



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation
environnementale la mise en compatibilité par déclaration de projet
du plan local d'urbanisme de Saint-Fargeau-Ponthierry (77)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2025-067
du 11/09/2025**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délégué sa compétence à décider pour les suites à donner à la présente demande le 10 septembre 2025 à Isabelle BACHELIER-VELLA membres délégataire attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

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

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

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

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

Vu les arrêtés des 28 novembre 2022, 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024, 20 septembre 2024, 25 novembre 2024, 27 février 2025, 24 juillet 2025 et du 8 septembre 2025 portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Fargeau-Ponthierry (Seine – et - Marne) approuvé le 4 mars 2024 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 11 juillet 2025, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Saint-Fargeau-Ponthierry, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France fait le 11 septembre 2025 ;

Considérant les objectifs de la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Fargeau-Ponthierry (77), qui visent à permettre la requalification du site des « Bords de Seine », secteur de 12 ha composé de deux principaux sites, le site « Leroy » et le site « Henkel », vers un quartier fonctionnellement mixte, que la programmation prévoit.

Considérant l'historique du site du projet :

- site « Leroy » : implantation d'une usine de papier en 1912, reconversion en locaux d'activités à partir de 1981 ; un des bâtiments est inscrit au titre des monuments historiques depuis 2006 et été réhabilité en centre culture par la commune en 2010 (centre culturel des « 26 couleurs ») ;
- site « Henkel » : production de détergents de 1862 à 2003 ; le site a été acquis par l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) en 2008, les bâtiments ont été démolis en 2009-2010 ;

Considérant les objectifs présentés dans le dossier adressé qui visent la création d'un quartier fonctionnellement mixte, avec notamment :

- la création de 595 logements, une maison de santé, des locaux associatifs, d'activités, des commerces ;

- la requalification de la rue Pasteur qui sépare les deux sites, la création de liaisons en modes actifs et le franchissement de la voie ferrée au sud pour connecter le quartier au reste du tissu urbain ;
- la création d'un parking silo mutualisé de 500 places au sud de l'îlot Leroy ;
- le maintien du centre culturel des « 26 couleurs » et de l'hôtel industriel Leroy ;
- la plantation de 3 ha d'espaces public végétalisés dont une partie après désimperméabilisation du site, ainsi que la renaturation des berges de la Seine ;



Figure 1: Emprise du site du projet – Source : notice explicative, p. 9

Considérant que pour atteindre ces objectifs la procédure de mise en compatibilité du PLU de Saint-Fargeau-Ponthierry consiste à :

- lever le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (Papag) instauré au moment de l'approbation du PLU pour une durée de cinq ans ;
- créer un sous-secteur Ufa en lieu et place du secteur UF couvrant actuellement le site Henkel et une partie du site Leroy, à l'est ; le nouveau secteur Ufa prévoit notamment des règles de hauteur de 21 m au faîtage pour les nouvelles constructions (contre 10 à 15 mètres selon la bande de constructibilité en zone UF) ; sont également ajoutées une recommandation relative à la récupération, la rétention, la réutilisation et l'infiltration des eaux pluviales et des obligations relatives aux circulations piétonnes, aux voies cyclables et aux stationnements le long des voies nouvellement créées ;
- supprimer l'emplacement réservé n°8 correspondant à un projet d'aire de covoiturage, en conséquence abandonné, ainsi qu'un parc canin qui sera repositionné dans le projet mais sans que sa localisation précise soit connue à ce stade ;
- ajouter deux emplacements réservés, le premier, d'une superficie de 184 m² (ER n°14) pour la création d'une voirie interne de desserte, le second, d'une superficie de 5 822 m² (ER n°13) pour la création du parking silo susmentionné ;
- compléter le lexique par des éléments de définition (notice explicative, pages 46 et suivantes) ;



Figure 2: Plan programme issu du Plan-guide du Site des Bords de Seine, SPL Melun Val de Seine Aménagement, 2025 – Source : Notice explicative, p. 14

Considérant que la mise en compatibilité du PLU a pour objectif de permettre le projet de requalification des Bords de Seine, qu'il relève donc de la responsabilité de la commune, à travers son document d'urbanisme, d'éviter, réduire ou à défaut compenser les incidences notables qui résultent des choix opérés à travers cette procédure ;

Considérant les éléments relatifs à l'état initial de l'environnement suivants :

1. le secteur a accueilli des activités polluantes pendant plusieurs décennies ; le site Leroy est recensé comme ancien site industriel et activités de service par Géorisques, tandis que le site Henkel est concerné par un secteur d'information des sols (SIS), faisant donc état d'une pollution des sols avérée ; le dossier ne présente pas d'étude visant à caractériser la présence ou non de polluants sur le site Leroy, et ne présente pas la nature des polluants sur le site Henkel ;
2. le projet est cerné au sud par une voie ferroviaire de catégorie 4, par la RD50 au nord et la RD50E2 à l'est ; d'après les cartes de bruit stratégiques, les niveaux sonores susceptibles d'affecter le projet sont ainsi compris entre 55 et 65 dB(A) ; le dossier ne présente pas d'étude acoustique permettant d'affiner ces mesures ;
3. le projet est concerné par des concentrations en polluants atmosphériques de $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour le NO_2 , $13 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour les PM_{10} et de $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour les $\text{PM}_{2.5}$ d'après les bilans et cartes annuels d'Air-parif (2024) ;

4. la partie nord du projet est exposée au risque de crue par débordement de la Seine ; l'ensemble du secteur est concerné par un risque fort de remontée de nappe (Géorisques) ;
5. la partie nord et est du secteur est comprise dans une enveloppe d'alerte de zone humide probable ;
6. le site du projet comprend un certain nombre d'arbres pouvant remplir diverses fonctions pour un certain nombre d'espèces faunistiques et floristiques ;
7. le secteur est actuellement enclavé par rapport au reste du tissu urbain auquel il est néanmoins relié par une voie piétonne souterraine franchissant la voie ferrée au sud et reliant la gare RER de Ponthierry-Pringy (RER D) ;

Considérant les incidences qui résulteraient de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et la santé humaine et des mesures prévues dès l'examen au cas par cas pour les éviter, les réduire ou les compenser :

1. l'exposition d'environ 1 300 nouveaux habitants à des niveaux de bruit et à des concentrations en polluants atmosphériques supérieurs aux niveaux à partir desquels une incidence néfaste sur la santé est documenté par l'Organisation mondiale de la santé¹ ; en l'absence de modélisations permettant de représenter cette exposition après réalisation du projet, il n'est pas possible de déterminer l'impact des mesures d'évitement et de réduction prévues à ce stade, par exemple les prescriptions d'écran végétal ou le retrait par rapport aux voies ;
2. l'exposition potentielle du nouveau quartier au risque d'inondation ; les mesures relatives à la gestion des eaux pluviales et à la désimperméabilisation du site ne permettent pas à ce stade de déterminer le niveau de résilience du quartier notamment en cas de crue prolongée ;
3. le déboisement des arbres existants et la destruction ou le déplacement de la biodiversité associée ; l'absence de relevé faune/flore ne permet d'en évaluer les conséquences ;
4. l'augmentation des consommations d'énergie, d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, des besoins en assainissement des eaux usées résultant de l'accueil de 1 300 nouveaux habitants, soit 9 % de la population communale (Insee, 2022) ;

Rappelant qu'en application de l'article L. 122-14, « *une procédure d'évaluation environnementale commune peut être mise en œuvre, à l'initiative du maître d'ouvrage concerné pour un projet subordonné à [...] déclaration de projet impliquant [...] la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme [...] également soumis à évaluation environnementale, lorsque l'étude d'impact du projet contient l'ensemble des éléments mentionnés à l'article R. 122-20* » ;

Rend l'avis qui suit :

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Saint-Fargeau-Ponthierry (77), telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale le 11 juillet 2025 **est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry.

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

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

¹ Voir à ce sujet les lettres d'informations n°1 et n°9 de la MRAe Île-de-France sur le site internet.

- l'exposition des populations aux risques sanitaires créés par les sols pollués en présence ;
- l'exposition des populations aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau et remontées de nappes ;
- l'exposition des populations au bruit et à la pollution de l'air ;
- les milieux naturels et leurs fonctionnalités écologiques ;
- l'augmentation des populations et ses conséquences en termes de consommation d'eau, d'énergie, d'émission de gaz à effet de serre.

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

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

Fait à Paris le 11/09/2025

Le membre délégataire



Isabelle BACHELIER-VELLA