans le PLUi révisé le principe de conditionnalité du développement urbain à la réalisation d'aménagements favorables aux déplacements alternatifs à la voiture inscrit dans le PADD.

■ Projets routiers

L'OAP « Mobilités et espaces publics » (pièce 3. 1, p. 6) vise à « garantir l'accessibilité routière du territoire, en accompagnement du développement urbain », en lien avec le PLM. L'OAP précise un certain nombre d'orientations portant sur des projets routiers. Ces orientations (doubléments de voiries, nouveaux aménagements) devraient selon le dossier avoir un impact sur la fluidité du trafic et potentiellement sur son accroissement à terme.

Or, si le PLUi prévoit des quartiers, notamment d'habitat, à proximité d'axes routiers actuels, reconfigurés, redimensionnés ou nouvellement créés, le rapport de présentation ne s'exprime pas sur les incidences induites en matière d'exposition aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores des populations actuelles et futures et n'évalue pas l'effet rebond de ces aménagements qui paraissent en contradiction avec l'objectif de développement d'alternatives à la voiture.

L'avis rendu par l'Autorité environnementale sur le projet de PLM²¹ pointait une absence de quantification des besoins en déplacement sur le territoire, une absence d'évaluation d'incidence des projets routiers sur la santé humaine ainsi que sur les milieux naturels ; les orientations de l'OAP « Mobilités et espaces publics » n'y remédient pas.

(22) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'évaluation environnementale par l'évaluation des incidences des divers projets routiers sur la santé humaine des populations actuelles et à venir dans les nouveaux quartiers (exposition à des pollutions atmosphériques et sonores) et sur les milieux naturels ;
- prendre des mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC) adaptées ;
- démontrer que ces réalisations sont cohérentes avec l'objectif de développement d'alternatives à l'usage de la voiture individuelle.

■ Règles de stationnement automobile

D'après l'évaluation environnementale (pièce 1.4, p. 36), les règles de stationnement automobile ont été élaborées en suivant le projet de plan des mobilités en Île-de-France, étant précisé que ce document a été arrêté par délibération du Conseil régional du 27 mars 2024. Il faut noter que, par rapport aux prescriptions du PDUIF en vigueur, reprises au sein du plan local de mobilité (PLM) de Marne-la-Vallée, le plan des mobilités en Île-de-France renforce les normes plafond de stationnement automobile pour les bureaux et fixe des normes de stationnement vélo plus exigeantes, notamment pour les logements et bureaux, en conformité avec la loi.

Le plan des mobilités en Île-de-France (mesure 9.3.1) instaure des plafonds (nombre maximal de places à réaliser) pour le stationnement automobile dans les secteurs de bureaux neufs. Ces plafonds varient en fonction de la zone de la commune vis-à-vis des centralités²² et de la situation au regard des périmètres de 500 m autour des gares. Or, dans son règlement, le projet de PLUi du Val d'Europe prescrit, dans les zones urbaines et à urbaniser, des exigences minimales d'une place pour 65 m² de surface de plancher de bureaux à moins de 500 m des gares, et d'une place pour 55 m² de surface de plancher de bureaux à plus de 500 m des gares. En prévoyant des planchers et non des plafonds pour la réalisation de places de stationnements automobiles dans les projets de bureaux, le projet de PLUi induit potentiellement une offre de stationnement automobile surdimensionnée pour les nombreux projets de bureaux du territoire, une consommation de ressources inutile, au détriment

21 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-05-11_marne-la-vallee_plm-mlv_avis_delibere.pdf

22 L'application des prescriptions du plan des mobilités en Île-de-France sur les normes de stationnement renvoie à un zonage d'application (cf. p. 290 du plan des mobilités en Île-de-France) dans lequel Val d'Europe agglomération appartient selon ses communes aux à différentes zones (dites zones 4, 5 et 6).

d'autres usages et potentiellement en place d'espaces de pleine terre, et une incitation à l'utilisation de la voiture individuelle.

De même, le plan des mobilités en Île-de-France (mesure 9.3.3) recommande des plafonds pour le stationnement automobile dans les nouveaux centres ou zones de commerces et/ou de loisirs. Cette recommandation n'est pas non plus mise en œuvre dans le PLUi du Val d'Europe avec des effets analogues à ceux concernant les bureaux.

(23) L'Autorité environnementale recommande, sous réserve d'une approbation du PLUi postérieure à l'entrée en vigueur du plan des mobilités en Île-de-France de compléter le règlement :

- pour limiter l'offre de stationnement automobile dans les immeubles neufs de bureaux, par la définition de normes plafond en cohérence avec la mesure 9.3.1 du plan des mobilités en Île-de-France ;
- pour réguler l'offre de stationnement automobile dans les nouveaux centres ou zones de commerces et / ou de loisirs, par la définition de normes plafond en cohérence avec la mesure 9.3.3 du plan des mobilités en Île-de-France.

Dans le règlement, les exigences de stationnement pour les constructions neuves de logements varient selon la taille du logement entre 0,33 et 2 places au minimum par logement. A moins de 500 m autour d'une gare et pour les logements sociaux même en dehors de la proximité aux gares, les exigences sont réduites : il n'est pas possible d'exiger plus de 1 place par logement social ou par logement à moins de 500 m d'une gare, 0,5 place par logement social à moins de 500 m d'une gare. De plus, le règlement exige la réalisation de 5 % de places supplémentaires pour les visiteurs en cas d'opérations groupées de plus de 10 logements.

Le plan des mobilités en Île-de-France (mesure 9.3.2) prescrit des plafonds pour la définition des exigences de stationnement automobile pour les constructions neuves de logements, avec pour objectif d'éviter de fixer des exigences trop fortes par rapport au taux de motorisation des ménages.

Selon le dossier le taux de motorisation des ménages sur le territoire est, en moyenne, de 1,34 véhicules par ménage (pièce 1.3, p. 123) et le plan des mobilités exigerait de ne pas dépasser 1,48 places par logement. Cependant le plan régional comprend également l'application théorique de plafonds différenciés selon la zone d'application de la commune et dans un périmètre de 500 m autour des gares.

Le règlement du projet de PLUi établit, s'agissant de la règle générale (à plus de 500 mètres des gares et hors logements sociaux) une exigence spécifique pour les opérations de moins de trois logements, ainsi qu'un ratio de places par logement fonction de la surface de plancher d'habitation pour les autres opérations. Les exigences minimales de stationnement attribuées aux logements des petites opérations de moins de 3 logements (2 places par logement) et aux grands logements des autres opérations (1,5 place par logement au-delà de 57 m² de surface de plancher du logement, 2 places par logement au-delà de 87 m²) vont au-delà de la fourchette du plan régional et excèdent et dans tous les cas 1,48 places par logement.

En outre, l'exigence de stationnement « visiteurs » à hauteur de 5 % supplémentaires des places de stationnement automobile des opérations groupées de 10 logements, augmente, de fait les exigences minimales de réalisation de stationnement automobile pour les opérations de constructions neuves de logements.

(24) L'Autorité environnementale recommande :

- réduire les exigences minimales de stationnement automobile pour les opérations de construction neuve de moins de trois logements et de grands logements (à plus de 500 mètres des gares et hors logements sociaux) de manière à ce que l'ensemble des exigences respecte les bornes fixées par la mesure 9.3.1 du plan des mobilités en Île-de-France, voire leur substituer des plafonds ;
- prendre en compte la règle destinée au stationnement des visiteurs dans la définition de ces exigences minimales.

Les normes minimales de stationnement vélo dans les constructions neuves et dans les projets de modification du bâti existant, prescrites par la mesure 4.2.4 du plan des mobilités en Île-de-France sur le territoire, sont les suivantes :

- un emplacement de stationnement pour vélo pour 90 m² de surface de plancher de bureaux à Chessy et un pour 100 m² de surface de plancher de bureaux dans les autres communes ;
- un emplacement vélo pour 500 m² de surface de plancher d'artisanat et commerce ;
- un emplacement vélo pour 400 m² de surface de plancher d'industrie ;
- un emplacement vélo pour 1 000 m² de surface de plancher d'entrepôt ;
- un emplacement vélo par logement jusqu'à deux pièces principales et deux emplacements par logement à partir de trois pièces principales.

(25) L'Autorité environnementale recommande de décliner dans le PLUi la mesure 4.2.4 du plan régional de mobilité définissant les normes minimales de stationnement vélo dans les constructions neuves et dans les projets de modification du bâti existant.

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

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

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 révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Val d'Europe Agglomération 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

Il est rappelé au président de Val d'Europe Agglomération que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

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 18/06/2025

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, *présidente par intérim*, Monica Isabel DIAZ,
Denis BONNELLE, Ruth MARQUES,**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - reprendre l'évaluation environnementale du projet de PLUi pour évaluer les incidences sur l'environnement et la santé humaine de tous les secteurs de projet, ou dont l'aménagement est autorisé par le PLUi révisé ; - hiérarchiser les incidences identifiées pour permettre la mise en œuvre d'une démarche d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives notables ; - soumettre le projet de PLUi à un nouvel avis de l'Autorité environnementale avant consultation du public, sur la base d'une évaluation environnementale permettant effectivement la complète information du public..... 13
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - détailler la présentation du rapport de compatibilité entre les orientations et dispositions du PLUi et les principes du Sdrif-e ; - présenter le rapport de compatibilité entre les orientations et dispositions du PLUi (PADD, OAP, règlement) et les orientations, objectifs stratégiques et actions du plan local des mobilités de Marne-la-Vallée de Val d'Europe Agglomération.....14
- (3) L'Autorité environnementale recommande : - quantifier l'ensemble des créations de logements et d'emplois permises ou induites par l'ensemble des développements urbains du PLUi, dans les OAP, mais également dans les zones urbanisées et à urbaniser hors OAP ; - de revoir en conséquence les choix de développement retenus par le PADD pour la démographie, les logements, les activités et les équipements..... 15
- (4) L'Autorité environnementale recommande de garantir, sur le fondement de l'évaluation environnementale refondue intégralement, le caractère soutenable des développements urbains projetés.16
- (5) L'Autorité environnementale recommande de décliner l'ensemble des orientations du PADD par des développements plus précis au sein des OAP et du règlement, et d'améliorer la justification des choix au regard de l'environnement et de la santé humaine..... 16
- (6) L'Autorité environnementale recommande de recenser les consommations d'espaces intervenues entre 2021 et 2025 et de les déduire des enveloppes de consommation maximales autorisées par le Sdrif-e..... 18
- (7) L'Autorité environnementale recommande de revoir l'analyse de la capacité de mutation et de densification des espaces bâtis existants permise par le PLUi révisé et à cette fin : - justifier les hypothèses retenues, - évaluer les résultats des assouplissements aux règles de limitation de l'emprise au sol ou de hauteur permises par le règlement dans les zones urbaines, - prendre en compte tous les types de mutations (mobilisation des dents creuses, divisions parcellaires, démolitions-reconstructions, transformations des bâtiments) en vue de parvenir à la quantification robuste des potentiels identifiés et à leur cartographie en fonction de leur vocation (logements, locaux d'activités, services et équipements)..... 18
- (8) L'Autorité environnementale recommande aux acteurs publics de l'aménagement du territoire (EpaMarne - EpaFrance, Val d'Europe Agglomération, communes) de : - revoir en profondeur les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte

contre l'artificialisation ; - étayer précisément à cette fin l'adéquation entre l'offre territorialisée créée et les besoins sectoriels (logements, activités, équipements), compte tenu de la capacité de mutation et de densification des espaces bâtis pour ces différents besoins, en vue d'éviter autant que possible l'artificialisation qui affecte durablement les sols et leurs fonctionnalités écologiques.

.....19

(9) L'Autorité environnementale recommande de : - prendre en compte dans la démarche d'évitement l'ensemble des secteurs à enjeux écologiques à travers une connaissance plus fine de la bibliographie, incluant les inventaires naturalistes réalisés sur le territoire ; - démontrer que l'artificialisation de ces secteurs ne conduira pas à une perte nette de biodiversité..... 19

(10) L'Autorité environnementale recommande : - d'analyser et de cartographier, en vue de leur préservation et de leur valorisation, les trames et sous-trames de continuités écologiques par type de sous-trame de milieux naturels en se fondant sur les études écologiques menées sur le territoire, notamment à l'occasion des études d'impact des projets de Zac ; - appuyer l'opposabilité des différentes dispositions de l'OAP « Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales » sur une cartographie des enjeux identifiés..... 21

(11) L'Autorité environnementale recommande de détailler le patrimoine végétal existant à l'échelle des différentes OAP sectorielles (arbres, haies, espaces végétalisés) en vue de permettre leur préservation dans les OAP en cohérence avec les impératifs inscrits au PADD et de renforcer le cas échéant les protections réglementaires..... 21

(12) L'Autorité environnementale recommande : - d'étendre aux zones urbaines ou à urbaniser la règle de protection des zones humides avérées ; - de vérifier l'identification des zones humides sur l'ensemble du territoire du PLUi, au regard d'un critère pédologique ou floristique, en se fondant sur les études documentées, notamment pour les Zac ; - de compléter l'OAP « Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales » pour préserver correctement les zones humides dans le PLUi..... 22

(13) L'Autorité environnementale recommande de rehausser sensiblement les pourcentages de pleine terre exigés dans les Zac en application de l'orientation n°28 du Sdrif-e et en vue de permettre de lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains, la gestion des eaux pluviales et la réduction des risques d'inondation par ruissellement, ainsi que le développement de la nature et de la biodiversité en ville, source d'aménités..... 23

(14) L'Autorité environnementale recommande : - d'établir, en cohérence avec le PGRI 2022-2027, un diagnostic de vulnérabilité du territoire aux risques d'inondation : . tenant compte des différents aléas affectant le territoire (débordement, ruissellement, remontée de nappe), . comportant des orientations et des mesures en faveur de l'aménagement résilient du territoire et de la réduction de sa vulnérabilité, . intégrant, dans le cadre de l'analyse des incidences notables probables de leur mise en œuvre sur l'environnement, une appréciation de l'évolution des enjeux (population, activités économiques, environnement, patrimoine) exposés aux risques d'inondation ; - de se référer à la charte Quartiers résilients pour formuler des dispositions renforcées d'OAP et de règlement permettant de réduire autant que possible les risques d'inondations dans les secteurs vulnérables ; - de décliner les principes de limitation des risques de ruissellement inscrits dans l'OAP « Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales », dans les OAP sectorielles, en s'appuyant notamment sur une représentation précise des axes d'écoulement ; - de compléter le PADD pour traiter de la problématique du risque d'inondation par remontée de nappe, et de prévoir des

dispositions réglementaires adaptées comme la réalisation d'études <i>ad hoc</i> ou l'interdiction de réalisation de sous-sols dans les zones d'aléas les plus forts.....	24
(15) L'Autorité environnementale recommande de présenter des règles de gestion des eaux de ruissellement en cohérence avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et le projet d'aménagement et de développement durables sans prévoir des règles moins contraignantes pour les Zac.....	25
(16) L'Autorité environnementale recommande : - d'améliorer la connaissance des nuisances acoustiques liées aux axes de transports et des secteurs sensibles à ces nuisances en s'appuyant sur une étude dédiée tenant compte des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé ; - de décliner dans les OAP sectorielles la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction à la hauteur des enjeux.....	26
(17) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter, grâce aux données Airparif, des cartographies récentes des émissions de polluants atmosphériques majeurs à l'échelle du territoire ; - déterminer le cas échéant, et au sein des OAP sectorielles, la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction adaptées et en apprécier l'efficacité en les comparant aux valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé.....	27
(18) L'Autorité environnementale recommande de : - développer une analyse paysagère plus fine et détaillée géographiquement ; - identifier et décrire l'ensemble des cônes de vue à préserver impliquant un évitement de la consommation d'espace, les transitions urbaines à améliorer et les entrées de ville à requalifier et préciser en conséquence les objectifs paysagers du PADD ; - permettre l'application territorialisée de ces objectifs par le développement d'une OAP thématique et/ou d'outils réglementaires.....	28
(19) L'Autorité environnementale recommande : - d'étudier finement les spécificités paysagères locales du territoire ; - de présenter opération par opération la contribution du projet aux qualités paysagères préexistantes en prévoyant, le cas échéant, des dispositions d'OAP et de règlement ; - de mieux qualifier le paysage par les dispositions d'OAP sectorielles, de conditionner les projets au respect d'une trame verte et bleue et de trames pour l'aménagement des espaces publics.....	28
(20) L'Autorité environnementale recommande de : - caractériser les niveaux de vulnérabilité du territoire aux effets d'îlots de chaleur urbains (ICU) ; - effectuer une modélisation globale avant/après pour apprécier les effets des projets urbains sur le phénomène, sur le fondement de la trajectoire nationale de référence pour l'adaptation au changement climatique.....	29
(21) L'Autorité environnementale recommande : - d'inscrire dans le projet de PLUi les objectifs de stationnement sécurisé des vélos à proximité des gares et dans les espaces publics ; - de transcrire effectivement dans le PLUi révisé le principe de conditionnalité du développement urbain à la réalisation d'aménagements favorables aux déplacements alternatifs à la voiture inscrit dans le PADD..	29
(22) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'évaluation environnementale par l'évaluation des incidences des divers projets routiers sur la santé humaine des populations actuelles et à venir dans les nouveaux quartiers (exposition à des pollutions atmosphériques et sonores) et sur les milieux naturels ; - prendre des mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC) adaptées ; - démontrer que ces réalisations sont cohérentes avec l'objectif de développement d'alternatives à l'usage de la voiture individuelle.....	30
(23) L'Autorité environnementale recommande , sous réserve d'une approbation du PLUi postérieure à l'entrée en vigueur du plan des mobilités en Île-de-France de compléter le règlement : - pour limi-	

ter l'offre de stationnement automobile dans les immeubles neufs de bureaux, par la définition de normes plafond en cohérence avec la mesure 9.3.1 du plan des mobilités en Île-de-France ; - pour réguler l'offre de stationnement automobile dans les nouveaux centres ou zones de commerces et /ou de loisirs, par la définition de normes plafond en cohérence avec la mesure 9.3.3 du plan des mobilités en Île-de-France..... 31

(24) L'Autorité environnementale recommande de : - réduire les exigences minimales de stationnement automobile pour les opérations de construction neuve de moins de trois logements et de grands logements (à plus de 500 mètres des gares et hors logements sociaux) de manière à ce que l'ensemble des exigences respecte les bornes fixées par la mesure 9.3.1 du plan des mobilités en Île-de-France, voire leur substituer des plafonds ; - prendre en compte la règle destinée au stationnement des visiteurs dans la définition de ces exigences minimales..... 31

(25) L'Autorité environnementale recommande de décliner dans le PLUi la mesure 4.2.4 du plan régional de mobilité définissant les normes minimales de stationnement vélo dans les constructions neuves et dans les projets de modification du bâti existant.....32