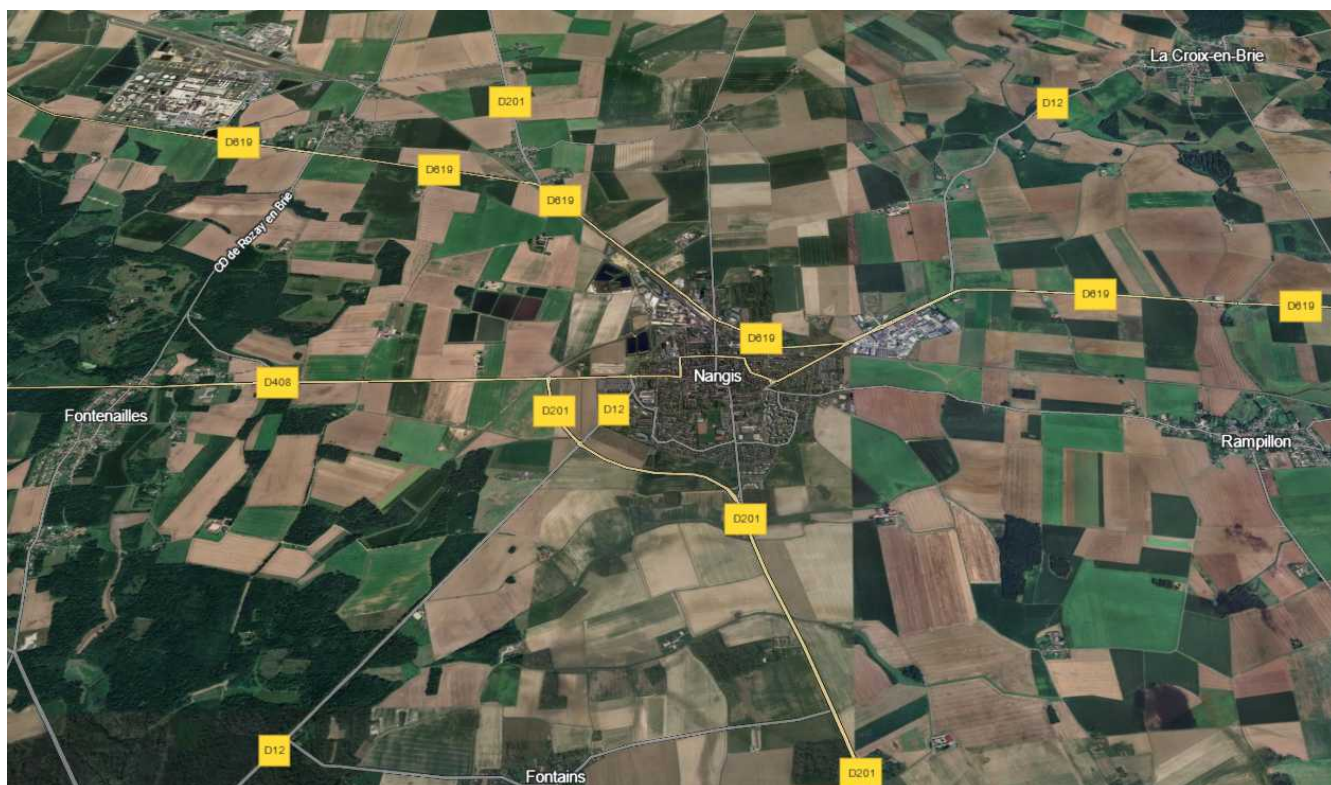




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Nangis (77)
à l'occasion de sa révision**

**N°MRAe APPIF-2025-117
du 22/10/2025**



Photographie aérienne du territoire de la commune de Nangis et de son centre-bourg urbanisé (Google earth).

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Nangis (77), porté par le maire de Nangis dans le cadre de sa révision et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté de juin 2025.

Cette révision du plan local d'urbanisme vise à :

- assurer un développement urbain maîtrisé selon les objectifs du Schéma directeur d'Île-de-France (Sdrif) ;
- accueillir de nouveaux habitants par l'amélioration de l'habitat et la création de nouveaux logements ;
- limiter l'utilisation de la voiture et développer les mobilités actives ;
- préserver voire développer les trames verte et bleue ;
- préserver les patrimoines architecturaux et paysagers ;
- prévenir les risques naturels et industriels et l'exposition des habitants à ces risques.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la biodiversité et les continuités écologiques ;
- les mobilités et la chaîne de déplacements du quotidien.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- compléter le diagnostic du PLU par une analyse des mobilités et de la chaîne de déplacements du quotidien, proposer le cas échéant des actions adaptées pour le développement des mobilités actives à l'échelle du centre-bourg ;
- présenter et analyser un état initial consolidé de la biodiversité, des continuités écologiques et des zones humides et préciser les documents écrits et graphiques de l'OAP thématique n°4 à l'échelle du centre-bourg ;
- renforcer la justification des besoins de consommation d'espaces naturels et agricoles liés au projet de Zac de la Grande Plaine (34 ha), le cas échéant reconsidérer et adapter la programmation de celle-ci au sein de l'OAP sectorielle n°3.

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 maire de Nangis 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

Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.1. Contexte du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.2. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	9
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	16
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	17
2. L'évaluation environnementale.....	17
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	17
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	17
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	19
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	22
3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols.....	22
3.2. Les milieux naturels et la biodiversité.....	26
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	27
ANNEXE.....	28
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	29

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 le maire de Nangis pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Nangis (77) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté de juin 2025

Le plan local d'urbanisme de Nangis 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 06 août 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 directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France en date du 06/08/2025.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 22/10/2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Nangis à l'occasion de sa révision.

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

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

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-IF	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
ER	Emplacement réservé
ERC	« Eviter-réduire-compenser », relatif à la séquence des mesures attendues d'une étude d'impact environnemental visant à éviter, réduire et/ou compenser les effets négatifs d'un projet sur l'environnement et la santé
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PDMIF	Plan des mobilités d'Île-de-France
PGRI	Plan de gestion du risque inondation
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SRCAE	Schéma régional climat, air, énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
SRHH	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement
Zac	Zone d'aménagement concerté
Zan	Zéro artificialisation nette
Znieff	Zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte du projet de plan local d'urbanisme

Située dans le département de la Seine-et-Marne, à environ 60 kilomètres à vol d'oiseau au sud-est de Paris, la commune de Nangis est localisée à équidistance entre Melun et Provins sur l'axe D408/D619 qui relie ces deux villes. Elle s'étend sur une superficie de 24,2 km² et comptait 8 883 habitants en 2022. Elle fait partie de la communauté de communes de la Brie Nangissienne, qui regroupe 20 communes et compte environ 28 210 habitants en 2021.

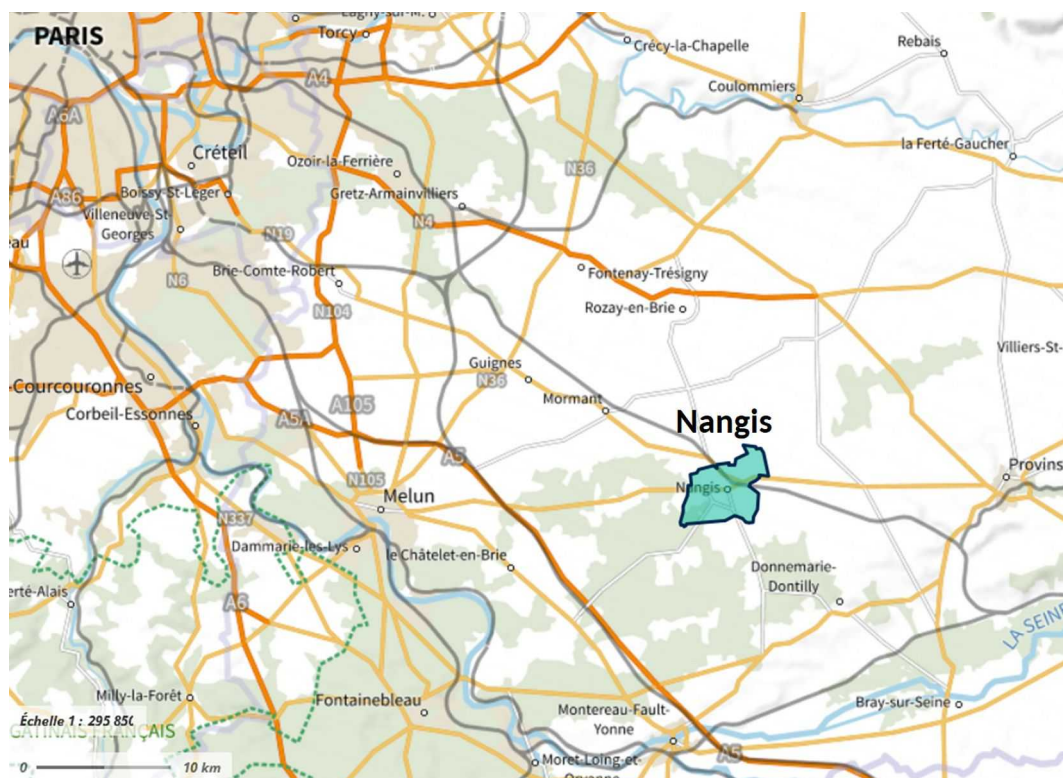


Figure 1 : Situation géographique de la commune de Nangis en Seine-et-Marne (IGN)

Le territoire est occupé à 54 % par des cultures agricoles, à 33 % par des forêts et boisements et à 11 % par des espaces artificialisés. Il est caractérisé par la présence de zones d'activités économiques au nord et à l'est de l'enveloppe urbanisée de la commune ainsi que par un patrimoine historique notable, avec notamment l'église et le château de Nangis, respectivement classée et inscrit à l'inventaire national des monuments historiques. La gare de Nangis située au nord-est permet de rejoindre Paris en 50 minutes et Provins en 35 minutes avec la ligne P du Transilien.

La commune connaît une augmentation de sa population depuis 2011 d'environ 8,8 %. Cette évolution démographique s'est accompagnée sur la même période d'une augmentation du nombre de logements d'environ 12,7 %, pour atteindre en 2022 un parc de 3 910 logements avec un taux de vacance des logements de 8,9 %. L'Autorité environnementale relève pour sa part sur le site de l'Insee un nombre de 375 logements vacants en 2022 soit un taux de 9,6 % et préconise de faire la part entre la vacance courte (inférieure à 2 ans) et la vacance structurelle (supérieure à 2 ans) dont une mobilisation partielle permettrait de contribuer au besoin en logements.

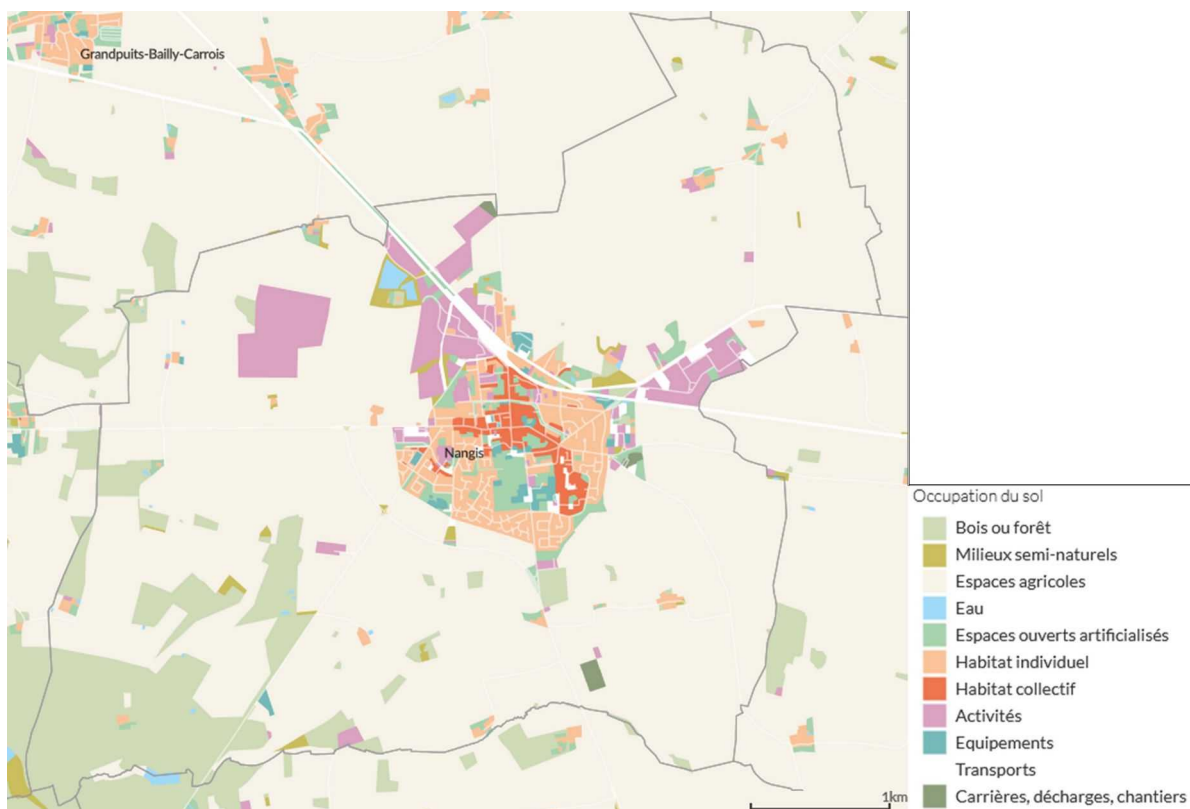


Figure 2 : Occupation des sols sur la commune de Nangis (Cartoviz d'après MOS IdF)

1.2. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

La révision du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 23/06/2022 ; le projet de PLU sur lequel porte le présent avis a été arrêté le 25/06/2025.

A l'horizon 2040, la commune prévoit d'accueillir 2 617 habitants supplémentaires (soit une croissance démographique moyenne de 1,6 %/an) dans un scénario démographique très volontariste et la réalisation d'environ 1 100 logements par rapport à 2024 dont 500 logements projetés sur le périmètre de la Zac de la Grande Plaine en extension de l'urbanisation sur une surface de 34 ha.

Le projet d'aménagement et de développement durable du projet de PLU s'articule autour de trois grands axes :

Axe 1 - Environnement et paysage : une identité à affirmer, un cadre de vie à préserver

- une richesse identitaire à préserver (nature en ville et patrimoine bâti et paysager) ;
- concilier urbanisation, qualité paysagère, environnementale et biodiversité (préservation des espaces et des ressources, insertion des projets, mobilités actives) ;

Axe 2 - Urbanisation : un développement à maîtriser

- trouver un équilibre entre densification et préservation (Zan et espaces de densification prioritaires) ;
- répondre aux besoins actuels et futurs des nangissiens (créer, diversifier et rééquilibrer l'offre de logement, réduire la vacance) ;

Axe 3 - Attractivité : Nangis, un pôle de centralité à renforcer ;

- favoriser l'emploi sur place : un développement économique au service des nangissiens (diversifier, requalifier les zones d'activités, renforcer l'accessibilité, encourager l'activité agricole) ;
- revitaliser et requalifier le centre-ville ;
- renforcer le niveau et l'accès aux services et aux équipements (multimodalité, offre de stationnement, offre d'équipements de qualité).

Ces grands axes sont notamment déclinés à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) introduits au PLU par le présent projet de révision :

- Une OAP thématique « Préservation du patrimoine et de la trame verte et bleue » qui vise quatre objectifs : préserver et développer les continuités écologiques (dont les trames brunes, blanches et noires relatives aux sols, à la réduction des pollutions sonores et lumineuses respectivement) ; assurer la conservation des espaces et espèces naturels et protéger des nuisances de l'activité humaine ; protéger les espaces riches de biodiversité ; améliorer l'accessibilité aux espaces verts ;

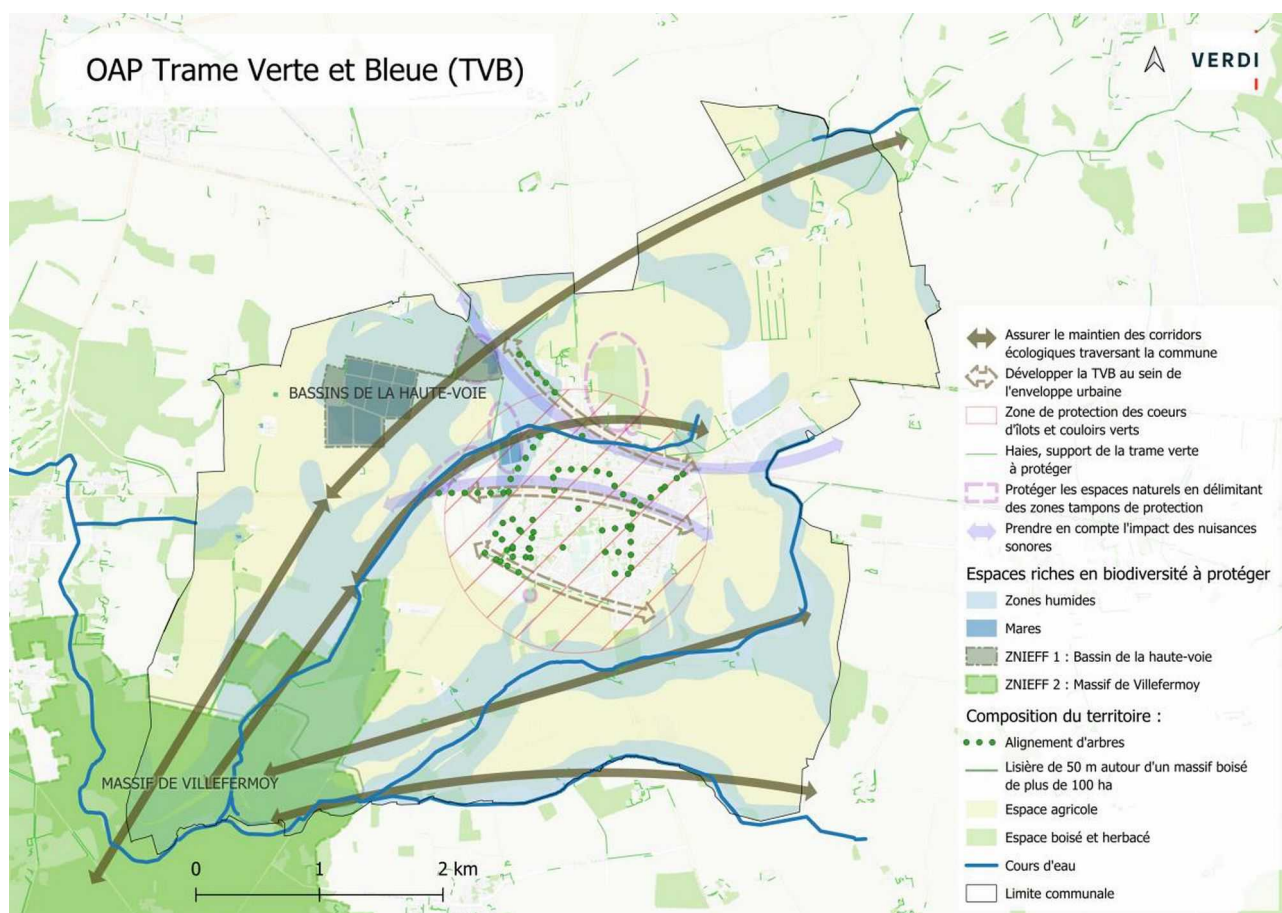


Figure 3 : Carte de synthèse du volet trame verte et bleue (OAP n°4 page 50)

- trois OAP sectorielles qui ciblent deux secteurs au sein de l'aire urbaine de la commune présentant des opportunités de requalification (OAP 1 et 2) et un secteur en extension urbaine située au sud-ouest de la commune d'une surface estimée à 34 ha :



Figure 4 : Schéma de principe de l'OAP n°1 Les Tanneries sur un terrain de 2 ha au sein du périmètre de 500 m de la gare. (OAP , page 14)

L'urbanisation de ce secteur est prévue à court/moyen terme.

L'OAP n°1 « Les Tanneries » occupe un terrain de 2 ha situé au nord-ouest de la commune de Nangis dans le périmètre de 500 m autour de la gare, proche de la D408, en bordure de zones agricoles et à proximité de la station d'épuration. L'OAP vise à anticiper la mutation de ce secteur accueillant des activités économiques actuellement (entreprise de jardinage et grande surface de matériaux pour la construction notamment).

Le projet d'aménagement du secteur distingue deux secteurs ; le secteur 1 est destiné à accueillir uniquement des logements tandis que le secteur 2 étant prévu pour accueillir une mixité d'usages incluant des logements. Le potentiel identifié sur ce secteur est de 250 nouveaux logements, en collectif ou individuel, dont 25 % de logements sociaux au maximum. Un objectif de pleine terre est indiqué pour les logements individuels mais pas pour les logements collectifs.

L'OAP précise que cette mutation nécessitera la démolition de certains bâtiments, la hauteur des constructions est limitée à R+2+C pour du collectif et R+C en individuel, l'objectif de pleine terre est fixé à 40 % pour les logements. L'OAP inclut également des préconisations pour l'intégration paysagère des constructions en lien avec la gestion des eaux pluviales, de la préservation ou de la création d'alignements d'arbres et pour l'aménagement de voiries favorables aux mobilités actives incluant une offre de stationnement de cycles suffisante.

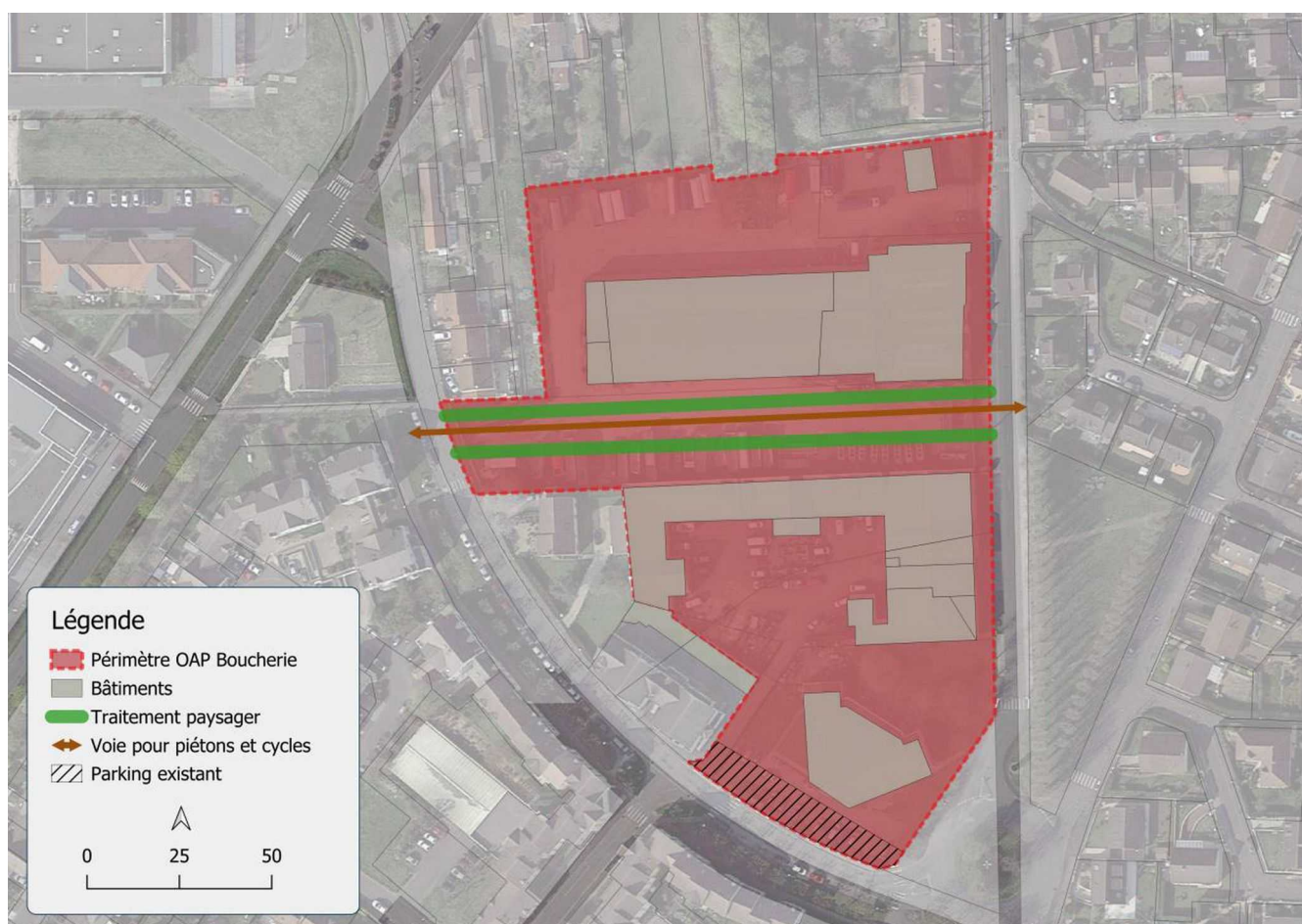


Figure 5 : OAP n°2 Rue de Boucherie au sud-ouest de la commune s'inscrit au sein de l'aire urbanisée au sein de secteurs d'habitat individuel et collectif. (OAP, page 18)

L'urbanisation de ce secteur est prévue à moyen/long terme.

L'OAP n°2 « Rue de la Boucherie » est une emprise d'environ 2ha au sud-ouest de l'aire urbanisée et s'inscrit au sein d'un tissu essentiellement pavillonnaire. Le site est actuellement occupé par des équipements publics – centre technique municipal et service municipal jeunesse – et par une entreprise de réparation de remorques. Le projet d'aménagement prévoit la création de 250 logements collectifs et individuels dont 20 % de logements sociaux au maximum avec le maintien d'une mixité fonctionnelle (équipements et activités). L'OAP précise que le projet devra inclure une voie traversante réservée aux piétons et aux cycles selon un axe est-ouest. La hauteur des constructions est limitée à R+2+C pour du collectif et R+C (rez-de-chaussée + combles) en individuel et l'implantation préférentielle de petits collectifs d'habitat en front de rue devra être réfléchi avec l'aménagement de percées visuelles.



Figure 6 : OAP n°3 La Grande Plaine est située en extension urbaine au sud-ouest de la zone urbanisée en bordure du contournement de la D201. Le futur quartier définira les entrées de ville le long des D408 et D12. (OAP, page 21)

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est prévue à court terme.

L'OAP n°3 « La Grande Plaine » occupe des terres agricoles en limite sud-ouest de l'aire urbanisée de la commune et vise à la création d'un nouveau quartier intégrant environ 500 logements, des commerces de proximité, des services et des équipements. Le site occupe une surface estimée de 34 ha, à moins de 10 minutes à pied d'une zone commerciale d'environ 3 ha, d'une école et d'un lycée et à une vingtaine de minutes à pied de la gare et du complexe sportif et collège le long de la rue des écoles à l'est. L'OAP précise que la commune de Nangis est engagée dans le dispositif national « Petites Villes de Demain » et qu'une réflexion permettra de définir les besoins en commerce et équipements permettant de répondre aux besoins sans créer de concurrence sur le tissu existant.

Elle prévoit des préconisations concernant la hauteur des constructions et l'alignement des façades et un objectif de maintien de pleine terre de 35 % pour l'habitat collectif. La part des logements individuels est fixée entre 35 % et 50 % du total des logements avec une règle visant au maintien d'un coefficient de pleine-terre de 55% minimum. Les éléments graphiques prévoient des espaces de transition à l'interface avec les espaces agricoles qui entourent le site (zone tampon de 75 m) ainsi que des secteurs d'entrée de ville le long des pénétrantes D408 et D12.

L'OAP mentionne également des objectifs concernant le confort climatique des parcours de mobilités actives ou parcours de fraîcheur, les mobilités actives, la nature en ville et la végétalisation, la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement, l'architecture bioclimatique et le risque de remontée de nappe notamment en cas de création de niveaux en sous-sol.

■ Historique de la Zac de la Grande Plaine et observations concernant l'OAP sectorielle n°3

Le projet de Zac de la Grande Plaine a été créé en 2007, l'Autorité environnementale a rendu un avis sur le projet d'aménagement en date du 30 septembre 2019, le rapport d'enquête publique a été rendu le 21 mars 2020.

Le projet de 2019 présentait la programmation suivante sur le même périmètre d'une surface estimée à 35 ha pour une surface de plancher totale à créer de 63 000 m² :

- 5,4 ha de commerces et équipements dont un gymnase, une maison des associations, une gendarmerie, un hôtel de la communauté de commune ;
- 12 ha dédiés à la trame verte et bleue et aux espaces verts dont deux parcs à l'ouest et au sud ;
- 18 ha de logements soit 600 logements pour une densité de 33,3 logements/ha.

Le phasage du projet distinguait quatre phases d'aménagement pour un achèvement en 2026.

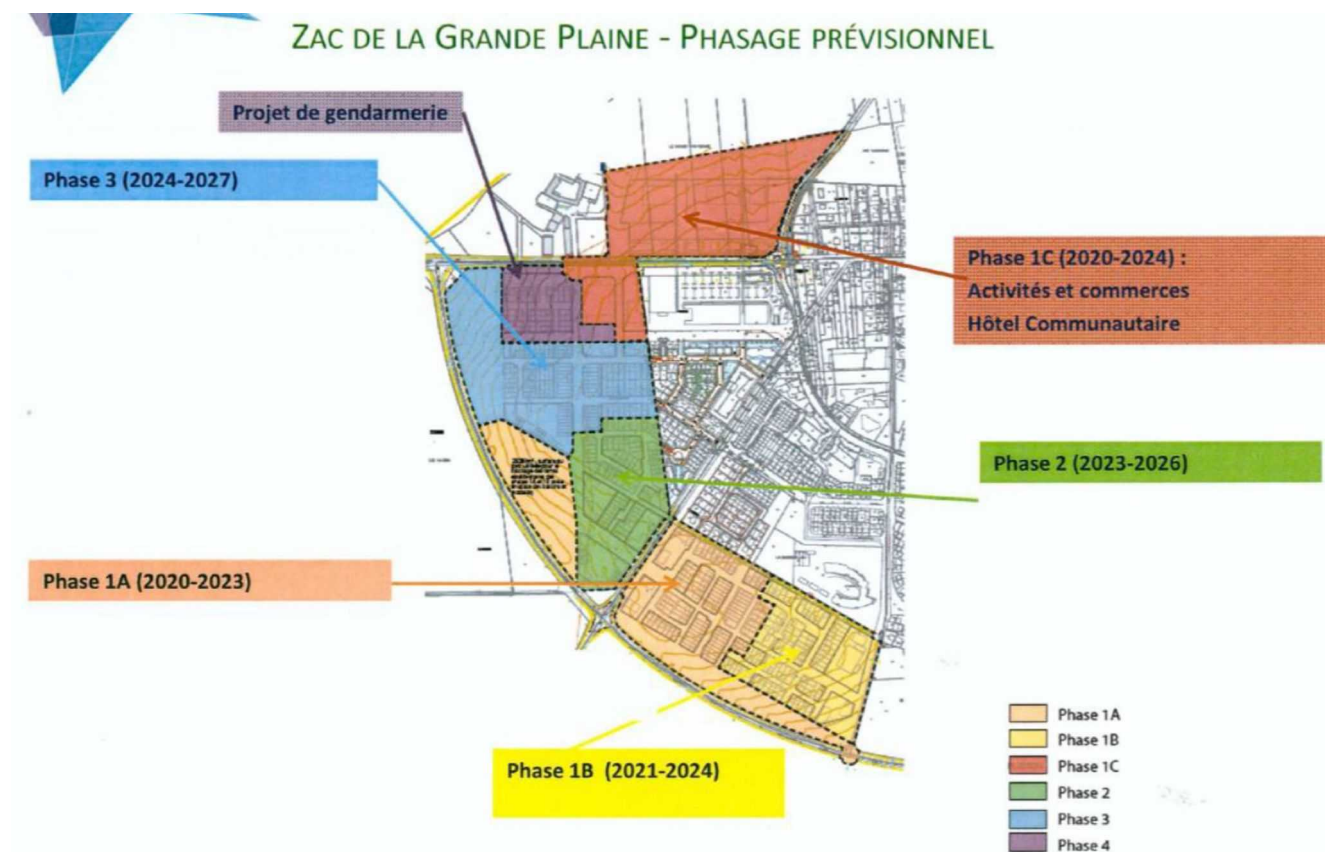


Figure 7 : Phasage du projet d'aménagement de la Zac de la Grande Plaine soumis à enquête publique en 2020 (rapport d'enquête publique, 21/03/2020, page 34)

L'Autorité environnementale recommandait dans son avis, portant sur le projet et son étude d'impact, notamment de :

- justifier l'artificialisation de terres agricoles cultivées et mieux justifier la densité des logements du projet ;
- produire une analyse paysagère détaillée permettant de qualifier les enjeux et objectifs de qualité paysagère du projet et d'appréhender l'insertion du projet à la lisière de parcelles agricoles et des quartiers urbanisés ;
- examiner les possibilités d'amélioration de la desserte de la Zac par les transports en communs ;
- compléter l'analyse de la pollution atmosphérique et sonore par des précisions sur les mesures de réduction et d'évitement envisagées et les modalités de leur suivi.

L'Autorité environnementale considère que l'OAP n°3 de la Grande Plaine telle que présentée au sein du projet de PLU est insuffisante pour guider le futur projet d'aménagement de la Zac et ne permet pas d'évaluer les

besoins réels en termes de consommation d'espace dans un objectif de sobriété foncière. Elle souligne que le rapport de présentation ne présente pas l'historique de cette Zac, ne définit pas les évolutions souhaitées par rapport au projet initial présenté en 2019 et ne répond que partiellement aux recommandations précédentes.

■ Observations concernant l'OAP thématique n°4 « Préservation du patrimoine et de la trame verte et bleue »

L'Autorité environnementale souligne que l'OAP n°4 se compose de deux parties distinctes faisant appel à des éléments cartographiques et graphiques séparés :

- des orientations de préservation du patrimoine architectural (ensembles urbains et constructions) protégés au titre du code du patrimoine et remarquables au titre du code de l'urbanisme (art. L151-19), deux cartes (pages 27 et 28) permettent d'identifier quatre secteurs patrimoniaux et des éléments isolés à préserver tels que les corps de fermes, bâtiments et murs listés au sein de l'OAP (OAP, pages 44 à 46) ;
- des orientations de préservation de la trame verte et bleue visant à la préservation et au développement des continuités écologiques, à la conservation des espaces et des espaces naturels et à la réduction des nuisances sonores, à la protection des espaces riches en biodiversité et à l'amélioration de l'accessibilité aux espaces verts, une carte à l'échelle de la commune présente les orientations de principes associées à ce volet (OAP, page 50).

L'Autorité environnementale constate que l'OAP figure un périmètre délimité des abords pour l'ensemble « Eglise Saint-Martin et Saint-Magne et Porte de la ferme » mis à jour le 25 novembre 2023 (Atlas des Patrimoines). Cette OAP répond effectivement à quatre objectifs du projet de PLU à l'occasion de sa révision tels que présentés à l'article 2 de la délibération du conseil municipal portant sur la révision générale du PLU de 2021 :

- *préserver la forme architecturale et limiter la volumétrie des constructions existantes et à venir ;*
- *demandeur la modification du périmètre des monuments historiques afin de protéger l'architecture de certaines rues et le centre historique de la commune ;*
- *protéger certains éléments architecturaux ou naturels remarquables de la commune ;*
- *protéger les cœurs d'îlots et les jardins.*

Elle remarque cependant que les OAP présentées à l'occasion de la révision du PLU ne semblent pas inclure les objectifs initialement visés (délibération du CM de 2021) tels que :

- *réaménager les entrées de ville* (une étude des entrées de bourg est mentionnée au sein de l'état initial de l'environnement en page 50 pour les huit entrées et quatre entrées principales mais le diagnostic n'est pas présenté) ;
- *développer les mobilités notamment par la création d'un maillage de liaisons douces et un meilleur accès aux équipements publics et à la gare.*

L'Autorité environnementale relève à cet égard que le code de l'urbanisme permet au règlement du PLU d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23). Elle recommande donc d'inclure un inventaire précis des cœurs d'îlots et jardins à protéger au même titre que l'inventaire du patrimoine architectural présenté au sein de l'OAP. Elle considère que la carte de synthèse des orientations relatives à la trame verte et bleue (OAP, page 50) n'est pas exploitable pour l'espace urbanisé à l'échelle présentée.

(1) L'Autorité environnementale recommande pour l'OAP n°4 « Préservation du patrimoine et de la trame verte et bleue » d'améliorer la lisibilité des principes d'actions comme suit :

- **créer deux OAP distinctes issues du volet architectural et patrimonial et du volet trame verte et bleue ;**
- **préciser les éléments de diagnostics et les orientations à l'échelle du cœur urbain pour les continuités éco-**

logiques et la nature en ville en s'appuyant sur des éléments graphiques et cartographiques adaptés ;

- proposer des orientations opérationnelles concernant l'accessibilité des espaces verts, la protection des cœurs d'îlots et des jardins identifiés au PLU, l'identification des secteurs potentiels de renaturation, l'identification des zones de fragilité des continuités écologiques ou couloirs verts et les pistes de renforcement des trames noire et blanche liées aux pollutions lumineuses et au bruit.

(2) L'Autorité environnementale recommande de justifier de la prise en compte des deux objectifs suivants et de leur intégration à l'occasion de la révision actuelle, le cas échéant de proposer des OAP thématiques proportionnées à ces objectifs à l'horizon 2040 : réaménager les entrées de ville et développer les mobilités notamment par la création d'un maillage de liaisons douces et un meilleur accès aux équipements publics et à la gare.

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

Les modalités d'association du public sont présentées au sein du bilan de la concertation inclus dans le rapport de présentation. Celles-ci ont été définies par la délibération du conseil municipal du 9 février 2023.

La phase de concertation s'est déroulée entre novembre 2022 et le juin 2025 selon trois phases distinctes :

- de novembre 2022 à septembre 2023 : élaboration du diagnostic du PLU communal avec deux publications dans le journal municipal et mise à disposition du document en ligne pour consultation dématérialisée ;
- d'avril à mai 2025 : élaboration du projet d'aménagement et de développement durable comprenant deux réunions publiques, une publication dans le journal municipal, affichage en mairie et mise à disposition des versions successives du document en ligne pour consultation dématérialisée ;
- de mai 2024 à juin 2025 : élaboration du règlement écrit, zonage et orientations d'aménagement et de programmation avec affichage en mairie, une réunion publique et mise à disposition des documents en ligne pour consultation dématérialisée.

Le bilan de la concertation mentionne 7 400 consultations du registre dématérialisé et neuf contributions en ligne relatives à :

- nature en ville : la végétalisation des espaces publics, au manque d'espace vert proche de la gare (voir carte accessibilité aux espaces verts, état initial de l'environnement page 53) ;
- mobilités : à la sécurisation des abords de la gare pour les mobilités actives, à la limitation de vitesse en zone 30 pour l'ensemble de l'enveloppe urbanisée, à l'interdiction des poids-lourds et engins agricoles en centre-ville, à la création ou réduction des places de stationnement pour véhicules motorisés et à la présence de véhicules ventouses ;
- exposition des populations aux nuisances : une contribution concerne l'OAP des Tanneries et l'enjeu de proximité avec la station d'épuration vis-à-vis du projet de création de 250 nouveaux logements.

L'Autorité environnementale souligne que les réponses aux contributions retranscrites au sein du bilan de concertation tendent à minimiser la portée et le champ thématique du plan local d'urbanisme et ses pièces constitutives. Elle constate que la police de la circulation relève de la compétence du maire en agglomération elle peut concerner de nouvelles règles de circulation ou des restrictions de circulation temporaires ou permanentes et peuvent être motivées selon la configuration des lieux, la sécurité des aménagements, le patrimoine et l'exposition des populations au bruit et à la pollution de l'air. Les arrêtés municipaux de circulation peuvent concerner la réglementation de la vitesse et du stationnement, le régime de priorité et les sens de circulation ainsi que la restriction des types de véhicules autorisés à circuler.

Concernant les enjeux de sécurisation des traversées piétons et cyclable, la création d'espaces verts et la végétalisation, le PLU permet d'identifier des secteurs de projet soit :

- par la création d'emplacements réservés qui constituent une servitude qui permet de geler une emprise délimitée au PLU en vue d'une affectation prédéterminée ;
- par la définition d'OAP dites sectorielles qui comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et peuvent définir les grandes caractéristiques des futurs espaces publics et voiries et principes de précautions visant à concilier des enjeux environnementaux et sanitaires avec le projet visé.

L'Autorité environnementale relève enfin que les contributions relatives à la sécurisation des abords de la gare et à la place dédiée aux mobilités actives sont susceptibles d'intéresser l'axe 3 du PADD qui vise au renforcement de l'attractivité du centre-ville de Nangis et au développement de « *l'intermodalité en assurant un accès sécurisé et une accessibilité aux divers points d'intérêt de la ville que ce soit via les mobilités douces ou encore les transports en commun.* » (Justification des choix, page 29).

(3) L'Autorité environnementale recommande de préciser la manière dont la concertation a contribué à considérer les contributions du public en matière de mobilités, d'accessibilité, de nature en ville et d'exposition des populations actuelles et futures à des nuisances environnementales et définir les choix retenus pour le projet de révision du PLU, le cas échéant des démarches articulées avec le projet de PLU en réponse aux préoccupations des habitants et relevant des compétences de l'exécutif municipal.

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 d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols ;
- la biodiversité ;
- les mobilités.

2. L'évaluation environnementale

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

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

Le rapport de présentation comprend l'ensemble des éléments attendus formellement au titre de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme : diagnostic territorial, rapport d'évaluation environnementale comprenant l'état initial, la présentation de l'évolution probable de l'environnement (scénario dit au fil de l'eau), l'analyse de l'articulation avec les documents de planification de rang supérieur, l'analyse des incidences et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ainsi que la justification des choix retenus, un dispositif de suivi et un résumé non technique de l'évaluation environnementale. L'Autorité environnementale souligne que la justification de la consommation des espaces agricoles et naturels, bien qu'indiquée conforme aux orientations du Sdrif pour la commune de Nangis par le dossier présenté, n'a pas été clairement démontrée. Des recommandations sont formulées au paragraphe 2.3 Justification des choix retenus et solutions alternatives.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence et à vérifier l'absence de contrariété par rapport aux normes de rang supérieur.

Cette étude doit donc identifier, au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, de façon à permettre une bonne compréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire qu'il concerne.

L'étude de l'articulation du PLU avec les documents de planification existants est présentée dans le rapport de présentation au sein du chapitre des justifications du projet (pages 83 à 105). La compatibilité du PLU y est analysée avec :

- le schéma directeur environnemental de la région Île-de-France (Sdrif) adopté le 10 juin 2025 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté le 21 octobre 2013 ;
- le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), arrêté le 14 décembre 2012 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) du bassin versant de l'Yerres approuvé le 27 mars 2024 ;
- le plan de gestion des risques inondation (PGRI) Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022 ;
- le plan des mobilités d'Île-de-France (PDMIF), arrêté le 27 mars 2024 ;
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la Brie nangiessienne approuvé en 2022 ;
- le schéma régional de l'hébergement et de l'habitat (SRHH) adopté le 30 avril 2024.

Le dossier rappelle les objectifs des différents documents précités et détaille au sein de tableaux les orientations environnementales du PLU permettant de contribuer ou se conformer à ces objectifs.

L'articulation avec les orientations du Sdrif est analysée en détail, la justification comprend une présentation des cartes du Sdrif et une analyse par orientations du Sdrif. L'Autorité environnementale considère que le rapport de présentation justifie formellement la compatibilité du PLU avec les orientations OR72 à OR76 « valoriser les paysages et le patrimoine bâti » et OR142 à 144 « développer les mobilités actives » au niveau des objectifs poursuivis par le PADD et au sein des OAP sectorielles. Elle souligne néanmoins que ces enjeux d'aménagement sont importants pour la préservation du cadre de vie, de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique à l'échelle communale et du centre-bourg. Elle considère par conséquent que les orientations du PADD sont insuffisantes pour constituer des objectifs opérationnels, spatialisés et chiffrés et que le périmètre des OAP sectorielles est incomplet pour traiter de ces enjeux. De ce fait, elle considère également que l'articulation du PLU révisé avec les documents suivants n'a pas été clairement démontrée : SRCAE, plan des mobilités d'Île-de-France et PCAET de la Brie Nangiessienne. La contribution du PLU devra donc être précisée concernant les objectifs portés par ces documents pour le développement des mobilités actives, la réduction de l'usage des véhicules motorisés, l'amélioration de l'accessibilité et la sécurité routière.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'état des connaissances sur la chaîne de déplacement et parcours du quotidien des habitants, sur l'accessibilité des principaux équipements et commerces et sur les enjeux de continuité et de sécurisation des parcours de mobilités actives à l'échelle du centre-bourg ;
- préciser les orientations du PLU et justifier l'articulation du document avec le Sdrif, le SRCAE, le plan des mobilités Île-de-France, le PCAET de la Brie nangiessienne concernant le développement des mobilités actives, la réduction de l'usage des véhicules motorisés et des pollutions issues du trafic automobile, l'amélioration de l'accessibilité et de la sécurité routière.

L'Autorité environnementale constate que l'enveloppe des zones humides avérées représentée sur le document graphique du centre-bourg présente une différence notable en comparaison avec l'enveloppe des zones humides avérées établie par la Direction régionale interdépartementale de l'environnement et de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (Driat-IF). Le chapitre justifications du projet mentionne que le péri-

mètre reporté au PLU est issu des documents du SAGE du bassin versant d'Yerres mais n'est pas accompagné des éléments cartographiques de référence.

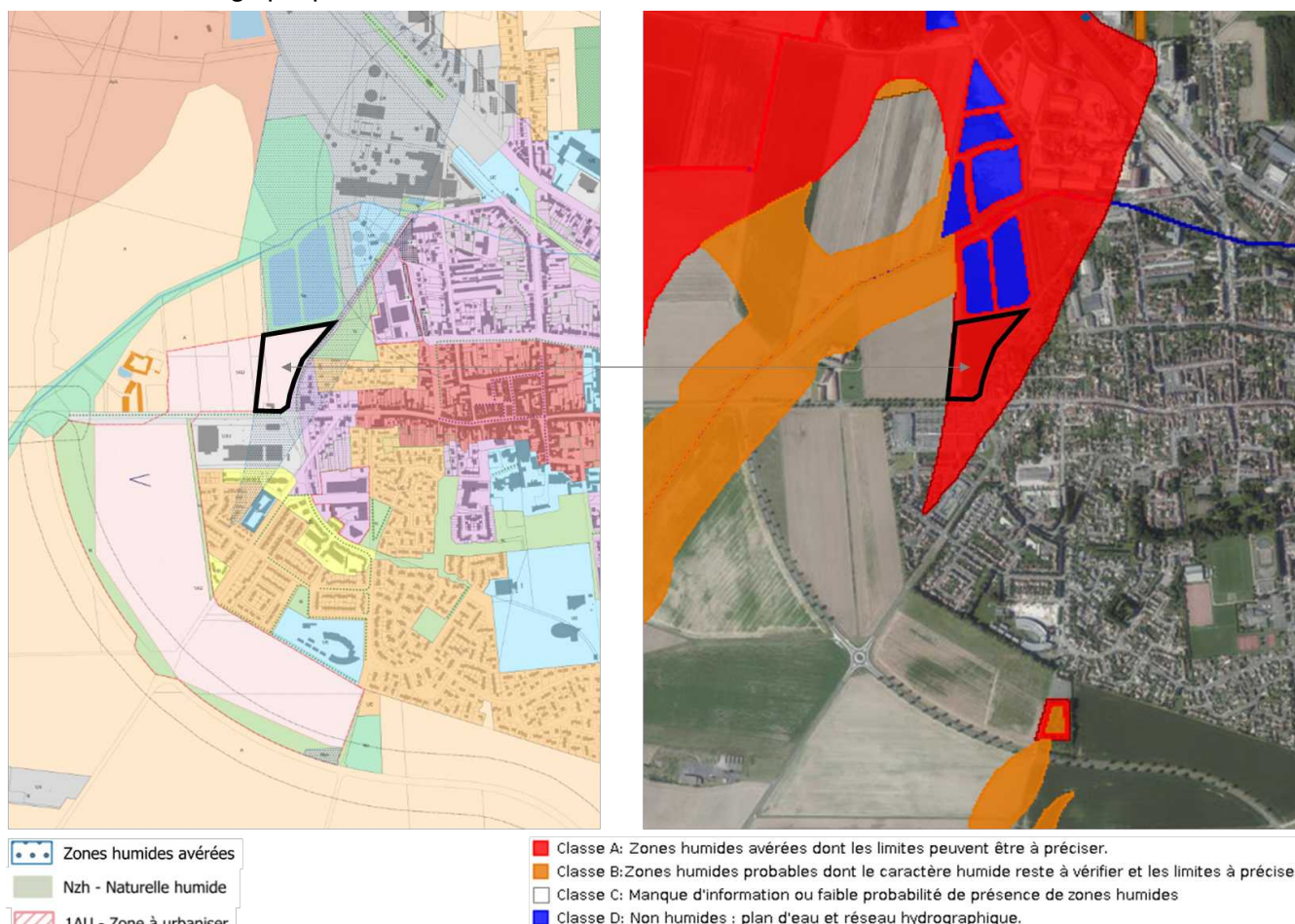


Figure 8 : extrait du règlement graphique du projet de PLU (à gauche) et carte de présence de zones humides Driat-IF (à droite). La zone AU de l'OAP de la Grande Plaine inclut 2ha en zones humides avérées selon la Driat-IF non reportée au PLU. La cartographie disponible du Sage du bassin versant d'Yerres n'est pas exploitable à cette échelle.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier les adaptations de la cartographie des zones humides de la Driat-IF et la concordance des éléments graphiques du Sage du bassin versant d'Yerres avec les zonages de zones humides du projet du PLU ;
- corriger le cas échéant le règlement graphique et compléter les OAP sectorielle n°3 et thématique n°4 potentiellement concernées ;
- justifier in fine de l'articulation du PLU avec le Sdage Seine-Normandie, le Sage du bassin versant de l'Yerres, le SRCE concernant la préservation des zones humides.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient ces choix.

L'Autorité environnementale rappelle que la présentation des solutions de substitution raisonnables n'est pas une faculté offerte au maître d'ouvrage mais une exigence de la réglementation une fois le besoin défini. Elle souligne qu'au-delà même de cet attendu réglementaire, la révision du projet de PLU est l'occasion d'examiner plusieurs scénarios d'évolution susceptibles de permettre d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD et de conduire les acteurs à prendre position par rapport à ces scénarios alternatifs. L'examen des scénarios alterna-

tifs est une composante importante de la démarche itérative d'évaluation environnementale et de concertation avec le public, ce qui permet de mieux intégrer la diversité des trajectoires possibles pour une prise en compte optimale notamment des enjeux environnementaux.

■ Justification de la consommation d'espaces naturels et agricoles et scénarios envisagés

L'Autorité environnementale souligne que la justification des choix du projet communal pour la période 2024-2040 s'appuie exclusivement sur la comparaison de deux scénarios démographiques, le premier présente un scénario dit au fil de l'eau qui s'inscrit dans la continuité des dynamiques actuelles, soit une évolution annuelle moyenne de la population entre 0,5 et 0,6 %, tandis que le deuxième scénario dit ambitieux au regard des projets communaux vise une augmentation moyenne annuelle de la population communale de 1,6 %, soit quasiment le triple de la dynamique actuelle.

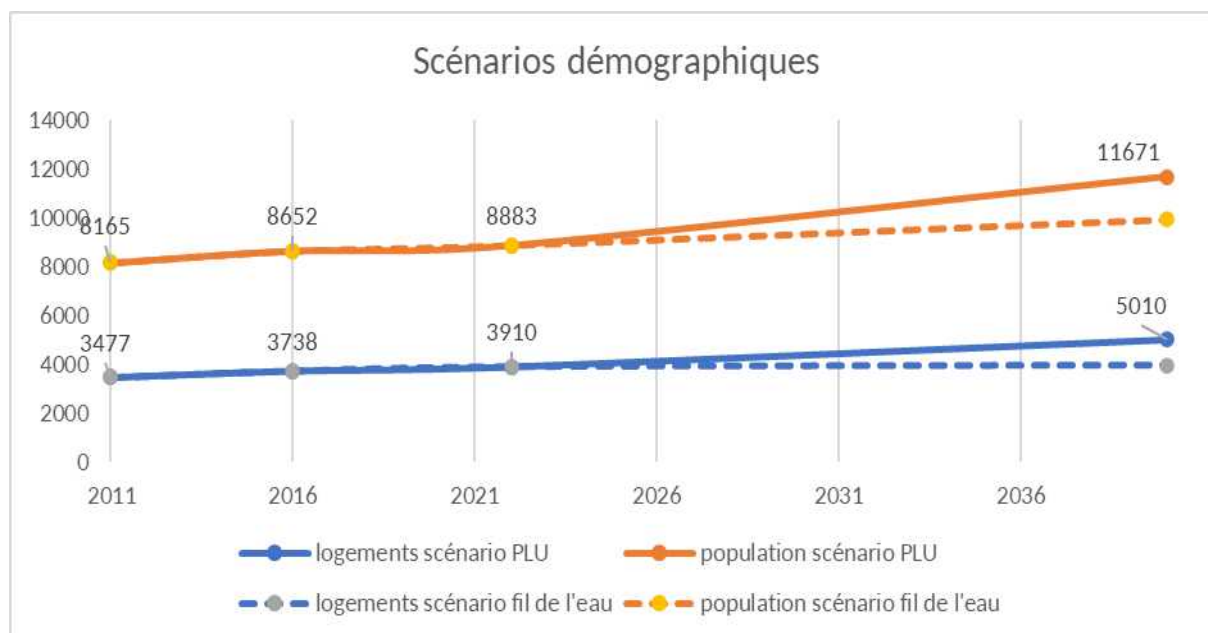


Figure 9 : Présentation des deux scénarios démographiques étudiés pour le PLU, le scénario au fil de l'eau correspond à un taux d'augmentation moyen de la population de 0,6 % environ, le scénario retenu envisage un taux d'augmentation moyen de 1,6 % environ soit le triple de la dynamique démographique observée à Nangis sur la période 2011-2022 (Autorité environnementale, d'après Insee et rapport de présentation).

Outre le choix d'un scénario démographique très ambitieux, les éléments de sa traduction en besoins en logements (pièce 1.5 du Rapport de présentation) nécessitent d'être confirmés.

Le phénomène de renouvellement décrit en bas de la page 14 met en avant une contribution nette positive de 77 logements entre 2015 et 2021, soit un taux annuel de 0,35 %. Cette contribution nette positive signifie que le renouvellement naturel contribue à la production de nouveaux logements à partir du parc bâti existant, réduisant d'autant le besoin de constructions neuves pour répondre aux besoins de la population.

Dans le tableau 2.2.1.6 – Récapitulatif du point mort pour la période intercensitaire, ce phénomène de renouvellement devrait donc venir en déduction des besoins en logement, de la même manière que les 250 logements libérés par le phénomène de resserrement des ménages.

Le total (A) de la colonne de gauche devrait alors être de « -210 », aboutissant à une « Différence par rapport au point mort (C=B-A) » dans la colonne de droite de « 339 », permettant de loger 851 habitants, soit plus que les 305 constatés par l'INSEE sur la période.

Dans l'hypothèse 1 – Développement au fil de l'eau, l'application du taux de 0,35 % de renouvellement annuel sur la période 2024 – 2040 aboutit à une contribution nette positive de 219 logements aux besoins en logements totaux (tableau milieu de la page 19).

Selon la logique d'une réduction d'autant du besoin de construction neuve, ces 219 logements doivent venir en déduction dans le tableau des besoins en construction neuve du haut de la page 20. Ce besoin s'établit donc à « -39 » logements signifiant que les besoins de logements sont couverts par le parc existant.

L'application à l'hypothèse 2 - Un développement ambitieux, au tableau du milieu de la page 21 et à celui du haut de la page 22, aboutit à un besoin de constructions neuves de 656 logements au lieu de 1 093.

La couverture de ce besoin par la densification de 15 % de l'espace urbanisé demandé par le Sdrif, soit 580 logements minimum, réduit le besoin de construction de logements neufs en extension urbaine à 76 logements maximum.

Il apparaît également que si le besoin lié au renouvellement urbain est justifié au regard des données présentées pour la période 2015-2021 il est potentiellement surestimé (taux estimé sur 2015-2021 est de 0,35% annuel contre 0,06 en moyenne en Seine-et-Marne, réf : Insee analyse n°90)

Le besoin de logements lié aux résidences secondaires et à la vacance n'est pas justifié, sans hypothèse probante : le calcul ne présente pas d'hypothèse illustrant une dynamique de réduction du taux de vacance du parc communal actuellement de 8,9 % (ou 9,6 %) et notamment de sa part structurelle (supérieure à 2 ans).

En l'absence d'hypothèses volontaristes sur la résorption de la vacance et en tenant compte des approximations du calcul présenté, l'Autorité environnementale considère que les besoins en logements sont largement surévalués sur l'ensemble des phénomènes observés, en premier lieu en ce qui concerne les projections démographiques

De plus, après la recherche de solutions de densification au sein des espaces urbanisés existants qui correspondent en partie aux OAP 1 et 2 (4 ha cumulés pour un potentiel de 500 logements qui permettent de couvrir les besoins du scénario au fil de l'eau), le besoin d'extension urbaine sur le secteur de la Zac de la Grande Plaine (34 ha) ne s'appuie sur aucun scénario précis concernant les besoins en équipements publics et sur aucun scénario alternatif de densité de logements à l'hectare. Pour rappel, le projet d'aménagement de la Zac présenté en 2019 prévoyait 600 logements, soit 100 de plus que l'OAP actuelle pour une densité inférieure à l'objectif du Sdrif de 35 logements à l'hectare (33,3 logements/ha dans le projet d'aménagement). Le rapport de présentation affirme que la surface dédiée à la construction des logements dans le cadre de l'aménagement de la Zac de la Grande plaine sera de 10 ha maximum pour se conformer aux objectifs du Sdrif (justifications du projet, page 89) mais aucune information précise à cet égard n'est mentionnée au sein de l'OAP. De plus cette information indique que 24 ha seront dédiés à d'autres aménagements qui ne font l'objet d'aucune description précise au sein de l'OAP.

Les procès verbaux du conseil municipal mentionnent plusieurs hypothèses d'équipements publics telles qu'un gymnase, un collège et les locaux de gendarmerie sur le périmètre de la Zac mais ces besoins n'ont pas été évalués afin de justifier une telle consommation d'espaces naturels et agricoles. Le projet d'aménagement de la Zac de la Grande Plaine a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 30 septembre 2019.

L'Autorité environnementale rappelle à cet égard que la présentation des solutions de substitution raisonnables n'est pas une faculté offerte au maître d'ouvrage mais une exigence de la réglementation (article R.151-3 du code de l'urbanisme), une fois le besoin défini.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- **définir un objectif de croissance démographique en fonction des tendances constatées, des dynamiques territoriales prévisibles et du caractère soutenable du développement urbain au regard des enjeux environnementaux et sanitaires propres au territoire ;**
- **revoir et corriger le calcul des besoins en logement en clarifiant la méthodologie et en précisant les postes de besoin et préciser les besoins d'aménagements et d'équipements répondant à l'hypothèse démographique retenue et ainsi justifiée ;**
- **présenter un projet de développement qui mobilise les leviers adaptés pour réduire le taux de vacance actuel de 8,9% (ou 9,6%).**

■ Justification des besoins en espaces verts à l'échelle communale et scénarios envisagés

L'OAP n°3 de la Grande Plaine prévoit la création d'un parc urbain arboré d'une superficie annoncée de 1 ha minimum, celui-ci est localisé à l'intersection des départementales 201 et 408 en entrée de ville (figure 5). Pour rappel, la superficie allouée aux espaces verts et à la trame verte et bleue dans le projet d'aménagement de Zac présenté en 2019 était de 12 ha.

L'Autorité environnementale souligne que les choix ayant conduit au dimensionnement et à la localisation du futur parc urbain n'ont pas été clairement exposés. La pertinence du projet devrait être analysée au regard de critères objectifs tels que l'accessibilité de l'emplacement pour différents publics, et les opportunités en matière d'intégration paysagère et de renforcement des trames écologiques au titre de l'OAP n°4 préservation du patrimoine et de la trame verte et bleue.

(7) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix opérés dans la programmation des OAP concernant :

- les orientations définies au PADD, notamment la préservation des espaces et des ressources, l'accessibilité des équipements, services et espaces verts et la préservation ou création de corridors écologiques;
- la comparaison de scénarios de densité de logements et le respect des seuils de densité et objectifs de densification du Sdrif.

(8) L'Autorité environnementale recommande de réviser l'OAP n°3 de la Grande Plaine, y compris sur son document graphique afin de :

- justifier la quantité d'artificialisation de terres agricoles cultivées par rapport aux besoins et à leur phasage en lien avec les OAP 1 et 2, aux objectifs programmatiques et à la densité du projet ;
- produire une analyse paysagère détaillée permettant de qualifier les enjeux et objectifs de qualité paysagère du projet et d'appréhender l'insertion du projet à la lisière de parcelles agricoles et des quartiers urbanisés ;
- préciser les connections, notamment viaires avec les quartiers existants à l'est.

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

3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols

■ La consommation globale envisagée au regard de l'actuel document d'urbanisme

Le rapport de présentation comprend le tableau de comparaison entre la ventilation des zones dans le PLU actuel et celle du projet en cours d'examen.

Zones de PLU	Surfaces en ha	
	Avant	Après
A	1619	1449
Azh		217
IAU	22	28
IAUa	4	
IAUb	3	
N		71
Ne	402	354
Nv	62	
NZh		1
UA		19
Uaa	17	
Uab	23	
UB	10	43
UC	69	73
UD	12	11
UE	31	33
Uec	4	
UF	37	
UH		6
UX		102
Uxc	4	6
Uxe	60	
Uxh	2	1
Uxs	33	
Total	2414	2414

Figure 10 : Evolution du zonage entre le PLU actuel et le PLU présenté à l'occasion de sa révision (Justifications, page 70)

Les évolutions du zonage prévues par la révision du PLU vise à des actualisations et simplifications du PLU et concernent :

- la création de zonages agricoles et naturels permettant d'identifier les secteurs de zones humides (Azh et Nzh) : comme évoqué à la recommandation n° 5, l'Autorité environnementale considère que la délimitation de l'enveloppe des zones humides ne correspond pas à la cartographie produite par la Driat-IF, elle encourage à vérifier ces zonages et corriger le cas échéant leur délimitation ;
- la clarification du zonage 1 AU à urbaniser correspondant au périmètre de la Zac de la Grande Plaine correspondant aux évolutions du projet de la Zac : outre les recommandations ciblant l'OAP n°4 associée au périmètre de la Zac et comme évoqué aux recommandations 6,7 et 8, l'Autorité environnementale encourage à adapter le zonage 1AU selon les besoins réels en logements, équipements d'intérêt public et service public et pour la création d'espaces verts accessibles ;

- l'actualisation des zonages N, Nzh et Ne des zones naturelles incluant certains secteurs de la zone A agricole de l'ancien PLU au regard de l'occupation réelle des sols, et le basculement d'une partie de la zone Ne en zone A, enfin la suppression du zonage Nv au sein de l'enveloppe urbaine dédiée dans le PLU aux espaces verts, ce dernier est en partie basculé en zone N et reclassé en partie en zones U ;
- la simplification des zonages associés aux zones d'activités et économiques avec un reclassement au zonage UX des zonages Uxe et Uxs ;
- la création de trois nouveaux emplacements réservés ER2, ER3 et ER4 pour la création de stationnement et la construction d'équipements d'intérêt collectif ou services publics au sein des 500 mètres de la gare et à l'est de l'enveloppe urbaine au nord de la route de la Bouloye.

Les zones agricoles (A), incluant la création d'une zone Azh de 217 ha dédiée à la protection des zones humides, augmentent de 47 ha au PLU. Les zones naturelles (N) diminuent de 38 ha au total, le rapport de présentation ne justifie pas clairement cette réduction et les éléments présentés permettent pas d'apprécier les évolutions de gestion des surfaces reclassées en zone agricole.

Les zones urbaines (U) diminuent de 8 ha au total avec la suppression de plusieurs sous-zonages (UAa, UAb, UF, UXe, Uxs) devenues obsolètes selon les auteurs du rapport de présentation et une simplification des zonages (UA, UB, UC). La révision du PLU comprend également une augmentation des zones à vocation économique de 10 ha au total.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser les principales évolutions surfaciques concernant les zonages naturels (N, Nzh et Ne) et leur bilan en surface totale (- 38 ha) au sein de l'analyse comparative entre le plan de zonage du PLU en vigueur et celui du projet de PLU ;
- clarifier si le reclassement des surfaces initialement en zone Nv entraîne des modifications substantielles de la protection des caractéristiques et fonctions naturelles des espaces concernés ;
- inclure également dans le résumé non technique la synthèse des évolutions de zonage sous forme d'un tableau des surfaces par zone.

■ La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 modifiée par la loi du 20 juillet 2023 a confirmé l'objectif du zéro artificialisation nette des sols en 2050. La mise en œuvre de la trajectoire a été déterminée selon des périodes de 10 ans au cours desquelles la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être réduite de moitié sauf en Île-de-France où la loi a prévu que la Région définisse sa trajectoire dans le Sdrif.

La trajectoire s'inscrit également dans les dispositions applicables à la commune prévues par le schéma directeur de la région Île-de-France. Pour la commune de Nangis, le Sdrif offre une capacité d'urbanisation de 52,9 ha au total en tenant compte des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées (Justifications, page 89).

La justification du potentiel foncier intra-urbain a été clairement établie au sein du rapport de présentation et s'appuie sur une cartographie qui distingue les contextes favorables à la mutation, à la densification surfacique ou verticale et les secteurs de projet (OAP 1 et 2) pour un potentiel total évalué à 600 logements. De plus, l'ensemble des espaces boisés présents sur le périmètre communal sont identifiés et protégés au PLU en espaces boisés classés (12,08 % de la surface communale).

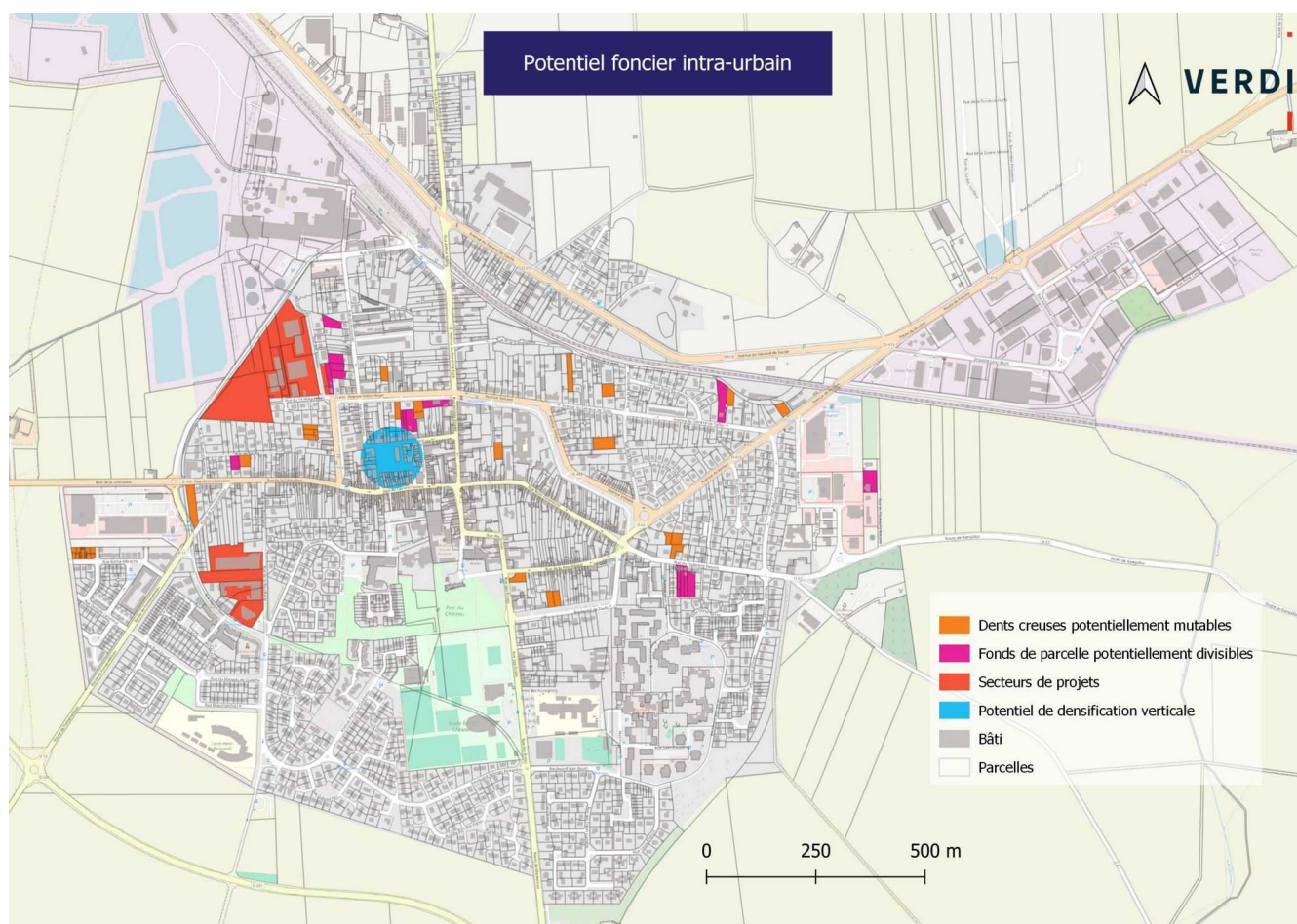


Figure 11 : Carte du potentiel foncier situé au sein de l'enveloppe du centre-bourg de Nangis (Justifications, page 10)

La justification des besoins liés aux hypothèses démographiques à l'horizon 2040 n'a en revanche pas été démontrée (voir 2.3).

L'Autorité environnementale souligne en revanche que l'analyse des besoins de consommation d'espaces naturels et agricoles en extension urbaine sur le secteur de la Zac de la Grande Plaine telle que définie par le projet communal :

- s'appuie sur une projection démographique bien supérieure à la tendance observée sur la période 2011-2022, le scénario démographique au fil de l'eau n'a pas été retenu « *au regard de l'impossibilité de justifier l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Grande Plaine* » (Justifications, page 25) ;
- s'appuie sur un calcul de besoin en constructions neuves, découlant de ce scénario démographique, à revoir et à confirmer, notamment dans la prise en compte du phénomène de renouvellement ;
- est susceptible de favoriser une dynamique d'extension urbaine au détriment des objectifs de densification en centre-bourg à moyen terme (potentiel de 600 logements qui couvrent les besoins à l'horizon 2040 pour le scénario démographique au fil de l'eau) ;
- présente à ce stade une programmation imprécise concernant le nombre de logements et la programmation en équipements et services publics, soit « *500 logements minimum accompagnés d'équipements et de services* » (Justifications, page 27).

(10) L'Autorité environnementale recommande de:

- préciser les besoins réels en logements, en équipements d'intérêt public et services publics qui justifiaient un besoin de consommation d'espaces naturels et agricoles sur le secteur de la Zac de la Grande Plaine d'une superficie totale estimée de 34 ha ;
- reconsidérer les projections de consommation foncière retenues ou, à défaut, de justifier strictement que le territoire sera en mesure de contribuer à l'atteinte de l'objectif du Zan et d'expliquer de quelle manière.

3.2. Les milieux naturels et la biodiversité

■ L'état initial de l'environnement

Le diagnostic du PLU inclus dans le rapport de présentation et l'analyse de l'état initial de l'environnement doivent être établis sur la base de données récentes et présenter, au moins dans les secteurs pressentis pour être ouverts à l'urbanisation, un état complet des milieux afin de déterminer les enjeux écologiques en présence. L'usage de bases de données et de la bibliographie se rapportant au territoire sont une étape préalable de ce travail mais ne suffit pas. En effet, la description des espèces présentes sur le territoire communal ne renseigne pas directement sur les conditions de préservation de la biodiversité et sur les fonctionnalités de l'écosystème pour fournir des lieux favorables aux différentes étapes du cycle de vie des espèces concernées : repos, reproduction, déplacements, alimentation... L'état des milieux doit donc être particulièrement précis sur les secteurs à enjeux du futur PLU. L'Autorité environnementale constate à cet égard que l'état initial de l'environnement présenté au sein du rapport de présentation comprend une synthèse des bases de données sur la biodiversité communale (état initial page 24), une description des zonages réglementaires associés aux aires protégées à l'échelle intercommunale proche et aux zonages d'inventaires Znieff (état initial, pages 17 à 20) et une description des continuités écologiques identifiées au SRCE et à l'échelle communale (état initial, pages 21 à 23). Elle souligne cependant que les données présentées appellent à des compléments sur les secteurs de projet (OAP 1 à 3) concernant les inventaires écologiques et l'analyse des fonctionnalités et continuités écologiques locales à préserver ou à conforter.

(11) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques notamment sur les secteurs de projet s'appuyant sur des inventaires écologiques et une analyse des fonctionnalités et continuités locales et des potentialités pour leur préservation et leur renforcement.

■ La préservation des zones humides

Il importe que les zones humides avérées soient dûment protégées de toute urbanisation, et que les enveloppes d'alerte dans lesquelles existe une présomption de zones humides fassent l'objet, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLU et en ce qui concerne les secteurs pressentis pour être ouverts à l'urbanisation, d'un inventaire pédologique et floristique permettant de vérifier la présence ou non de zones humides dans ces secteurs, préalablement à leur classement en zones susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles.

L'Autorité environnementale souligne l'intérêt d'un inventaire pédologique et floristique sur le périmètre de projet de la Zac de la Grande Plaine étant donné les incertitudes relevées au 2.2 et rappelées à la recommandation n°5. La présence de zones humides peut en effet guider la programmation du projet communal sur cet espace. Dans le cas où il serait démontré l'impossibilité d'éviter et de réduire suffisamment l'impact potentiel du projet sur les zones humides, les règles de compensation sont prévues dans le Sdage 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (disposition 1,3,1).

(12) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser dans le cadre des études préalables à l'élaboration du PLU des inventaires pédologiques et floristiques de présence de zones humides sur le secteur de la Zac de la Grande Plaine pressenti pour être ouvert à l'urbanisation et potentiellement concerné par la présence de zones humides non cartographiées au PLU ;
- vérifier et délimiter une telle présence, et reconsidérer en conséquence la programmation envisagée, conformément à la séquence ERC.

■ **Les continuités, la trame verte et bleue**

L'Autorité environnementale constate que le projet de PLU inclut une OAP traitant des continuités écologiques et de la présence de la nature au sein du centre-bourg de la commune de Nangis. Elle souligne cependant que les orientations définies par l'OAP n°4 s'appuient sur un diagnostic fragile des continuités écologiques locales malgré l'identification d'objets participant à la trame verte tels que les cœurs d'îlots, jardins et alignements d'arbres. Elle rappelle également les recommandations 1, 3 et 4 relatives à la spatialisation des enjeux et objectifs de renforcement de la nature en ville et de la trame verte et bleue au sein du centre-bourg visant à fournir au PLU de Nangis des orientations et des éléments graphiques clairs au sein de l'OAP thématique n°4.

L'Autorité environnementale considère que le projet de PLU et son OAP thématique n°4 est à ce stade imprécise et appelle à clarifier les documents écrits et graphiques afférents pour le centre-bourg urbanisé de la commune (article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme).

Il est donc attendu du rapport de présentation du PLU de présenter un état initial précis des continuités écologiques présentes sur le territoire communal et de leurs connexions avec la trame régionale, et que le projet de PLU prévoit les dispositions nécessaires pour les préserver et les valoriser.

(13) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation pour établir un état initial précis des continuités écologiques concernant le territoire communal, en particulier du centre-bourg urbanisé et de préciser par des orientations écrites et graphiques aux échelles concernées les dispositions nécessaires à leur préservation et à leur valorisation.

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 de Nangis 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 maire 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 22/10/2025

Siégeaient :

**Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*, Stéphan COMBES,
Philippe GRALL, Jacques REGAD et Tony RENUCCI**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande pour l'OAP n°4 « Préservation du patrimoine et de la trame verte et bleue » d'améliorer la lisibilité des principes d'actions comme suit : - créer deux OAP distinctes issues du volet architectural et patrimonial et du volet trame verte et bleue ; - préciser les éléments de diagnostics et les orientations à l'échelle du cœur urbain pour les continuités écologiques et la nature en ville en s'appuyant sur des éléments graphiques et cartographiques adaptés ; - proposer des orientations opérationnelles concernant l'accessibilité des espaces verts, la protection des cœurs d'îlots et des jardins identifiés au PLU, l'identification des secteurs potentiels de renaturation, l'identification des zones de fragilité des continuités écologiques ou couloirs verts et les pistes de renforcement des trames noire et blanche liées aux pollutions lumineuses et au bruit.
.....15
- (2) L'Autorité environnementale recommande de justifier de la prise en compte des deux objectifs suivants et de leur intégration à l'occasion de la révision actuelle, le cas échéant de proposer des OAP thématiques proportionnées à ces objectifs à l'horizon 2040 : réaménager les entrées de ville et développer les mobilités notamment par la création d'un maillage de liaisons douces et un meilleur accès aux équipements publics et à la gare.....16
- (3) L'Autorité environnementale recommande de préciser la manière dont la concertation a contribué à considérer les contributions du public en matière de mobilités, d'accessibilité, de nature en ville et d'exposition des populations actuelles et futures à des nuisances environnementales et définir les choix retenus pour le projet de révision du PLU, le cas échéant des démarches articulées avec le projet de PLU en réponse aux préoccupations des habitants et relevant des compétences de l'exécutif municipal.....17
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'état des connaissances sur la chaîne de déplacement et parcours du quotidien des habitants, sur l'accessibilité des principaux équipements et commerces et sur les enjeux de continuité et de sécurisation des parcours de mobilités actives à l'échelle du centre-bourg ; - préciser les orientations du PLU et justifier l'articulation du document avec le Sdrif, le SRCAE, le plan des mobilités Île-de-France, le PCAET de la Brie nangisienne concernant le développement des mobilités actives, la réduction de l'usage des véhicules motorisés et des pollutions issues du trafic automobile, l'amélioration de l'accessibilité et de la sécurité routière.....18
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier les adaptations de la cartographie des zones humides de la Drieat-IF et la concordance des éléments graphiques du Sage du bassin versant d'Yerres avec les zonages de zones humides du projet du PLU ; - corriger le cas échéant le règlement graphique et compléter les OAP sectorielle n°3 et thématique n°4 potentiellement concernées ; - justifier in fine de l'articulation du PLU avec le Sdage Seine-Normandie, le Sage du bassin versant de l'Yerres, le SRCE concernant la préservation des zones humides.....19
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - définir un objectif de croissance démographique en fonction des tendances constatées, des dynamiques territoriales prévisibles et du caractère soutenable du développement urbain au regard des enjeux environnementaux et sanitaires

propres au territoire ; - revoir et corriger le calcul des besoins en logement en clarifiant la méthodologie et en précisant les postes de besoin et préciser les besoins d'aménagements et d'équipements répondant à l'hypothèse démographique retenue et ainsi justifiée ; - présenter un projet de développement qui mobilise les leviers adaptés pour réduire le taux de vacance actuel de 8,9% (ou 9,6%).....21

(7) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix opérés dans la programmation des OAP concernant : - les orientations définies au PADD, notamment la préservation des espaces et des ressources, l'accessibilité des équipements, services et espaces verts et la préservation ou création de corridors écologiques; - la comparaison de scénarios de densité de logements et le respect des seuils de densité et objectifs de densification du Sdrif.....22

(8) L'Autorité environnementale recommande de réviser l'OAP n°3 de la Grande Plaine, y compris sur son document graphique afin de : - justifier la quantité d'artificialisation de terres agricoles cultivées par rapport aux besoins et à leur phasage en lien avec les OAP 1 et 2, aux objectifs programmatiques et à la densité du projet ; - produire une analyse paysagère détaillée permettant de qualifier les enjeux et objectifs de qualité paysagère du projet et d'appréhender l'insertion du projet à la lisière de parcelles agricoles et des quartiers urbanisés ; - préciser les connections, notamment viaires avec les quartiers existants à l'est.....22

(9) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser les principales évolutions surfaciques concernant les zonages naturels (N, Nzh et Ne) et leur bilan en surface totale (- 38 ha) au sein de l'analyse comparative entre le plan de zonage du PLU en vigueur et celui du projet de PLU ; - clarifier si le reclassement des surfaces initialement en zone Nv entraîne des modifications substantielles de la protection des caractéristiques et fonctions naturelles des espaces concernés ; - inclure également dans le résumé non technique la synthèse des évolutions de zonage sous forme d'un tableau des surfaces par zone.....24

(10) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser les besoins réels en logements, en équipements d'intérêt public et services publics qui justifieraient un besoin de consommation d'espaces naturels et agricoles sur le secteur de la Zac de la Grande Plaine d'une superficie totale estimée de 34 ha ; - reconsidérer les projections de consommation foncière retenues ou, à défaut, de justifier strictement que le territoire sera en mesure de contribuer à l'atteinte de l'objectif du Zan et d'expliquer de quelle manière.....26

(11) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques notamment sur les secteurs de projet s'appuyant sur des inventaires écologiques et une analyse des fonctionnalités et continuités locales et des potentialités pour leur préservation et leur renforcement.....26

(12) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser dans le cadre des études préalables à l'élaboration du PLU des inventaires pédologiques et floristiques de présence de zones humides sur le secteur de la Zac de la Grande Plaine pressenti pour être ouvert à l'urbanisation et potentiellement concerné par la présence de zones humides non cartographiées au PLU ; - vérifier et délimiter une telle présence, et reconsidérer en conséquence la programmation envisagée, conformément à la séquence ERC.....27

(13) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation pour établir un état initial précis des continuités écologiques concernant le territoire communal, en particulier du centre-bourg urbanisé et de préciser par des orientations écrites et graphiques aux échelles concernées les dispositions nécessaires à leur préservation et à leur valorisation.....27