

Département de Seine-et-Marne

Commune de Lagny-sur-Marne

Projet de modification du Plan local d'urbanisme

**Enquête publique du 16 juin 2023
au 19 juillet 2023 inclus**

Rapport et conclusions
de Mme Brigitte BOURDONCLE, commissaire-enquêtrice,
désignée par M. le Président du Tribunal administratif
de Melun
(Décision n° E23000026/77 du 20 avril 2023)

Sommaire

Première partie : rapport

- I - Présentation du contexte de l'enquête publique
 - la commune de Lagny-sur-Marne
 - l'objet et le cadre juridique de l'enquête publique

- II – Le Plan local d'urbanisme en vigueur
 - le PADD
 - le rapport de présentation
 - les orientations d'aménagement et de programmation
 - le règlement
 - les annexes

- III – Le projet de modification du PLU soumis à enquête publique
 - les objectifs de la modification
 - les évolutions projetées du PLU
 - les impacts de la modification

- IV - Les avis intervenus sur le projet et les éléments de réponse apportés
 - l'avis de l'Autorité environnementale
 - les avis des personnes publiques associées

- V – L'organisation de l'enquête publique
 - les étapes de la procédure
 - la composition du dossier
 - la préparation de l'enquête
 - questions personnelles et réponses

- VI - Le déroulement de l'enquête publique
 - les mesures de publicité
 - les modalités de consultation et de recueil des observations
 - l'ouverture, les permanences, la clôture
 - le PV de synthèse

- VII- Les observations recueillies lors de l'enquête publique et les éléments de réponse apportés
 - bilan quantitatif
 - grilles de dépouillement
 - synthèse et éléments de réponse de la commune

Deuxième partie : conclusions et avis motivé

Annexes :

- procès-verbal de synthèse
- mémoire en réponse aux observations

Première partie : RAPPORT

Chapitre I : Présentation du contexte de l'enquête publique : la commune de Lagny-sur-Marne, l'objet et le cadre juridique de l'enquête publique

A- Lagny-sur-Marne

La commune de Lagny-sur-Marne se situe dans le département de la Seine-et-Marne, à une trentaine de km à l'Est de Paris, en limite de la zone agglomérée de la région parisienne et des espaces à dominante rurale de la grande couronne. Le territoire communal s'étend sur 5,72 km², entre la vallée de la Marne (la Marne constitue la limite Nord de la commune) et le début du plateau de la Brie.

L'origine de la ville remonte au 7^{ème} siècle, avec la fondation d'une abbaye par un moine irlandais. Elle prend de l'importance au moyen-âge, après être passée sous l'autorité des comtes de Bourgogne et il s'y tient l'une des quatre grandes foires de Champagne. La cité se développe et s'embellit, puis connaît une certaine stagnation après le déclin des grandes foires.

A partir du 19^{ème} siècle, Lagny-sur-Marne connaît une croissance régulière, avec l'arrivée du chemin de fer et l'expansion économique et démographique. Cet essor reste modéré jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle, la population passant de 1 600 habitants en 1793 à 6 300 dans les années 20 ; le rythme de développement s'accélère ensuite, puisque la ville compte un peu moins de 12 000 habitants en 1962 et plus de 21 100 en 2020.

Cette ville médiévale possède un riche patrimoine architectural, avec 2 bâtiments classés monuments historiques (l'ancienne église Saint-Furcy, et l'église Notre-Dame-des-Ardents et Saint-Pierre) et 3 bâtiments inscrits au titre des monuments historiques (la fontaine Saint-Furcy, la maison dite « des cinq pignons », et l'ancienne abbaye Saint-Pierre, qui accueille maintenant la mairie). L'ensemble des périmètres de protection définis par ces bâtiments protégés couvre environ 25 hectares. Par ailleurs, la ville compte nombre de constructions ou d'espaces présentant un intérêt architectural ou urbain : places du centre ancien, voies de la ville ancienne par exemple.

Lagny-sur-Marne compte également un intéressant patrimoine naturel, en particulier les bords de Marne, qui ont fait l'objet d'un aménagement paysager, et constituent un espace de promenade piétonne apprécié ; la ville comprend aussi divers jardins et espaces verts.

Une ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) a été instituée sur une partie du territoire communal

en 1990 ; un SPR (Site patrimonial remarquable), approuvé en 2018, lui a succédé.

Le territoire communal est urbanisé en quasi-totalité, et présente un paysage urbain très diversifié : centre-ville au caractère médiéval marqué, bâti rural ancien, immeubles de plâtre du 19^{ème} siècle, maisons bourgeoises, pavillons de meulière et brique, petits immeubles collectifs...

La ville compte 10 158 logements (chiffre 2018) dont plus de 90 % sont des résidences principales, et plus d'1/3 des maisons individuelles ; le taux de logement sociaux y est d'un peu plus de 18 %.

La ville est desservie par la francilienne (A 104) et l'ex RN 34, reliées par une voie rapide aménagée dans la partie Sud de la commune. En matière de transports en commun, la gare la plus proche est celle de Lagny-Thorigny, sur le réseau Transilien, ligne P (Paris-Meaux) ; le réseau de bus de Marne-la -Vallée dessert également la ville.

Ville-centre dans l'agglomération, Lagny est bien pourvue en équipements de toutes natures : scolaire (écoles maternelles et primaires, collèges, lycées) ; sanitaire et social (équipements pour la petite enfance, la jeunesse, les jeunes travailleurs, les personnes âgées, etc.) ; sportif (gymnases, terrains de sport, clubs nautiques...) ; et culturel, avec des structures d'échelle communale ou intercommunale (conservatoire, médiathèque).

La commune de Lagny est membre de la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire, EPCI (établissement public de coopération intercommunale) à fiscalité propre créé en 2001, qui compte actuellement 20 communes et plus de 100 000 habitants.

B- L'objet de l'enquête publique et son cadre juridique

La commune de Lagny-sur-Marne est dotée d'un Plan local d'urbanisme (PLU) depuis juillet 2004 ; ce premier PLU a fait l'objet de plusieurs procédures de modification, ou de modification simplifiée, puis d'une révision prescrite en 2016.

A l'issue de cette procédure de révision, le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 13 septembre 2018 ; il a été ensuite mis à jour, le 23 décembre 2021.

La ville souhaitant faire évoluer son document d'urbanisme, une procédure de modification n°1 a été engagée par un arrêté municipal du 17 janvier 2022.

C'est une procédure de modification dite de droit commun qui a été retenue, le projet ne rentrant pas dans le cadre d'une procédure de

révision, puisqu'il n'a pas pour effet de changer les orientations définies par le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) ; ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ; ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser déjà créée ; ni de créer des OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC (Zone d'aménagement concerté).

L'objet de la présente enquête publique est donc le projet de modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Lagny-sur-Marne.

Le cadre juridique de l'enquête résulte des dispositions du Code de l'urbanisme, et plus particulièrement des articles L 151-1 à L 153-60 (partie législative, livre 1^{er}, titre V, chapitres I, II et III) et R 151-1 à R 153-22 (partie réglementaire, livre 1^{er}, titre V, chapitres I, II et III).

Quant à l'enquête publique qui s'insère dans cette procédure, elle est définie par le Code de l'environnement, notamment en ses articles L123-1 à L123-18 (partie législative, livre 1^{er}, titre II, chapitre III) et R 123-1 à R 123-27 (partie réglementaire, livre 1^{er}, titre II, chapitre III).

Chapitre II : Le Plan local d'urbanisme en vigueur

Le PLU de Lagny-sur-Marne, approuvé le 13 septembre 2018, se compose de :

A- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Ce document fixe les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Défini à l'issue de l'analyse de l'état initial de l'environnement et du diagnostic, le projet détermine les principaux enjeux et fixe 6 orientations générales :

- l'orientation n° 1 est relative à la politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Elle vise à préserver et valoriser les grands espaces naturels au pourtour de la ville ; à intégrer le maintien d'espaces verts en cœur d'îlots dans l'évolution du tissu urbain ; à constituer une perméabilité du tissu urbain pour la biodiversité, de la Marne à la Gondoire.

- l'orientation n° 2 est relative à la politique du paysage et du patrimoine. Elle tend à préserver, valoriser les grandes formes paysagères bâties ou naturelles qui qualifient les franges (notamment le bord de Marne au Nord et les espaces en covisibilité avec le site classé de la vallée de la Gondoire au Sud) ; à valoriser les parcours d'entrée de ville et d'entrée dans le centre historique ; à poursuivre les actions en faveur de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti public et privé.

- l'orientation n° 3 concerne la politique d'urbanisme, d'habitat et d'équipement. Il s'agit de maîtriser la production de logements et de soutenir la diversité de l'offre avec un effort particulier porté en direction du logement aidé et des logements pour les familles ; de poursuivre l'adaptation de l'offre des équipements à l'évolution démographique et à l'émergence de nouvelles pratiques ; de prévoir dans les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement la mise en place de réseaux permettant un accès efficace de l'ensemble des usagers aux communications numériques.

- l'orientation n° 4 a trait à la politique de développement économique, d'équipement commercial et du tourisme. Elle vise à accompagner le processus de requalification de la ZAE (zone d'activités économiques) de Lagny en y maintenant la mixité et la densité des activités ; à conforter les différentes composantes du rayonnement commercial de la ville et à soutenir l'attractivité de la ville, notamment du centre-ville ; à consolider et développer les différentes composantes du rayonnement touristique de la ville.

- l'orientation n° 5 est liée à la politique des transports, des déplacements, et du stationnement. Elle tend à améliorer l'accessibilité à la ville et au territoire ; à développer les liaisons inter-quartiers et à améliorer la desserte des pôles d'équipements et de services par des modes de déplacements durables.

- l'orientation n° 6 traite des risques et des nuisances. Elle vise à prendre en compte dans les politiques d'aménagement, pour protéger la population des incidences, en particulier : du risque d'inondation liée à la présence de la Marne ; du risque retrait-gonflement des argiles ; du risque lié aux anciennes carrières abandonnées ; des risques industriels et technologiques ; des nuisances liées au bruit routier et ferroviaire.

B - Le rapport de présentation

Ce document comporte 6 parties :

* B1- Présentation générale :

- contexte et situation ;
- cadre juridique et institutionnel ;
- éléments du cadre juridique environnemental ;
- articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme.

* B2- Diagnostic :

- analyse socio-démographique ;
- analyse du parc de logements ;
- population active, emplois et activités ;
- équipements ;
- transports, déplacements, stationnement ;
- analyse urbaine ;
- analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.

* B3- Etat initial de l'environnement :

- caractère général du milieu physique ;
- cadre juridique environnemental/les grandes protections environnementales ;
- caractère général de l'environnement naturel ;
- caractère général des paysages naturels ;
- analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- synthèse, enjeux et besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace, d'environnement et de biodiversité.

* B4- Dispositions du PLU mettant en œuvre les orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- explication des choix retenus pour établir le PADD ;
- explication des choix retenus pour établir les OAP ;
- exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement.

* B5- Evaluation des incidences sur l'environnement et manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur :

- présentation des secteurs susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du PLU ;

- description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du PLU ;

- description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine.

* B6- indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

C- Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

Le PLU de Lagny-sur-Marne compte 7 OAP, qui relèvent de 2 types : les OAP n° 1, 2 et 3 visent à accompagner et à guider la requalification des entrées de ville ; les OAP n° 4, 5, 6 et 7 sont relatives à la mutation des secteurs de projet.

1- OAP Secteur entrée de ville Ouest (par la RN 418)

Ce secteur concerne la zone d'activités économiques implantée de part et d'autre du premier tronçon de l'avenue du Général Leclerc, depuis la limite avec la commune voisine de Saint-Thibault-des-Vignes jusqu'à la rue Branly. L'enjeu de son aménagement est de requalifier l'avenue du Général Leclerc afin de répondre à la mixité des usages observés (circulations et dessertes PL et VL, stationnements, cheminements piétons et cycles, transports en commun) et à la diversification des fonctions sur la zone. Les orientations de l'OAP sont d'augmenter l'emprise publique sur les parcelles privées, au Nord de la voirie, afin de permettre la requalification du secteur et un partage de la voirie prenant en compte tous les modes de déplacements ; de requalifier l'espace public en intégrant un double alignement d'arbres, des emprises piétons cycles et des espaces de stationnement ; d'uniformiser le traitement des clôtures ; d'imposer des implantations du bâti parallèlement à la rue pour renforcer la continuité urbaine ; de limiter l'affichage publicitaire.

2- OAP Secteur entrée de ville Est (par la RD 934)

Cet secteur est situé dans la partie Est de la commune, le long de la RD 934 (ex RN 34), sur environ 700 m jusqu'à la limite communale avec Montévrain. L'OAP doit permettre la requalification urbaine de l'avenue Georges Clemenceau afin de répondre à la mixité des usages observés (circulations et dessertes, stationnements, cheminements piétons et cycles, transports en commun) ; il s'agit d'améliorer la qualité du paysage urbain notamment par la suppression des réseaux aériens, de limiter les surfaces imperméabilisées et l'appropriation des espaces par les véhicules, de définir une trame paysagère et de protéger les trottoirs, de

préserver une ouverture visuelle vers le coteau de Thorigny, et d'améliorer les liaisons inter-quartiers.

3- OAP Secteur entrée de ville par les Hauts de Lagny (RD10)

Cette OAP concerne l'entrée de ville Sud, autour du carrefour entre la RD10 et la RD 934. L'aménagement du secteur vise à requalifier le parcours vers le centre ville sur l'axe formé par les rues Léo Gausson et Saint-Laurent, avec un traitement paysager et des espaces publics comprenant : la suppression des réseaux aériens, la requalification du carrefour pour améliorer l'accessibilité des transports en commun et des vélos, et la végétalisation des espaces publics.

4- OAP Secteur Tassigny

Il s'agit d'un espace de transition entre le centre ancien et son tissu commercial de proximité, et la ZAE de Lagny. Les objectifs définis pour cette OAP sont de rééquilibrer l'offre d'équipements publics dans le secteur, de développer une offre d'habitat complémentaire de l'offre existante (avec une résidence senior), de réorganiser le parking Foch, d'encadrer l'évolution du patrimoine identifié de la propriété de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, de supprimer les réseaux aériens, et de respecter une transition d'épannelage des hauteurs avec le bâti voisin.

5- OAP Secteur Cinéma

Cette OAP est localisée sur l'îlot délimité par les rues Delambre et Saint-Denis, le cour Pierre Herbin et le quai de la Gourdine, qui regroupe des équipements culturels et administratifs structurants, tels que le cinéma, le musée Gatien Bonnet, le tribunal d'Instance ou le centre des finances publiques. Ses objectifs sont de reconverter le musée Gatien Bonnet après son déménagement, de valoriser l'accès au square Foucher de Careil depuis la rue Saint Denis, de relier la rue Delambre à l'axe Pierre Herbin par une sente piétonne, d'améliorer la qualité architecturale des équipements publics, d'assurer une meilleure continuité avec le bâti ancien maintenu, et de mettre en cohérence les différents aménagements.

6- OAP Rue du Canada- Ferme des Saules

Elle porte sur le quartier situé entre les bords de Marne et la rue du chariot d'or, et recouvre un ensemble de terrains mutables ou en cours de mutation, dont des emprises industrielles pour certaines désaffectées ; le site est concerné par le Plan de prévention du risque d'inondation. Les enjeux de l'OAP sont de mettre en valeur et protéger les espaces naturels, de reconverter les anciens sites industriels pour accueillir la construction de logements, de veiller à la qualité du paysage urbain et de compléter le maillage des liaisons douces, de conserver le caractère naturel du paysage des bords du ru, de requalifier le quai de la Gourdine, et de créer une continuité de cheminement.

7- OAP Pôle solidarité

Cette OAP est localisée, au niveau de l'échangeur entre la RD 934 et la RD 231, sur un îlot délaissé anciennement occupé par des bâtiments préfabriqués et encerclé par des infrastructures routières départementales. Elle tend à la reconversion des terrains délaissés en un pôle de la solidarité, regroupant les associations locales actuellement dispersées dans la ville.

D - Le règlement

D1- Pièces graphiques ; le règlement graphique comprend :

- un plan de zonage général au 1/5000^{ème}
- un plan de la zone UD, correspondant à la ZAC Saint Jean, au 1/2000^{ème}.

D2- Le règlement écrit est ainsi organisé :

- titre I : dispositions applicables aux zones urbaines

- 1 - dispositions propres à la zone UA ;
- 2 - dispositions propres à la zone UB ;
- 3 - dispositions propres à la zone UC ;
- 4- dispositions propres à la zone UD ;
- 5 – dispositions propres à la zone UE ;
- 6 – dispositions propres à la zone UX.

-titre II : dispositions applicables aux zones agricoles

- 1 - dispositions propres à la zone A.

-titre III : dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

- 1 - dispositions propres à la zone N.

-titre IV : annexes.

Ces règlements par zone sont organisés en 3 sections.

* section A : destination des constructions, usages des sols et natures d'activité :

A-1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ;

A-2 : mixité fonctionnelle et sociale (pour les zones UA, UB, et UC).

*section B : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

B-1 : volumétrie et implantation des constructions ;

B-2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;

B-3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;

B-4 stationnement.

- * section C : équipements et réseaux :
- C-1 desserte par les voies publiques ou privées ;
- C-2 desserte par les réseaux.

La partie consacrée aux annexes du règlement comprend :

- * les définitions des destinations et sous-destinations de constructions ;
- * un lexique ;
- * les définitions propres à la zone UD ;
- * la liste des espèces locales recommandées ;
- * la liste des espèces invasives à proscrire ;
- * le guide de la végétation en ville.

Les huit zones du PLU de Lagny-sur-Marne :

1- La zone UA englobe les parties centrales du territoire, qui présentent une forte densité et une mixité des fonctions. Elle est marquée par le paysage urbain emblématique et la dimension patrimoniale du centre historique. Dans cette zone UA, le P.L.U distingue 4 zones :

- * UAa : couvre l'hyper centre :
 - UAa1 : secteur A du SPR, centre intramuros ;
 - UAa2 : n'est pas concerné par le SPR, extension dense du centre à l'ouest ;
- * UAb : couvre les extensions du centre à l'Est et l'ex-village de Saint-Denis du Port :
 - UAb1 : secteur B du SPR, proche du centre, il correspond aux extensions de la ville au XIXème siècle ;
 - UAb2 : non concerné par le SPR, il présente un tissu mixte d'habitat collectif et d'habitat individuel.

2- La zone UB correspond au tissu urbain à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire. Le PLU distingue:

- * les zones UBa1 et UBa2, tissu urbain mixte à dominante pavillonnaire de facture hétérogène sur des parcelles de taille variées. La zone UBa1 est couverte par le secteur C du SPR ;
- * la zone UBb à dominante pavillonnaire de facture homogène majoritairement composée avec des petites parcelles ;
- * les zones UBc1 et UBc2 couvrent les autres quartiers pavillonnaires centraux. La zone UBc1 est couverte par le secteur C du SPR ;
- * la zone UBd correspond à l'ensemble de maisons de la Colline Saint-Denis, l'ensemble étant protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme « élément de paysage ».

3- La zone UC englobe les espaces dans lesquels sont implantés les ensembles de bâtiments collectifs qui pour certains s'accompagnent d'équipements et de services.

- A l'intérieur de la zone UC, on trouve 3 zonages :
- * la zone UCa correspond aux constructions de logements collectifs les plus hauts ;

*la zone UCb correspond aux constructions de logements collectifs de hauteur moyenne ;

* la zone UCc correspond à des secteurs de projet.

4 - La zone UD correspond au quartier de la ZAC Saint Jean, situé au sud de l'avenue du Général Leclerc (RD418) à l'Ouest et en continuité du centre-ville. Elle bénéficie d'un règlement spécifique écrit et graphique (document graphique N°4.2) permettant de développer ce nouveau quartier.

5 - La zone UE correspond aux espaces d'accueil d'équipements d'intérêt collectif. Dans cette zone, on distingue:

* la zone UEa qui couvre les grandes emprises d'équipements collectifs ;

* la zone UEb qui correspond à un secteur de projet pour des équipements collectifs, avec notamment le pôle solidarité qui fait l'objet de l'OAP n°7 et l'aire d'accueil des gens du voyage.

6 - La zone UX correspond aux espaces d'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales. Le PLU distingue 3 secteurs :

* la zone UXa : activités liées au transport fluvial ;

* la zone UXb : activités économiques ;

* la zone UXc : activités commerciales de moins de 800 m² de surface de plancher.

7 -La zone A recouvre les terres agricoles situées au sud du territoire communal et dans une clairière du bois de Chigny Elle comprend une zone Aa qui couvre les bâtiments agricoles et leurs abords situés au cœur du bois de Chigny et en bordure de la RD10 au sud du territoire communal.

8 -La zone N correspond :

* au bois de Chigny situé au sud-est du territoire communal ;

* la zone Na correspond au château de Chigny et à son parc situés au nord du Bois de Chigny ; ce secteur est destiné à accueillir principalement un hôtel dans le château et en extension de celui-ci ; la zone Na est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme ;

* la zone Nb correspond à des espaces à caractère naturel situés au nord-est du territoire communal, aux Etoizies, au sein desquels des jardins familiaux et des jardins partagés pourront être implantés ;

* les zones Nj1 et Nj2 recouvrent des espaces non bâtis utilisés en jardins des habitations, en cœur d'îlot, et qui participent à la qualité du cadre de vie ;

- Nj1 : secteur B du SPR ;

- Nj2 : n'est pas concernée par le SPR ;

* la zone Nzh couvre un secteur situé à proximité du ru du Bras Saint-Père, ayant fait l'objet d'une étude qui a confirmé son caractère humide avéré.

E Les annexes

Enfin le PLU comprend un certain nombre d'annexes, à but informatif, portant notamment sur les thèmes suivants : le droit de préemption commercial ; le périmètre de droit de préemption urbain ; le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels péri-urbains ; le périmètre de voisinage d'infrastructures de transport terrestre ; le secteur à fiscalité particulière en application du L 331-14 du code de l'urbanisme (relatif à la taxe d'aménagement) ; les ZPR-ZPE (zones de protection rapprochée et de protection éloignée) ; les ZAC (zones d'aménagement concerté) ; les zonages d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales ; le schéma des réseaux eau et assainissement et le système d'élimination des déchets ; la zone à risque d'exposition au plomb ; les documents relatifs au PPRI et au SPR ; la liste et le plan des SUP (servitudes d'utilité publique).

Chapitre III : Le projet de modification du PLU soumis à enquête publique

A- Les objectifs de la modification

La ville de Lagny-sur-Marne a lancé une procédure de modification de son PLU, pour répondre à plusieurs objectifs, ainsi exposés dans la notice de présentation :

* Le projet porte en premier lieu sur l'adaptation du document d'urbanisme pour intégrer des évolutions dans le programme de l'opération d'aménagement ZAC Saint-Jean. En effet, Habitat 77 souhaite conserver et rénover ses bâtiments I3 et I4, contrairement à ce qui était prévu lors de la création de la ZAC. De ce fait, l'aménageur de la ZAC (la Société publique locale Marne-et-Gondoire) perd 7 100 m² de surface de plancher (correspondant à ce qui était prévu, après démolition et reconstruction, dans les nouveaux lots I3 et I4, affectés à des programmes de logements en accession classique). Cette perte doit être compensée pour assurer l'équilibre de l'opération, ce qui implique de modifier le document graphique (tracé de la coulée verte et délimitation de certains lots) et le règlement.

* Suite à la mise en place d'un périmètre d'attente « entrée de centre-ville » sur le secteur Foch (secteur stratégique situé en entrée de centre-ville et assurant la liaison entre l'hypercentre et le quartier Saint Jean à l'Ouest et vers la Marne au Nord), il convient d'intégrer ce périmètre dans le plan de zonage général, et d'adapter le règlement en fonction de l'avancement du projet sur ce secteur. Les évolutions projetées consistent d'une part à reporter ce périmètre d'attente sur le document graphique, d'autre part à ajuster le règlement de la zone UA et les orientations de l'OAP n° 4, qui couvre en partie ce secteur, afin de préciser les objectifs de mixité sociale poursuivis et d'éviter les opérations ponctuelles.

* Le projet de modification vise également à faire évoluer l'OAP n°4 -secteur Tassigny, afin d'améliorer l'offre en matière d'hébergement des personnes âgées ; l'objectif est de permettre la réalisation d'un programme d'environ 125 logements, dont une résidence seniors d'environ 120 logements, dans un secteur d'anciens entrepôts. Cet établissement remplacera un équipement vieillissant, qui sera démolé. Cette évolution nécessite d'ajuster l'OAP 4 et le règlement écrit.

* Le projet vise en outre à apporter des adaptations mineures au règlement en fonction de retours d'expériences de son application ; certaines règles seront précisées, complétées ou clarifiées et des rectifications limitées seront apportées au plan de zonage.

* Enfin, l'évolution de la réglementation sera prise en compte par diverses mises à jour du règlement, et une nouvelle pièce annexe sera jointe au PLU : le zonage des eaux pluviales de l'EPCI Marne et Gondoire.

Ces objectifs supposent de faire évoluer une des OAP, le plan de zonage et le règlement écrit ; un additif sera intégré au rapport de présentation ; une nouvelle annexe sera jointe au PLU. Il n'y aura pas de changements du PADD.

B- Les évolutions projetées du PLU

B-1 Le rapport de présentation

Il sera complété par la notice de présentation de la modification du PLU qui fait l'objet de la présente enquête.

B-2 Le règlement (document graphique et/ou règlement écrit)

* B.2.1 : évolution de la ZAC Saint-Jean

Il est prévu de modifier le plan de zonage général, le plan de zonage spécifique à la ZAC Saint-Jean, et le règlement de la zone UD (qui couvre la ZAC Saint-Jean), pour intégrer les évolutions suivantes de cette opération d'aménagement :

- lots I : abandon du programme de démolition/reconstruction au profit de la rénovation des bâtiments ;
- lots B, C, D et E : aménagement potentiel de commerces en rez-de-chaussée le long de l'avenue du Général Leclerc et des bassins secs ;
- lots B, C, G et G1 : ajustement de l'emprise au sol ;
- lots D et E : augmentation ponctuelle de la hauteur à R + 4 le long des bassins secs, abaissement de la hauteur des constructions situées à l'Est, le long des fonds de parcelles des pavillons voisins, et aménagement potentiel d'un parking souterrain ;
- lot G : augmentation de la hauteur maximale des constructions afin de permettre une meilleure intégration urbaine le long de l'avenue du Général Leclerc, et un épannelage progressif des constructions ;
- lots PL1 et PL3 : aménagement potentiel d'un stationnement souterrain sous les 2 lots ; augmentation de la hauteur de référence du lot PL1 à 8 m et de son emprise à l'Ouest ;
- lots F et H ; réduction de l'emprise constructible.
- quelques ajustements ponctuels (prise en compte de la terrasse d'une maison protégée et d'une servitude de passage, possible aménagement de terrasses autour des anciens bâtiments, ...).

Ces évolutions du projet impliquent diverses modifications du document graphique et du règlement de zone spécifique à ce secteur :

- délimitation de linéaires de développement commercial, avec la règle d'une hauteur minimale de 3,20 m pour les commerces en rez-de-chaussée, afin de favoriser leur mutabilité sur le long terme ;
- emprise au sol : ajustement de la délimitation des emprises constructibles pour les lots B, C, G, G1, PL1, et des emprises du parc ; délimitation d'un espace libre planté à l'Est des lots D et E ; suppression de la répartition des surfaces de plancher dans le règlement écrit et renvoi

au dossier de réalisation de la ZAC ; suppression de l'emprise constructible autour de l'ancienne maternité, et de l'emprise constructible au droit de la servitude de passage depuis la rue Henri Dunant ;

- suppression des lots I, avec ajustement du règlement (emprise et hauteur) à l'existant ;
- augmentation de hauteurs :
 - hauteur maximale à 15 mètres sur la partie ouest des lots D et E et abaissement à 9 m à l'Est ;
 - hauteur maximale à 12 mètres sur le lot G ;
 - hauteur de référence à 8 mètres sur le lot PL1 ;
- aménagement potentiel de stationnements souterrains (lots D et E, lots PL1 et PL3) ;
- modification de certains articles du règlement écrit spécifique à la zone UD : articles UD A-1-3 (destinations et sous-destinations autorisées) ; UD A-2 (mixité fonctionnelle et sociale) ; UD C-1-1 (conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public) ; UD-B-4-1 (obligation de réalisation d'aires de stationnement) ; UD B-4-2 (caractéristiques des aires de stationnement) ; UD B-3-1 (obligations en matière d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir).

*B.2.2 : entrée de ville – secteur Foch

Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global a été mis en place sur le secteur d'entrée de centre-ville Ouest (par délibération du conseil municipal du 6 juillet 2021), qui fait l'objet d'une réflexion globale pour valoriser le site, comptant plusieurs friches commerciales susceptibles de muter à court terme. Ce périmètre d'étude permet à la ville de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme susceptibles de compromettre le projet. Il est à reporter sur le plan de zonage général.

Un secteur opérationnel a été délimité dans ce périmètre d'attente, sur l'îlot Foch, qui est actuellement un espace de stationnement. Il y est envisagé un programme mixte de logements (dont 50 % de logements locatifs sociaux), avec en rez-de-chaussée des commerces, activités et services. Ce secteur sera également reporté dans le document graphique.

Pour le règlement écrit, les évolutions proposées consistent à ajuster le règlement de la zone UA pour tenir compte de ce périmètre d'étude et du secteur opérationnel, et pour préciser les objectifs de mixité sociale poursuivis : ajout d'un renvoi à l'annexe 6R présentant le périmètre et modification de l'article UA A-2-1 (mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière).

B.2.3 : secteur Tassigny

Outre la modification de l'OAP n° 4 (voir ci-dessous) le projet de création d'environ 125 logements dont une résidence seniors de près de 120 logements suppose aussi de faire évoluer le règlement de la zone UC ; il s'agit de permettre l'élévation du bâti en R + 5, d'augmenter la surface de plancher autorisée, de réduire le recul minimal imposé par rapport aux limites séparatives, et d'apprécier les règles du PLU à l'échelle de l'unité foncière d'origine.

*B.2.4 : autres évolutions du règlement graphique

Il est proposé de :

- corriger une erreur matérielle dans la localisation d'un arbre intéressant, rue Milon de Lagny (emplacement à décaler de quelques mètres) ;
- ajouter une protection (au titre de l'article L151-19) sur deux constructions en meulière sises à l'angle de la rue Roger et de l'avenue Georges Clemenceau ;
- ajouter une protection sur l'alignement d'arbres rue Claude Bernard.

* B.2.5 :autres évolutions du règlement écrit

Il est proposé, en premier lieu, de :

- clarifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, applicables aux unités foncières en angle de rue, dans la bande de 20 m en zone UB (article UB B-1-4), et de clarifier la définition de limite séparative dans le lexique ;
- ajuster les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives au delà de la bande de 20 m et par rapport aux limites de fond de parcelle, en zone UB (article UB B-1-4) ;
- clarifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives applicables aux extensions des constructions existantes non conformes, en zone UX (article UX B-1-4) ;
- de renforcer les prescriptions applicables aux alignements d'arbres protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme (article B-3-2 dans les zones UA, UB, UC, UE et N).

Il est en outre proposé de mettre à jour le PLU pour prendre en compte des évolutions réglementaires :

- mise en compatibilité des règles de stationnement avec le PDUIF (Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France) et l'arrêté du 3 février 2017 : modification des articles B-4-2-4, sur les dispositions relatives au stationnement des vélos et à celui des véhicules automobiles (zones UA, UB, UC, UD, UE, UX et N) ;
- prise en compte du décret du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les PLU ou documents en tenant lieu : la sous-destination « hébergement

hôtelier et touristique» est remplacée par deux sous-destinations : « hôtels » et « autres hébergements touristiques » ;

- prise en compte des objectifs du SCOT (Schéma de cohérence territoriale) Marne et Gondoire révisé, pour les règles de retrait par rapport aux berges des rus du Bicheret et du Bras Saint Pierre (retrait porté de 5 à 7 m) ; articles B-1-3 et B-1-4 des zones UA et UB ;

- intégration de la carte des aléas retrait-gonflement des argiles mise à jour et de la plaquette nationale « construire en milieu argileux, la réglementation et les bonnes pratiques », intégrant les nouvelles dispositions découlant de la loi Élan (toutes zones et annexes du règlement écrit).

Enfin, il est envisagé de corriger des erreurs matérielles dans le règlement ; les rectifications portent sur les règles UA B-1-4 (implantation par rapport aux limites séparatives) ; UB B-2-1-4 (clôtures) ; UC B-1-1 (emprise au sol) ; UC B-2-1-3 (clôtures) ; UE B-1-1 (hauteur des constructions) ; UE A-1-1 (destinations interdites) et UE A-1-3 (destinations autorisées sous condition) ; UA B-4-2-4 et UC B-4-2-4 (stationnement des véhicules automobiles) ; UB B-1-4 (implantation par rapport aux limites séparatives) ; il est ajouté une précision omise dans les dispositions propres aux zones UB et N ; et l'article UC B-3-3 (éléments de paysage à protéger) est complété.

B.3 Les Orientations d'aménagement et de programmation

La modification de l'OAP n° 4 est liée au projet de résidence seniors et au périmètre d'étude instauré secteur Foch. Il s'agit de :

- préciser les orientations encadrant la hauteur et l'implantation des constructions, afin de permettre l'aménagement de la résidence senior : élévation du bâti en R + 5 au centre de l'unité foncière, augmentation de la surface de plancher autorisée, réduction du recul minimal imposé par rapport aux limites séparatives, et appréciation des règles du PLU à l'échelle de l'unité foncière d'origine ;

- ajouter une nouvelle orientation imposant l'aménagement d'un équipement sportif de 1 000 m² maximum dans ce secteur peu doté en équipements publics ;

- préciser que l'aménagement du secteur Foch se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Par ailleurs, la présentation du contexte réglementaire et urbain du secteur est mise à jour (ajouts de mentions relatives au PPRI, au périmètre d'étude, précisions dans l'analyse du tissu urbain).

B.4 Les annexes du PLU

Une nouvelle annexe, l'annexe 6S présentant le zonage des eaux pluviales de la Communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire (approuvé le 27 mai 2019) est ajoutée dans la partie Annexes du PLU.

C - Les impacts environnementaux du projet de modification

Une évaluation environnementale a été réalisée, dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Elle présente, après un préambule et la présentation du contexte de la modification et de la méthodologie :

1 - un résumé non technique exposant la synthèse de l'étude (état initial de l'environnement et évaluation environnementale stratégique) ;

2 - l'état initial de l'environnement :

- un cadre paysager et patrimonial exceptionnel ;
- les milieux écologiques et la trame verte et bleue ;
- les transports et déplacements ;
- le contexte climatique local et les perspectives ;
- la consommation et la production d'énergie ;
- la gestion de l'eau ;

- les risques naturels à prendre en compte ;
- les risques technologiques et pollutions en lien avec l'activité industrielle ;

- l'exposition aux nuisances sonores ;

- la qualité de l'air ;

- la gestion des déchets ;

3 - l'explication des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et la justification des choix opérés :

- le scénario au fil de l'eau ;

- le scénario retenu ;

- la justification des choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables ;

4 - l'analyse des effets de la mise en œuvre du document sur l'environnement et la présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation :

- ZAC Saint-Jean ;

- secteur Foch ;

- secteur Tassigny ;

- secteur Berges de Marne ;

5- l'analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées par la modification du PLU et les incidences dans ces zones :

- analyse des incidences sur les sites Natura 2000 ;

- autres zones susceptibles d'être impactées : ZNIEFF ;

6- l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes :

- le SDRIF (Schéma directeur de la région Ile-de-France) ;

- le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) de Marne et Gondoire ;

- le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Seine-Normandie ;

- le Plan de gestion du risque inondation du bassin Seine-Normandie ;

- le SRCE (Schéma régional de cohérence écologique) ;

- le Plan Climat Air Énergie territorial de la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire ;

- le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France ;
- le PPBE (Plan de prévention du bruit dans l'environnement) de l'Etat ;
- le PPBE des infrastructures ferroviaires du Conseil départemental de Seine-et-Marne ;
- le PPBE de la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire ;
- 7- Le suivi des effets de la modification :
 - trame verte et bleue ;
 - gestion de l'eau et prévention des déchets ;
 - climat-air-énergie ;
 - risques et nuisances.

L'analyse des impacts environnementaux de la modification est présentée par comparaison du scénario « au fil de l'eau » (application du PLU en vigueur) et du scénario après modification du document d'urbanisme, pour les principaux secteurs concernés et les enjeux les plus notables. Il en ressort que :

- sur la ZAC Saint-Jean : les incidences seront positives sur le paysage et le patrimoine, et sur les risques de nuisances ; négatives sur la trame verte et bleue et la nature en ville (mais des mesures de réduction sont prévues) ; pas d'impact sur la ressource en eau, la transition énergétique et la gestion des déchets ;
- pour le secteur Tassigny : les incidences seront variables sur le paysage et le patrimoine (positives par l'adaptation des hauteurs, négatives par la possible destruction de merisiers, mais une mesure d'évitement est prévue) ; également partagées sur la trame verte et bleue et la nature en ville (positives par le principe de végétalisation, négatives par la perturbation des habitats) ; positives sur les risques et nuisances ;
- sur le secteur Foch : pas d'évolution ;
- sur les berges de Marne : pas d'impact notable.

Chapitre IV : Les avis intervenus sur le projet et les éléments de réponse apportés : l'Autorité environnementale, les personnes publiques associées

A- L'autorité environnementale

Le projet de modification du PLU a fait l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas, par l'Autorité environnementale compétente (la MRAE-Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France) ; celle ci a décidé, par sa décision n° 2022-156 du 1^{er} septembre 2022, de soumettre le projet à évaluation environnementale.

A-1 L'avis de l'Ae

L'évaluation environnementale réalisée suite à cette décision a été soumise à l'avis de la MRAE, avis rendu le 8 juin 2023 (n° 2023-048).

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

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

Dans son avis détaillé, l'Autorité environnementale a formulé les 6 recommandations suivantes :

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

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

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

4) L'Autorité environnementale recommande de : - subordonner l'augmentation de la densité de population dans les secteurs Zac Saint-

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

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

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

A-2 Le mémoire en réponse de la mairie de Lagny-sur-Marne

La commune a produit un mémoire en réponse à l'avis de l'Ae, qui figure également dans le dossier d'enquête. Ce document indique comment elle envisage de tenir compte de l'avis de l'Ae et de ses recommandations :

1- le dispositif de suivi :

Il est précisé que la modification concerne des secteurs de projet, dont l'état d'avancement est très différent ; ainsi le secteur Foch fera l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique et d'un examen au cas par cas, et c'est dans ces études pré-opérationnelles que les questions des risques et nuisances seront abordées, avec les mesures d'évitement, réduction ou compensation, et la détermination de mesures de suivi. Au delà de ce secteur de projet, les indicateurs mentionnés dans l'évaluation environnementale seront complétés afin de mesurer la réalisation des objectifs.

2- l'articulation du PLU avec le SCOT quant à la sécurisation des personnes et des biens vis à vis des risques :

ZAC Saint Jean : les prescriptions du SCOT sont toutes prises en compte dans le règlement de la zone UD ; en outre, des dispositions complémentaires sont imposées dans les cahiers des charges de cession des terrains, et l'aménageur transmet aux constructeurs toutes les études menées sur le site, tant quant aux risques naturels (retrait-gonflement des argiles, remontée de nappes) qu'aux risques technologiques (études pollution).

Secteur Tassigny : il est couvert par le PPRI de la Marne, et le texte de l'OAP inclut un renvoi aux dispositions de ce plan ; par ailleurs, une étude géotechnique a été réalisée dans le cadre du projet de résidence seniors, et a conduit à définir des mesures limitant le risque sur la nappe phréatique ; quant au risque gonflement-retrait des argiles, le projet de

modification du PLU intègre la mise à jour des annexes du PLU sur ce risque.

Secteur Foch : la mise à jour des annexes du PLU sur les risques, l'inclusion dans l'OAP d'un renvoi aux dispositions du PPRI, et l'évaluation qui sera conduite sur le futur plan d'aménagement d'ensemble, sont rappelées.

3 - la pollution des sols :

L'état initial de l'environnement sera complété avec les données de la base Géorisques ; par ailleurs il sera précisé, au sujet de la réserve foncière prévue dans l'OAP 4 pour un équipement public, que la compatibilité du site avec ce futur usage, en terme de pollution des sols, sera vérifiée.

4 - les pollutions sonores et atmosphériques :

Il est mentionné les dispositions mises en œuvre dans la ZAC Saint Jean pour diminuer ces nuisances, telles que la limitation de la trame viaire, l'épannelage des hauteurs, la certification HQE (Haute qualité environnementale) des constructions, le stationnement en sous-sol, les espaces verts, la trame paysagère. Sur le secteur Tassigny, le positionnement de la résidence seniors, la préservation des arbres de la rue Claude Bernard, l'aménagement d'un espace vert, les règles contraignantes sur le pourcentage d'espaces non imperméabilisés et la réalisation de mesures de la pollution de l'air montrent la prise en considération des risques. Quant au secteur Foch, la phase d'études en cours permettra d'intégrer des mesures compensatoires concernant la pollution du sol et de l'air, les nuisances sonores et l'altération de la qualité paysagère.

5- les surfaces artificialisées ZAC Saint Jean :

Il est communiqué des informations complémentaires sur les surfaces de la ZAC ; selon le tableau fourni, les emprises du parc passent de 4 ha à 4,5 ha ; les emprises du parc « quadrillées » (où sont autorisées la réalisation de voies, stationnements, accès véhicules, et l'extension de certaines constructions) de 1,4 ha à 1,8 ha ; et les emprises constructibles de 7,8 ha à 6,6 ha.

6- le patrimoine arboré du secteur Foch :

Il est exposé qu'un des enjeux du projet d'aménagement sera de végétaliser ce quartier (création d'un espace vert, préconisations dans les opérations de logement et l'aménagement des espaces publics).

B- Les avis des personnes publiques

Le dossier d'enquête publique a été adressé pour avis, en avril 2023, aux PPA (personnes publiques associées), dont la liste suit :

- mairie de Montévrain ;
- mairie de Gouvernes ;

- mairie de Thorigny-sur-Marne ;
- mairie de Pomponne ;
- mairie de Dampmart ;
- mairie de Chanteloup-en-Brie ;
- mairie de Conches-sur-Gondoire ;
- mairie de Saint-Thibault-des-Vignes ;
- communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire ;
- syndicat intercommunal de transports des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée et communes environnantes ;
- Île-de-France Mobilités ;
- conseil départemental de Seine-et-Marne ;
- CAUE 77 (conseil d'architecture, d'urbanisme, et de l'environnement) ;
- conseil régional d'Ile-de-France ;
- CCI (chambre de commerce et d'industrie) de Seine-et-Marne ;
- CMA (chambre des métiers et de l'artisanat) de Seine-et-Marne ;
- chambre d'agriculture de la Seine-et-Marne ;
- DRAC (direction régionale des affaires culturelles) ;
- Seine-et-Marne Environnement ;
- UDAP 77 (unité départementale d'architecture et du patrimoine) ;
- Préfecture de Melun ;
- SIETREM (syndicat mixte pour l'enlèvement et le traitement des résidus ménagers) ;
- SIAM Marne-la-Vallée (Syndicat intercommunal d'assainissement) ;
- SMAEP (syndicat mixte d'alimentation en eau potable) de la région de Lagny-sur-Marne ;
- DDT 77 (Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne) ;
- VNF (Voies navigables de France) ;
- Marne et-Gondoire Aménagement (Société publique locale).

Des réponses (présentées par ordre chronologique) ont été adressées par :

- La chambre d'agriculture de la région Ile-de-France : dans un courrier du 25 avril 2023, elle indique que *« en l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre compagnie »*.
- La chambre des métiers et de l'artisanat d'Ile-de-France : dans un courrier daté du 2 mai 2023, elle informe qu'elle n'a *« pas d'observation à formuler »* sur la modification du PLU.
- VNF a adressé un courrier en réponse, en date du 10 mai 2023 ; il est indiqué que *« la modification est sans impact sur le domaine public fluvial »* et qu'en conséquence il n'a pas d'observations particulières à formuler.

- La DRAC/UDAP a adressé sa réponse par courrier du 12 mai 2023 ; il est observé que le projet concerne un site patrimonial remarquable, et précisé « *qu'il appelle un avis favorable de principe sous réserve de prendre en compte les observations* » suivantes :

- OAP n°4 : l'entrée de ville Ouest constitue l'entrée principale dans la ville ancienne ; prévoir un traitement de requalification à partir d'une étude paysagère et architecturale à présenter à l'ABF ; envisager une expression architecturale contemporaine de qualité en vis-à-vis du pont Joffre ; veiller à la cohérence de la façade urbaine en symétrie, au traitement du bâtiment sur le carrefour avec la rue Gambetta, aux délaissés et héberges dégagés par les démolitions ;

- réaliser un traitement de voirie en continuité fonctionnelle et d'aspect depuis la place de la Fontaine, la rue Vacheresse, le carrefour avec la rue J. Lepaire et en direction de la ZAC Saint Jean ;

- OAP n° 6 : les îlots situés le long de la Marne sont dans le SPR ; les aménagements de requalification des berges devront être traités en préservant les qualités paysagères et végétales de la rive.

- Le syndicat intercommunal d'études des mobilités urbaines (SIEMU) de Marne-la-Vallée a communiqué son avis par un courrier du 15 mai 2023 ; il indique que la modification du PLU « *réaffirme le positionnement de la commune sur des sujets bénéfiques aux modes actifs comme la mixité fonctionnelle au sein des différents quartiers d'habitation et le développement des cheminements piétonniers au travers des adaptations envisagées au sein de l'OAP n°4* » ; que « *les réflexions menées par la commune en matière de stationnement automobile semblent cohérentes à l'échelle de la commune* » ; l'attention est attirée sur les risques supplémentaires de congestion induits par le renfort de l'offre sur le parking Foch, alors que le réseau de bus permet des liaisons rapides avec les quartiers et communes environnantes ; que cette attractivité du réseau peut être renforcée par la mise en œuvre d'aménagements proposés par le département sur le secteur Foch ; enfin, le syndicat invite la commune à renforcer le contrôle du stationnement pour faire respecter la réglementation destinée à privilégier la rotation et le stationnement résidentiel, pour limiter le stationnement sauvage ou gênant ; en conclusion, « *le projet de modification du PLU... est donc globalement en accord avec les réflexions menées par le SIEMU et va dans le sens d'une mobilité facilitée pour l'usager et plus favorable aux modes actifs. Aussi le SIEMU émet un avis favorable* ». Le courrier est accompagné d'une note détaillée, comprenant un avis général et un détail des remarques sur les évolutions projetées des documents composant le PLU.

- Le département de Seine-et-Marne a indiqué, dans son courrier du 16 mai 2023, que le projet « *appelle un avis favorable de la part du département, sous réserve de la prise en compte des observations formulées dans l'annexe technique...* ». Dans cette note technique, après avoir évoqué le contexte et précisé que les modifications concernant le domaine de compétence du département portent principalement sur le

plan de la ZAC Saint Jean et sur la mutation du secteur Foch, la note évoque les impacts de ces projets sur le domaine routier départemental :

- ZAC Saint Jean : avec l'implantation de commerces en rez-de-chaussée de part et d'autre de la RD 418 se pose la question du stationnement de la clientèle ; il convient de préciser l'offre et l'organisation du stationnement dans la ZAC pour éviter toute gêne au fonctionnement de cette RD ; d'organiser l'offre de parkings selon les types d'usages dans l'opération ; de compenser les places existantes sur le lot PK ; de consulter l'ARD (agence routière départementale) pour les nouveaux accès ou les interventions sur la RD 418 ; d'envisager une coopération intercommunale sur les enjeux d'aménagement aux abords de cette voie ;

- Secteur Foch : à propos du futur plan de circulation du centre-ville, il est suggéré que celui-ci précise les principes de circulation internes aux OAP et les accès, et demandé de consulter l'ARD ; le stationnement des logements et des commerces doit être organisé à la parcelle ; les cheminements doux pourraient être précisés ; il conviendra de consulter l'ARD et de communiquer les études pré-opérationnelles sur la restructuration du centre-ville au Département.

- Le SMAEP dans un courrier du 22 mai 2023 a indiqué qu'il n'avait pas d'observations à formuler, concernant l'eau potable, sur les modifications envisagées.

- Le CAUE, dans sa réponse du 23 mai 2023, suggère d'ajouter la mention « *ou adaptée au changement climatique* » dans les règles relatives à la plantation d'arbres après un abattage ; et de proposer aux aménageurs d'utiliser la méthode VECUS qui permet de « *planter le bon arbre au bon endroit* » (arbre adapté au Volume disponible ; à l'Esthétique du lieu ; au Climat ; à l'Usage ; au Sol en place) ; des liens numériques sur les questions de choix et de protection des végétaux sont communiqués. Par ailleurs, le CAUE estime que l'exigence de création de places de stationnement dans le cas d'une réhabilitation créant de nouveaux logements, ou sur une unité foncière de moins de 350 m², fait courir le risque que de telles opérations ne se fassent pas ; il demande si la compensation par la concession de places de parking de la ville, ou dans des parkings privés, ou l'affectation à cet usage de terrains proches, est envisageable.

- La DDT a transmis son avis par un mail du 24 mai 2023 ; elle estime pertinente l'évolution de l'OAP n°4 pour améliorer l'offre d'hébergement à destination des seniors ; concernant la ZAC Saint Jean, elle demande que soit démontré que les évolutions de la programmation ne remettent pas en cause l'atteinte des objectifs d'augmentation des densités humaines et d'habitat prévues au SCOT ; elle indique que le périmètre de sursis à statuer du secteur Foch ne devrait pas figurer sur le plan de zonage mais en annexe ; signale que pour les normes de stationnement vélos il convient de reprendre les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 ; n'a pas de remarques à émettre sur les évolutions du

règlement graphique ; indique une précision sur l'article relatif aux alignements d'arbres à protéger, selon les zones.

- Ile-de-France Mobilités a transmis son avis par un courrier du 12 juin 2023 ; il est rappelé que ses services sont attentifs à la compatibilité des PLU avec le PDUIF, et en particulier avec les normes de stationnement fixées par ce plan ; il conviendra de mettre le PLU en concordance avec le tableau relatif aux normes de stationnement du PDUIF, pour les véhicules individuels motorisés et les vélos.

- LA SPL Marne et Gondoire a transmis son avis dans un courrier du 17 juillet 2023 ; il est demandé de reprendre la trame graphique de l'emprise de parc quadrillée autour du bâtiment Saint-Jean ; d'ajouter dans le règlement écrit une mention concernant les extensions des bâtiments remarquables dans les emprises de parc quadrillées ; et il est suggéré d'augmenter les hauteurs sur les lots D, E et G, pour permettre une augmentation de la constructibilité.

En conclusion sur ces avis émis par les PPA, je précise que lors de la réunion de remise du PV de synthèse, les représentants de la mairie m'ont indiqué que les observations étaient en cours d'étude et qu'il était prévu d'établir un bilan des remarques et des éléments de réponse apportés par la Ville, avant l'adoption du projet.

Chapitre V : L'organisation de l'enquête publique : les étapes de la procédure, la composition du dossier, la préparation de l'enquête publique, les questions personnelles et réponses apportées

A- Les principales étapes de la procédure

Principales étapes ayant précédé l'ouverture de l'enquête publique :

- 17 janvier 2022 : arrêté du Maire de Lagny-sur-Marne, prescrivant la procédure de modification (n°1) du PLU ;
- 1^{er} septembre 2022 : décision de la MRAe, après examen au cas par cas, portant obligation de réaliser une évaluation environnementale ;
- 14 avril 2023 : courrier du Maire de Lagny-sur-Marne au Tribunal administratif de Melun, pour demander la désignation d'un commissaire-enquêteur ;
- 20 avril 2023 : décision n°23000026/77 du président du Tribunal administratif de Melun, me désignant comme commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique, et désignant madame Sylvie COMBEAU en qualité de commissaire-enquêteur suppléant ;
- 23 mai 2023 : arrêté 2023AR270 du maire de Lagny-sur-Marne, prescrivant et organisant l'enquête publique ; cet arrêté précise notamment :
 - les dates, la durée, l'objet et le siège de l'enquête (article 1) ;
 - la désignation des commissaires-enquêtrices, titulaire et suppléante (article 2) ;
 - la composition du dossier d'enquête et les modalités de sa consultation par le public (article 3) ;
 - les modalités de recueil des observations du public (article 4) ;
 - les jours et heures des 3 permanences de la commissaire-enquêtrice (article 5) ;
 - les mesures de publicité de l'enquête (article 8) ;
 - la clôture de l'enquête, la remise du rapport et des conclusions (articles 6 et 7).
- 8 juin 2023 : avis de la MRAe sur le projet.

B – La composition du dossier présenté à l'enquête publique

Le dossier élaboré pour l'enquête publique comporte :

B-1- des pièces relatives au projet de PLU modifié :

* une notice de présentation, exposant : un préambule relatif au cadre réglementaire et au champ d'application de la procédure de modification ; un exposé des motifs présentant succinctement les éléments du projet de modification, avec une présentation plus étoffée pour la ZAC Saint-Jean, le secteur Foch et l'OAP n° 4 ; la liste des modifications projetées et la présentation détaillée de ces modifications.

* le règlement écrit modifié, avec un paragraphe de présentation des différentes zones, puis les dispositions applicables aux zones urbaines, celles applicables aux zones agricoles, celles régissant les zones naturelles et forestières ; ainsi que les pièces annexes au règlement (définition des destinations et sous-destinations des constructions ; lexique ; définitions propres à la zone UD ; liste d'espèces locales recommandées ; liste des espèces invasives à interdire ; guide de la végétation en ville ; normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Ile-de-France ; construire en terrains argileux, réglementation et bonnes pratiques) ;

* les OAP (orientations d'aménagement et de programmation), dans la version projetée ;

* le nouveau plan de zonage, en 5 planches, au 1/5 000ème ;

* le plan de zonage de la zone UD (ZAC Saint Jean), au 1/2000ème ;

* l'annexe 6 qu'il est proposé d'ajouter dans les annexes au PLU (zonage des eaux pluviales) ;

* l'évaluation environnementale (décrite plus haut, chapitre IV, A).

B-2 Des pièces complémentaires au dossier de modification

* les avis des PPA (personnes publiques associées) :

- chambre d'agriculture de la région Ile-de-France ;
- chambre des métiers et de l'artisanat de la région Ile-de-France ;
- voies navigables de France ;
- direction régionale des Affaires culturelles/Unité départementale d'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne ;
 - syndicat intercommunal d'études des mobilités urbaines (SIEMU) de Marne-la-Vallée ;
 - département de Seine-et-Marne ;
 - syndicat mixte d'alimentation en eau potable de la région de Lagny-sur-Marne ;
 - conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Seine-et-Marne ;
 - direction départementale des territoires DDT 77 ;

- Île-de-France Mobilités ;
- SPLA Marne-et-Gondoire ;

- * l'avis de l'autorité environnementale ;
- * le mémoire en réponse à l'avis de l'Ae ;

- l'arrêté municipal du 23 mai 2023 prescrivant l'enquête publique ;
- l'arrêté municipal du 17 janvier 2022 prescrivant la modification du PLU ;

* des pièces relatives aux mesures de publicité : certificat d'insertion de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune, à compter du 26 mai 2023 ; attestations de parution de l'avis d'enquête dans la presse ; constat de l'affichage de l'avis d'enquête, établi le 31 mai 2023.

B-3 – un registre d'enquête, ouvert, coté et paraphé par mes soins.

Ce registre d'enquête était destiné à recevoir les observations du public sur le projet.

L'ensemble du dossier était mis à la disposition du public en version papier au siège de l'enquête (Mairie de Lagny-sur-Marne) et également mis en ligne sur le site de la société prestataire du registre dématérialisé. Il était également accessible par un lien figurant dans l'article annonçant la tenue de l'enquête, dans la rubrique Actualités du site Internet de la commune.

C- La préparation de l'enquête publique

Les modalités de l'enquête publique ont été mises au point par des échanges téléphoniques et électroniques avec les services de la mairie de Lagny-sur-Marne. Les dates de l'enquête ont été arrêtées : du vendredi 16 juin au mercredi 19 juillet, soit une durée de 34 jours consécutifs. Il a également été décidé la tenue de 3 permanences, qui ont été fixées aux : samedi 24 juin de 9h à 12 h ; mercredi 28 juin de 14h à 17h30 ; vendredi 7 juillet de 14h à 17h30.

Une réunion de présentation du projet s'est tenue en mairie de Lagny-sur-Marne le 11 mai 2023 à 10 h. Les participants étaient :

- Mme Chloé RAUDIN, directrice de l'aménagement et de l'urbanisme en mairie de Lagny-sur-Marne ;
- Mme Fabienne CERE, chargée de mission urbanisme en mairie de Lagny-sur-Marne ;
- Mme Emmanuelle TEULON, directrice de la réglementation à la mairie de Lagny-sur-Marne ;
- Mme Sonia RICHARD, responsable d'opération à la SPL Marne-et-Gondoire Aménagement ;
- et moi même.

Mme Nacera BRATUN adjointe au maire chargée de l'urbanisme et du foncier, assistait à la réunion par liaison vidéo.

Cette réunion avait pour objet de présenter la commune et ses principales caractéristiques, et d'exposer le contenu du projet de modification du PLU, avec ses enjeux, ses objectifs, et ses principales dispositions. Elle a aussi permis d'évoquer la procédure conduite, l'organisation et le calendrier de l'enquête publique, ainsi que ses modalités (composition du dossier mis à la disposition du public, mesures de publicité...).

Dans la première semaine de l'enquête, une rencontre a été organisée avec le maire de la commune, M. Jean-Paul MARTIN ; elle s'est tenue le 21 juin à 17h, en mairie, avec également : Mme BRATUN, adjointe au maire chargée de l'urbanisme et du foncier, M. Benoit BREYSSE directeur adjoint du cabinet du maire, et Mme Sonia RICHARD, chargée du dossier à la SPLA Marne-et-Gondoire. A cette occasion le maire de la commune a évoqué les principaux enjeux de la modification du PLU projetée et son contexte ; les sujets de l'évolution de la ville, et de la maîtrise de son développement, ont également été abordés.

Je précise qu'après la réunion de présentation, ainsi qu'à l'occasion de mes permanences, j'ai effectué des visites de certains quartiers de la ville (centre-ville, bords de Marne) et des principaux secteurs concernés par le projet mis à l'enquête (secteurs Foch, Tassigny). Par ailleurs, j'ai procédé avec l'aménageur de la ZAC Saint-Jean (la Société publique locale Marne-et-Gondoire) à une visite de cette opération d'aménagement, qui s'est effectuée le 28 juin à 13 h, avec M. Ludovic FAIVRE et Mme Sonia RICHARD, respectivement directeur et responsable d'opérations à la SPLA Marne-et-Gondoire.

D- Questions personnelles et réponses apportées

J'ai eu différents échanges avec mes contacts en mairie et à la SPL, au sujet du projet ou du dossier ; j'ai notamment sollicité des informations complémentaires sur deux points :

-1- Au sujet de la ZAC Saint-Jean, j'ai souhaité avoir des précisions sur le programme global de l'opération, le nombre et la SDP (surface de plancher) totale pour les logements, ainsi qu'un point sur l'avancement de cette opération.

Eléments de réponses apportés :
(Reproduits sans modification ni correction)

« La modification du PLU renvoie au dossier de réalisation de la Zac qui lui-même a été modifié en cours d'année 2023.

La programmation de la ZAC est désormais la suivante :

La surface maximale créée sera de 94 000m² de surface de plancher, dont :

- 72 000m² de logements*
- 11 000m² de locaux d'activité*
- 11 000m² d'équipements publics et de santé*

Voici l'état d'avancement de l'opération :

Les lots M, PL2b, Colonel Durand, N-PL2a, T, L (logements + pôle santé) et R1 (maison de santé) sont achevés et livrés ainsi que tous les espaces publics attenants.

Les Lots O, P, Q seront livrés en septembre 2023 (logements sociaux + Ephad)

Les Lots U et VF seront livrés fin 2023.

Les Lots S et J viennent de commencer.

Les lots R2, PL3 et Paul Lévêque : les permis de construire ont été délivrés et les travaux devraient commencer fin 2023/2024.

Tous les autres lots en mauve ont été commercialisés par l'aménageur. Un groupement de promoteurs a été choisi. Les dépôts de permis de construire sont attendus à partir de début 2024.

En résumé, 55% des lots ont été réalisés ou sont en cours de réalisation. Et 50% des espaces verts sont réalisés et ouverts au public. 80% des voiries sont ouvertes au public. »

Un plan de l'opération, avec les différents lots, m'a également été transmis.

- 2 – au sujet de la résidence seniors ; le projet de résidence pour les personnes âgées est-il lié au remplacement d'un équipement vétuste existant ? Dans cette hypothèse, j'ai demandé des précisions sur la localisation de celui-ci et sa capacité.

Eléments de réponse apportés :
(Reproduits sans modification ni correction)

« La capacité de l'actuelle RPA est de 62 logements de type T1. Celle-ci est située au 33 rue Henri Dunant. »

Chapitre VI – Le déroulement de l'enquête publique : les mesures de publicité ; les modalités de consultation du dossier et de recueil des observations ; l'ouverture, les permanences, la clôture de l'enquête ; le PV de synthèse

A – Les mesures de publicité

L'enquête publique a fait l'objet des mesures de publicité prévues par la réglementation.

** Affichage de l'avis d'enquête*

Un rapport de constatation établi par un agent de la police municipale assermenté atteste que le 31 mai a été constaté l'affichage de l'avis d'enquête publique relative au projet de modification du PLU, sur les panneaux administratifs suivants :

- rue du Pont Hardy ;
- avenue de Rothschild ;
- avenue du Beau Site ;
- avenue André Malraux ;
- rue de Marne ;
- cour Pierre Herbin ;
- place de l'hôtel de ville ;
- allée Vieille et Gentil ;
- rue Louis Blériot ;

ainsi que :

- sur la porte du centre technique municipal (54 rue Ampère) ;
- et à l'accueil de la mairie.

Des photographies des panneaux avec l'affiche en question sont jointes.

Un certificat d'affichage m'a également été communiqué par la mairie, attestant que l'avis d'enquête a bien été affiché, jusqu'au 19 juillet 2023.

** Insertions dans les journaux*

Premières parutions :

- dans le quotidien « Le Parisien », du 30 mai 2023 ;
- dans l'hebdomadaire « Le pays briard », du 30 mai 2023.

Deuxièmes parutions :

- dans le quotidien « Le Parisien », du 21 juin 2023 ;
- dans l'hebdomadaire « Le pays briard », du 20 juin 2023.

Des attestations de parution m'ont été transmises, et ont également été jointes au dossier d'enquête.

** Mesures complémentaires*

Une information sur la tenue de l'enquête a été mise en ligne dans la rubrique Actualités du site Internet de la commune, avec notamment l'indication des permanences, la possibilité de télécharger l'avis d'enquête, et un lien permettant d'accéder à l'ensemble du dossier d'enquête et au registre numérique.

Un certificat d'affichage établi le 26 mai 2023 atteste de cet affichage électronique, à compter du 26 mai et pour une durée de 2 mois.

On constate que les mesures destinées à assurer l'information du public sur la tenue de l'enquête ont bien été réalisées, dans les délais prescrits, et qu'une information a également été publiée sur le site Internet de la commune.

B- Les modalités de consultation du dossier d'enquête et de recueil des observations du public

Le dossier d'enquête, tel que décrit au chapitre précédent, a été mis à la disposition du public à la mairie de Lagny-sur-Marne, aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 (sauf jeudi après-midi) et le samedi matin de 9 h à 12 h.

Le dossier d'enquête a également été mis en ligne sur le site Internet dédié : <https://www.registre-dematerialise.fr/4697>.

Les observations du public pouvaient être déposées :

- soit dans le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, ouvert, coté et paraphé par mes soins, et disponible en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- soit sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/4697>
- soit par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-4697@registre-dematerialise.fr
- soit par courrier postal adressé en mairie (2 place de l'hôtel de ville, 77400 Lagny-sur-Marne), à mon attention.

C – L'ouverture, les permanences, la clôture

* L'enquête publique a démarré le vendredi 16 juin au matin.

* Entre le démarrage de l'enquête et la première permanence (soit du vendredi 16 juin au samedi 24 juin matin) :

- deux visiteurs sont passés en mairie consulter le dossier, sans déposer d'observation ;
- une observation a été déposée sur le registre numérique, le 19 juin.

* La première permanence s'est tenue le samedi 24 juin de 9h à 12h, dans un bureau situé en rez-de-chaussée de la mairie, et aisément accessible ; j'ai reçu une habitante, puis un couple, venus consulter le dossier et s'informer des modifications projetées ; aucune observation n'a été inscrite dans le registre papier.

* Entre la 1^{ère} et la 2^{ème} permanences, soit du samedi 24 juin midi au mercredi 28 juin midi :

On relève que 3 contributions ont été émises via le registre électronique, le 25 juin ; aucune contribution écrite n'a été portée dans le registre papier.

* La 2^{ème} permanence s'est déroulée le mercredi 28 juin de 14h à 17h30, dans la même salle que la précédente ; je n'ai reçu aucun visiteur.

* Entre la 2^{ème} et la 3^{ème} permanences, soit du mercredi 28 juin soir au vendredi 7 juillet midi :

Le registre numérique a enregistré 2 nouvelles observations, l'une en date du 30 juin, l'autre du 3 juillet ; 2 contributions ont été inscrites sur le registre papier, l'une le 29 juin l'autre le 6 juillet.

* La 3^{ème} permanence s'est tenue le vendredi 7 juillet de 14h à 17h30, dans la même salle que la précédente ; aucun visiteur ne s'est présenté.

* Entre la 3^{ème} permanence et la fin de l'enquête (du samedi 8 juillet au mercredi 19 juillet):

- il a été recueilli 2 observations sur le registre papier (les 12 et 15 juillet) ;

- 2 courriers ont été adressés en mairie à mon attention (l'un en date du 10 juillet, l'autre du 16 juillet) et ont été insérés dans le registre ;

- le registre numérique a enregistré 12 nouvelles contributions.

* L'enquête publique s'est achevée le 19 juillet à 17h30.

A la clôture de l'enquête, le bilan des observations du public s'établit ainsi :

- le registre papier a enregistré 6 contributions (4 manuscrites et 2 courriers) ;

- le registre électronique compte 18 contributions (dont 14 déposées via le site du registre et 4 sur l'adresse électronique).

Le prestataire du registre numérique a fait savoir, par un courriel du 24 juillet, que deux mails étaient arrivés hors délai sur l'adresse dédiée (un intervenant constatait que le site était fermé et s'interrogeait sur les possibilités de consulter le dossier et les contributions ; l'autre émettait des remarques sur la transformation du quartier Foch). Ces deux messages, parvenus après la clôture du registre électronique, ne peuvent être pris en compte.

D- Le PV de synthèse

J'ai établi un PV de synthèse du déroulement de l'enquête et des observations exprimées par le public, qui a été présenté le vendredi 28

juillet à 10h, lors d'une réunion à laquelle participaient : Mme Nacera BRATUN, adjointe au maire chargée de l'urbanisme et du foncier, et Mme Sonia RICHARD, responsable d'opération à la SPL Marne-et-Gondoire Aménagement ; lors de cette rencontre j'ai exposé le déroulement de l'enquête, le bilan de la participation du public, le dépouillement des observations et les différents thèmes mis en évidence après analyse de celles-ci.

La commune m'a communiqué ses éléments de réponse, dans un mémoire en réponse adressé par mail le 3 août, et par envoi postal à mon domicile le 7 août.

Chapitre VII- Les observations recueillies lors de l'enquête publique et les éléments de réponse apportés

A- Bilan quantitatif

La participation du public s'établit au total de 24 observations :

- 6 contributions dans le registre papier (4 manuscrites et 2 courriers) ;
- 18 contributions émises par voie électronique (dont 14 déposées via le site du registre numérique et 4 sur l'adresse électronique).

Il est à noter que la consultation du projet de modification du PLU par le public a été relativement importante : le site du registre numérique a enregistré 1 632 visiteurs, dont 757 ont téléchargé au moins un des documents du dossier d'enquête.

B - Grilles de dépouillement

J'ai établi deux grilles de dépouillement (une pour le registre papier, l'autre pour le registre numérique) pour résumer le contenu des contributions et dégager les grands thèmes et sous-thèmes de celles-ci.

Abréviations :

Zac SJ = ZAC Saint Jean ; Haut = hauteur des constructions ; Prog = programme ; Equip = équipements ; Circ = circulation ; Statt = stationnement ; Log = logements ; QdV = qualité de vie ; Dens = densité ;

Rglf = règlement ; Energie renouvel = énergie renouvelable ; Ang2 = construction à l'angle de 2 rues ; Pj = projet ; Fp = fonds de parcelle ; Exten = extension ; Pisci = piscine ;

Urba G = urbanisme, développement de la ville ; Zpav = zones pavillonnaires ; Imper = imperméabilisation ; Envir = environnement ; Mobi = mobilités ; Béton = bétonnage ; Patri = patrimoine ; Eau = qualité de l'eau ; Arbr = arbres ; EV = espaces verts ;

Proc = procédure.

Enquête publique sur le projet de modification du PLU de Lagny-sur-Marne					
1- Grille de dépouillement des observations déposées sur le registre numérique et par mail					
Obs. N°	Date	Auteur	Résumé du contenu	Thèmes	Sous-thèmes
1.01	19 juin	anonyme	Est-ce « <i>normal de modifier le PLU après avoir autorisé des constructions, notamment sur le parc Saint Jean, qui ne respectent pas le PLU en vigueur ?</i> » Acte anti démocratique, on met la population devant le fait accompli.	ZacSJ Proc	
1.02	25 juin	Mme AdA	Manifeste son mécontentement quant à la nouvelle modification du PLU pour l'OAP 4, avec possibilité de « <i>construire à R+5</i> » ; non adapté à la zone pavillonnaire environnante ; ne veut pas d'un Lagny avec des immeubles partout ; souhaite le maintien des « <i>zones pavillonnaires paisibles et non sur-construites</i> » ; la modification « <i>va même à l'encontre du plan actuel de rendre la ville plus piétonne et plus paisible</i> » ; il faut rester sur du R+2, pour un site « <i>plus harmonieux et où il fera bon vivre</i> ».	Urba G OAP 4	Zpav Haut Zpav QdV
1.03	25 juin	M.A.B.	Remarques sur l'OAP 4 (secteur Tassigny) : - « <i>Comment est il prévu de régler le problème du stationnement du secteur en y ajoutant 1 000m2 de logement collectif ?</i> » ; seulement 50 places prévues sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, c'est maigre ; - Le R+5 potentiel n'est pas cohérent « <i>avec les logements collectifs actuels culminants à R+4 pour la République et même R+3 pour les constructions proches de la zone pavillonnaire</i> » ; - « <i>R+1+C maximum pour les logements sur la rue Claude Bernard</i> », ce serait plus en cohérence avec les pavillons du trottoir d'en face, qu'un R+2 ; - A noter également que « <i>tous les nouveaux édifices du secteur ne dépassent pas R+3</i> » (programme à l'angle de l'avenue Mal de Lattre de Tassigny et rue Girard par exemple) ;	OAP 4	OAP4 T Statt Haut Zpav Haut Haut

			<p>- Attractivité forte du quartier Tassigny, du fait de sa proximité avec le centre et son calme ; « <i>le logement des seniors est une cause noble mais à quel prix ?</i> »</p> <p>C'est une bonne chose de tirer profit d'un espace désaffecté depuis des années, mais risques pour les riverains : risque de vis-à-vis plus important, toujours plus de difficultés à stationner ; faut-il dénaturer le quartier pour ces objectifs de logement seniors ?</p> <p>Nécessité de revoir l'OAP sur ces points.</p>		QdV Statt
1.04	25 juin	Mme M.M.	<p>Nouvelle modification de l'OAP 4, qui va « <i>détériorer la zone pavillonnaire, sa tranquillité et surtout son vis-à-vis, et par conséquent la valeur des biens</i> » ;</p> <p>Après la modification de 2021, cette nouvelle modification va :</p> <p>« <i>Ajouter 1 000m2 supplémentaires de logements collectifs et donc de circulations, de voitures, de nuisances...</i></p> <p>- « <i>Avec « une hauteur maximum de R+5 au lieu de ponctuellement en R+4</i>»</p> <p>- « <i>hauteur maximum de R+2 sur la rue Claude Bernard (composée entièrement de pavillons) au lieu antérieurement de «R+1/R+1+C</i> »</p> <p>- Réduction du recul minimal en limite séparative ;</p> <p>Cela va à l'encontre du quartier pavillonnaire existant : immeubles R+5 visibles depuis les pavillons, qui seront à la vue directe de l'immeuble ; l'existant c'est R+ 4 sur République et R+3 sur Claude Bernard ; nouveaux logements en R+3 également ; rue Claude Bernard, R+2 projetée alors que la hauteur actuelle c'est R+1 ;</p> <p>-125 logements en plus, donc plus de voitures, de problèmes de stationnement, d'encombrement ;</p> <p>Lagny devient sur-urbanisée, toujours plus de logements, et détérioration des zones pavillonnaires ;</p> <p>Seul point positif : protection des arbres rue Claude Bernard.</p>	OAP 4	<p>Zpav QdV</p> <p>QdV</p> <p>Haut</p> <p>Haut</p> <p>Rglt</p> <p>Zpav</p> <p>Haut</p> <p>Statt</p> <p>QdV Zpav</p>
1.05	30 juin	M.W.L.	<p>Contexte de réchauffement climatique, et de hausse du prix de l'énergie, il faut des alternatives, utiliser notamment les</p>	Rglt	Rglt (énergie renouvel)

			<p>énergies renouvelables ; donc développer l'installation de panneaux solaires ; or le PLU ne l'autorise sur les toitures que de manière encastrée, et interdit la surimposition.</p> <p>Or cette pose est préconisée pour des raisons de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sécurité : les panneaux n'impactent pas l'étanchéité de la couverture, bénéficient d'un meilleur refroidissement, ne sont pas en contact avec la charpente ; - écologie : pas nécessaire de détruire une partie de la toiture, pas de déchets supplémentaires, meilleur rendement ; - maintenance : panneaux en surimposition faciles à démonter et à changer, accès aux connexions simplifié, maintenance ne privant pas l'habitation de couverture ; - esthétique : distance entre panneaux et tuiles inférieure à 10 cm, panneaux posés en parallèle à la toiture, sans dépassement ; <p>Son projet est stoppé ; demande modification du PLU pour permettre l'installation de panneaux solaires en surimposition.</p>		
1.06	3 juillet	Mme R.	<p>Propriétaire d'un pavillon de plain-pied dans le secteur des Hauts de Lagny ; zone UBb ; projet de démolition pour agrandissement d'un étage, en conservant la même emprise au sol ; or le PLU actuel ne permet pas ce projet, compte tenu des dispositions des articles UB-B-1 (volumétrie et implantation des constructions) pour l'emprise au sol, la hauteur maxi et l'implantation par rapport aux voies ;</p> <p>Démolition pourtant impérative car le pavillon n'a pas les fondations nécessaires pour supporter un étage, et certains murs contiennent de l'amiante ; très surpris que le projet, consistant à agrandir en hauteur, ne soit pas accepté ; demande assouplissement des règles.</p>	Rglt	Rglt zone UBb (emprise au sol, hauteur, implantation)
1.07	8 juillet	M. A. K.	<p>Zonage Nj2 de la rue de Nantes (au milieu d'un zonage UBa 2) ; le parc Saint Jean démontre que la zone peut être dense et constructible ; demande que le zonage</p>	Zonage	Zone Nj2

			soit revu afin d'autoriser une petite construction.		
1.08	12 juillet	M. B. M.	Au sujet des futurs bâtiments du secteur Foch : il serait souhaitable que la hauteur soit limitée à celle des constructions existantes (conservatoire, maison de santé, immeubles...) soit R+ 2 +combles ; pas de R+3, il n'y en a pas dans l'environnement du site.	OAP 4	OAP4 F Haut
1.09	16 juillet	M.O. O.	Envisage d'installer des panneaux solaires mais les entreprises ne veulent pas le faire en intégré, or le PLU ne permet pas en surimposition ; demande modification du PLU pour permettre la pose en surimposition ; contexte de réchauffement climatique et problèmes d'approvisionnement en énergie.	Rglt	Rglt (énergie renouvel)
1.10	16 juillet	Anonyme	Souhaite installer des panneaux solaires sans toucher à la toiture, mais ce n'est pas possible avec le PLU actuel ; demande d'autoriser les poses en surimposition.	Rglt	Rglt (énergie Renouv)
1.11	17 juillet	Anonyme	Logements rue Marthe AUREAU : opposé aux logements sociaux (problème avec la cité voisine, émeutes ...)	OAP 4	OAP 4 Log
1.12	13 juillet	M. Renaud VERDIÈRE	Habitant en zone UBa2, une meulière des années 1930, sur un terrain situé à l'angle de deux rues. Cette disposition à l'angle de deux rues est « <i>source de difficultés pour la compréhension des règles du PLU</i> » et d'un « <i>manque d'équité considérable</i> » avec les autres parcelles ; souhaite évolution du PLU sur cette question des unités foncières en angle de deux rues ; * obs n°1 : le retrait de 5 mètres est trop pénalisant sur ces terrains ; cf. UB - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques : dans les zones UBa1, UBa2, UBb, UBc1, UBc2 : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 5 m, des voies et emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ; habitant en angle de rue, il a 52 m de limite séparative avec la voie publique (20 m de façade et 32 m de côté) ; avec ce minimum de 5 m, cela représente environ 32% du terrain sur lesquels il « ne	Rglt	Rglt Ang 2 Ang2

		<p><i>peut rien disposer, même pas un abri de jardin ; cette contrainte est disproportionnée » ;</i></p> <p><i>* obs. n°2 : la bande de 20 m s'applique 2 fois sur les terrains en angle de rue ; Cf. UB - B1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, au-delà de la bande de 20 m ; la bande de 20 m étant définie par rapport à l'emprise des voies de desserte, les terrains en angle de deux rues ont potentiellement deux fois les contraintes liées à cette bande ; « habitant un angle de rue, la distance minimum de 8 mètres applicable sur deux côtés, c'est à nouveau environ 240m² (32% du terrain) sur lesquels je ne peux rien construire. Cette contrainte est disproportionnée » ;</i></p> <p><i>* obs.3 : Maintien des distances avec les limites séparatives sur un terrain en angle de deux rues Cf. UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives « dans le cas des parcelles en angle de deux rues, les limites séparatives latérales (définies dans le lexique) se rejoignent de sorte que toute extension réduira nécessairement la distance par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives. Une suppression de cette réserve permettrait d'inclure les parcelles d'angle » ;</i></p> <p><i>* obs. 4 : trop de règles cumulées ; Cf. UB - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété ; « la maison représentant un rectangle de 8 m par 11 m , avec la distance de 4 m entre deux bâtiments, c'est à nouveau 210m² sur lesquels je ne peux rien construire. En ajoutant l'emprise de la maison déjà construite de 88m², le retrait de 5 mètres avec la voie publique (240 m²) et les 8 mètres au-delà de la bande des 20 mètres (240m²), c'est au total 780m² sur lesquels je ne peux rien construire, soit 100% de mon terrain, alors que seuls 11% sont déjà bâtis. Le</i></p>		<p>Ang2</p> <p>Ang2</p> <p>Ang2</p>
--	--	---	--	-------------------------------------

			<p><i>cumul des règles présente une contrainte vraiment disproportionnée. Si la règle générale est de ne pas construire plus de 40% du terrain, il faudrait que le cumul des règles spécifiques n'aboutisse pas à interdire plus que la règle générale » ;</i></p> <p>* obs 5 : articulation de la limite séparative latérale avec la bande de 20 m pour les terrains en angle de deux rues ; Cf. UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives : « <i>dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux rues, les extensions des constructions existantes seront autorisées sur une des limites séparatives latérales ; cette règle ... est inscrite dans la rubrique « bande de profondeur de 20 mètres » mais pas dans celle « au-delà de la bande de 20 mètres » ;</i></p> <p>Comment appliquer l'autorisation de construction d'une extension sur une limite séparative latérale dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux rues avec la distinction dans la bande de profondeur de 20 mètres ou au-delà de 20 mètres ? « <i>sur les terrains en angle, n'y a-t-il pas deux bandes de 20 mètres (et donc une de trop) ?</i> »</p> <p>* obs. n°6 : Confirmation qu'il n'y a pas de fond de parcelle pour les terrains en angle de deux rues ; Cf. Lexique : Limite séparative de fond de parcelle ... « <i>Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies ou emprises publiques, les deux limites séparatives constituent des limites séparatives latérales et la largeur de la façade s'apprécie sur les deux côtés donnant sur la rue. Par conséquent, il n'y a pas de fond de parcelle pour les propriétés en angle de deux rues, c'est bien cela ?</i> »</p> <p>* proposition n°1 : permettre la construction d'une annexe de moins de 12m² dans la bande des 5 mètres d'une voie publique pour les terrains en angle de rue ; imposer un retrait de 5 m sur toute la</p>		<p>Ang2</p> <p>Ang2</p> <p>Ang2</p>
--	--	--	---	--	-------------------------------------

			<p>limite avec la voie publique c'est trop discriminant pour ces terrains ; d'autant qu'il existe déjà sur cette zone nombre d'annexes tels que garage ou cabanon ; il est suggéré qu'une exception soit introduite dans la rubrique UB – B-1-3 afin de permettre la réalisation d'annexes de moins de 12 m2 dont la hauteur est inférieure à 3,50 m pour les terrains en angle de deux rues (proposition de complément pour l'article UB- B-1-3) ;</p> <p>* proposition n°2 : définir la bande des 20 mètres par rapport à l'accès principal du terrain à la voie de desserte ;</p> <p>La bande des 20 m étant définie par rapport à l'emprise des voies de desserte, les terrains en angle de deux rues ont potentiellement deux bandes de 20 m ; il faudrait pouvoir en sélectionner une seule des deux afin de rétablir l'équité avec les autres terrains : il est proposé une nouvelle rédaction de l'article UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ;</p> <p>* proposition n°3 : permettre les extensions des constructions existantes dans le prolongement des murs existants pour les terrains situés à l'angle de deux rues, comme cela est permis aux autres configurations de terrain ; les terrains à l'angle de deux rues ont des limites séparatives latérales qui se rejoignent ; l'extension des constructions existantes ne pouvant pas réduire la distance entre les limites séparatives, cela exclu de facto la zone délimitée par le bâti existant et les limites séparatives ; toute construction dans cette zone réduira nécessairement la distance avec l'une ou l'autre des limites séparatives ;</p> <p>il est proposé de supprimer la référence à la réduction des limites séparatives afin de permettre aux terrains à l'angle de deux rues de bénéficier d'une extension des constructions existantes ;</p> <p>(proposition d'une nouvelle rédaction de l'article UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ...)</p> <p>* proposition n°4 : limiter l'impact du</p>		<p>Ang2</p> <p>Ang2</p> <p>Ang2</p>
--	--	--	---	--	-------------------------------------

			<p><i>connu qui nous fourniront l'oxygène dont nous avons besoin, la nourriture et l'eau qui nous font vivre, et les zones d'ombres dont nous serons tributaires dans quelques années » ; cesser de donner des autorisations de construire des îlots de chaleur urbains, de construire de nouveaux bâtiment ; mais créer des jardins partagés, des espaces protégés ; « il est urgent de sécuriser la circulation des mobilités douces et de redonner à la voiture sa juste place (en moyenne 50% de l'espace des villes en France) ; inciter à laisser la voiture au parking ; les nouveaux panneaux installés en centre-ville vont encore une fois à l'encontre de cette idée ; on bannit les vélos et les trottinettes, pourquoi ne pas faire de même des voitures qui rejettent des particules fines... et créer des itinéraires spécifiques aux mobilités douces ?</i></p> <p>Mesure impopulaire, certes ; mais il faut agir pour les générations futures « <i>dont la santé, l'accès à l'eau, et la vie tout simplement dépendent des décisions impopulaires des décideurs d'aujourd'hui</i> » .</p>		Mobi
1.15	18 juillet	M. Michel BRODARD	<p>ZAC Saint Jean :</p> <p>A l'origine il était prévu la réalisation de 850 logements et de locaux d'activité ; l'intégration des lots I3 et I4 gérés par Habitat 77 a été engagée par la suite et aurait ajouté 120 logements ; « <i>il n'y a pas là de "perte à compenser" car les 120 logements gérés par Habitat 77 sont existants</i> » ;</p> <p>Le projet de 850 logements est déjà très important pour la ville.</p> <p>Les équipements publics, voirie, écoles, équipements sportifs « <i>ne sont pas dimensionnés pour une telle réalisation</i> » ; la ville connaît déjà des embouteillages, il manque des liaisons Nord Sud....</p> <p>Le quartier de la ZAC Saint Jean manquant de places de stationnement public, « <i>il vaudrait mieux ajouter des places de stationnement que des nouveaux logements</i> » ; le secteur dédié</p>	ZacSJ	Zac SJ Prog Equip Circ Statt

			notamment à la santé est sursaturé depuis la livraison du lot T et dans un rayon de 150 m il doit y avoir encore 370 logements à ouvrir ; sans aucune nouvelle place publique de stationnement à proximité. Nota : Est-ce normal de prévoir des activités médicales, radio, IRM, scanner, consultations... « <i>sans une seule place de stationnement pour les véhicules de transport des patients ?</i> ».		Statt
1.16	19 juillet	Anonyme	« <i>Pas favorable à l'ensemble des changements sur cette partie</i> » (il est joint une photo du règlement, article UB B-14) ; (la modification consiste à diminuer de 8 à 6 m la distance par rapport aux limites séparatives dans le cas d'une façade aveugle) ; zone pavillonnaire, avec en majorité des grandes parcelles, « <i>de quoi pouvoir construire sans avoir besoin de se rapprocher des fonds de parcelle</i> » ; à noter que dans la zone, notamment UBC2, certains fonds de parcelles sont protégés pour ne pas être construits et éviter de trop urbaniser la zone ; le changement proposé « <i>ne va donc pas dans l'intérêt de préservation de la "nature" de la zone</i> » ;	Rglt	Rglt Fp
1. 17	19 juillet	M. G	La ZAC St Jean est voisine de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes et « <i>il y une grosse incohérence au niveau de la mitoyenneté entre les 2 communes</i> » ; le projet d'immeuble R+5 (sis avenue Rothschild) est mitoyen avec une zone pavillonnaire ; « <i>il y a une rupture architecturale assez conséquente</i> » entre des pavillons R+1 sur Saint-Thibault et un bâtiment R+5 sur Lagny ; c'est une ineptie ; cette " <i>agressivité</i> " dans les volumes, cela nuit à la qualité de vie du côté de Saint-Thibault » ; le projet aurait pu se contenter d'un bâtiment en R+2+attique sachant que de l'autre côté de l'avenue Rothschild il y aura des bâtiments en R+4 voire R+5 ; « <i>les PLU locaux sont en contradiction, c'est difficilement acceptable et ce sont les habitants qui subissent les erreurs</i> » ;	Zac SJ	ZAC SJ Haut

			pourquoi aucune concertation entre les 2 communes en amont ? pourquoi pas de progressivité architecturale dans les hauteurs de construction ?		
1.18	19 juillet	M. J.M. FRANCO	<p>Concernant la ZAC Saint Jean ;</p> <p>A l'origine, cette ZAC prévoyait « <i>la réalisation de 850 logements avec potentiellement des locaux d'activité qui n'ont jamais été clairement identifiés</i> » ;</p> <p>A suivi ce projet de près dans le cadre de l'association « Leclerc/Saint Jean », participation à de nombreuses réunions de concertation, participation au conseil de quartier « De Lattre/République » ; il n'a jamais « <i>clairement été notifié de l'intégration des immeubles gérés par Habitat 77 (lots I3 et I4) dans ce projet de ZAC</i> » ; la mairie de Lagny a anticipé l'engagement d'Habitat 77 dans la construction de son projet ; « <i>la projection financière de la ZAC Saint-Jean a été faite dans une hypothèse optimiste et la situation économique actuelle résulte d'un mauvais montage</i> » ;</p> <p>La démolition du bâti existant devait servir à créer 120 logements ; <i>il n'y a pas de "perte à compenser" si on parle de logements, car les 120 logements gérés par Habitat 77 sont existants</i> » ;</p> <p>Lors des réunions publiques organisées autour de ce projet de ZAC, les participants et les représentants de la mairie étaient d'accord pour limiter la hauteur des constructions à R+4 ; « <i>le résultat aujourd'hui est que pratiquement tous les immeubles font R+5</i> » preuve que « <i>les réunions de consultation de la population ne sont là que pour répondre à des obligations administratives</i> » ;</p> <p>le projet de 850 logements bouleverse déjà toute une partie de la ville alors qu'il est loin d'être finalisé ; « <i>la situation dans cette partie de ville, concernant le stationnement, la circulation, la sécurité des piétons et cyclistes est dramatique et l'augmentation de logements avec son lot d'habitants et de voitures ne fera qu'aggraver ces problèmes</i> » (saturation de la circulation ... pas de sécurisation de</p>	Zac SJ	<p>Zac SJ Log</p> <p>Log</p> <p>Haut</p> <p>QdV Circ statt Mobi</p>

			<p>l'usage du vélo sur ces axes de circulation...et l'installation de commerces sur l'avenue du Général Leclerc augmentera les problèmes existants ;</p> <p>« <i>ce projet au départ ambitieux pour notre ville, « cœur de Marne et Gondoire» ..., n'est rien d'autre qu'un triste quartier où la densité de population sera une des plus importantes de Lagny sur Marne</i> » ;</p> <p>Sur le parc SAINT JEAN », peut-on espérer plus d'arbres sur la ZAC que lorsque l'hôpital occupait les lieux ?</p>		Dens

Enquête publique sur le projet de modification du PLU de Lagny-sur-Marne					
2- Grille de dépouillement des observations déposées sur le registre papier ou par courrier					
Obs. N°	Date	Auteur	Résumé du contenu	Thèmes	Sous-thèmes
2.01	29 juin	M. Serge TUGAL-THEON	<p>A projeté d'agrandir sa maison mais a eu une réponse négative du service instructeur, au motif que le règlement (art UBC2) autorise les extensions ou surélévations des constructions existantes « <i>dans le prolongement des murs existants, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance</i> » ; or son projet réduit la distance de la limite séparatiste gauche et n'est donc pas conforme ; demande si cette règle va être modifiée, et le projet d'extension autorisé ;</p> <p>A également consulté un pisciniste pour construire une petite piscine enterrée mais le règlement l'interdit aussi ; souhaite savoir si ses projets « <i>ont une chance d'être réalisés avec cette modification du PLU</i> ».</p>	Rglt	<p>Rglt</p> <p>Pj Exten</p> <p>Pj Pisci</p>
2.02	6 juillet	Mme Christine	<p>Demande réponse à ses interrogations : pourquoi le PLU</p>	UrbaG	Béton

		PAJCZER	« favorise t-il le bétonnage en masse au profit des constructions les unes sur les autres et au détriment des espaces verts ? » alors que la terre est précieuse, qu'il y a des inondations à cause du bétonnage ; Pourquoi permettre « la démolition de maisons anciennes, même en périmètre protégé ? » Parc Saint Jean : toujours plus de logements, « toujours plus au profit des promoteurs ».	Zac SJ	Envir Patri Zac SJ Log
2.03	12 juillet	Mme Sylvie VILLIERS	Questions sur le site ZAC Saint Jean : - quels bâtiments publics seront implantés ? - un hôtel 4 étoiles ? - déplacement du Pole Emploi actuel ? - quels commerces s'installeront ?	Zac SJ	Zac SJ Prog Equip
2.04	15 juillet	Mme Hilda BOYACZY	- maintien du patrimoine immobilier existant, qui représente l'âme de Lagny et fait son charme ; - éviter l'augmentation des flux de véhicules, par une construction trop importante de logements ; - ne pas déroger aux règles de création de stationnement dans les nouvelles constructions ; - pour toute construction nouvelle, imposer la protection des espèces protégées ; impact écologique (arbres, sols perméables) ; - protéger les sources souterraines, ne pas puiser dans les nappes phréatiques, maintenir la qualité de l'eau.	Urba G	Patr Mobi Statt Envir Eau
2.05	10 juillet	Mme Sabrina VAR et M. et Mme MILAHACHE	Propriétaires et résidents dans des maisons individuelles 25 et 27 rue Victor Hugo ; zone UBa2, en limite secteur UD ; projet de modification des dispositions de ce secteur : - sont favorables à la modification de « l'emprise constructible pour laquelle la hauteur de référence est de 8 m et la hauteur maxi de 12 m » au profit de « l'emprise constructible pour laquelle la hauteur de référence est de 6 m et la hauteur maxi de 9 m sur la partie Est des lots D et E » ; - défavorables à la modification de	Zac SJ	Zac SJ Haut Rgt

			<p>« l'emprise constructible pour laquelle la hauteur de référence est de 8 m et la hauteur maxi de 12 m » au profit de « l'emprise constructible pour laquelle la hauteur de référence est de 7 m et la hauteur maxi de 15 m sur la partie Ouest des lots D et E » ; demandent que soit retenue sur cette partie Ouest la hauteur de référence de 8 m et la hauteur maxi de 12 m ;</p> <p>- favorables à la modification de « emprise du parc où sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol », au profit de « espace libre planté où toute occupation du sol est interdite à l'exception des ouvrages en sous-sol et des accès et cheminements piétons » ; mais défavorables à l'autorisation de balcons sur une largeur de 2 m, qui viendraient mordre sur l'espace libre ;</p> <p>- 10 arbres intéressants mentionnés sur la pièce graphique : favorables à cette disposition ; souhaite qu'elle soit étendue à la dizaine de peupliers qui forment un écran végétal ; en outre « leur abattage et leur remplacement pas des arbres jeunes constitueraient un non-sens écologique » ; par ailleurs, erreur d'implantation pour ces 10 arbres identifiés ?</p> <p>- il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : défavorables à cette mention, dans les § volumétrie et implantation des constructions, et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; ces constructions doivent être soumises aux mêmes règles ;</p> <p>Volonté de « s'assurer que l'urbanisation future ne portera pas atteinte à la valeur de nos propriétés, notamment d'un point de vue financier, esthétique, de vue, de jouissance et d'ensoleillement » ;</p>		<p>Arbr</p> <p>Equip</p> <p>Proc</p>
--	--	--	---	--	--------------------------------------

			Souhaitent éviter d'engager un recours contre le PLU ; ont noté deux irrégularités dans la procédure : - l'avis d'enquête publique fait référence à un arrêté du maire du 23/05/23 (au lieu du 19/05/23) ; - l'arrêté porte sur la modification N°1 du PLU (alors que l'autorisation de lancer la procédure porte sur une modification N°2).	Proc Proc	
2.06	16 juillet	M. Henri PALAYER	Espace Foch : le projet donne toute latitude à la mairie pour adopter le projet de son choix ; il autorise la « <i>construction d'immeubles d'habitation sur l'ensemble de la zone y compris le parking Foch, c'est regrettable</i> » ; manque d'espaces verts dans le cœur de ville, il faut plutôt créer un jardin public ; si parking il doit être enterré, avec les précautions qui s'imposent pour ne pas impacter les fondations et le bâti des habitations actuelles, dont certaines sont très anciennes et fragiles.	OAP 4	OAP 4 F Statt EV

C- Synthèse et éléments de réponse de la commune

La synthèse des observations permet de dégager 5 grandes rubriques. Je précise que dans son mémoire la commune de Lagny-sur-Marne a organisé ses réponses selon ces principaux thèmes, tout en souhaitant également répondre à chacune des contributions recueillies. Le mémoire en réponse, comme le PV de synthèse, figure en annexe de ce rapport.

J'expose ci-après chacun des thèmes, suivi des éléments de réponse de la mairie, puis d'un bref commentaire.

1- La ZAC Saint Jean

(Obs. 1.01, 1.13, 1.15, 1.17, 1.18, 2.02, 2.03, et 2.05)

Cette opération d'aménagement a été largement évoquée lors de l'enquête. Dans les sujets abordés par les intervenants on relève :

- l'augmentation projetée de la hauteur des futurs immeubles, avec parfois la question de l'insertion dans l'environnement ou celle de la cohérence avec la commune voisine ;
- deux propriétaires riverains de l'opération ont émis des avis et contre-propositions sur certaines des dispositions réglementaires prévues (hauteurs des constructions, occupation du sol, arbres intéressants, absence de règles pour les équipements collectifs) ;

- la densité de la zone et le programme de logements, avec la question des deux immeubles maintenus et de la compensation souhaitée par la ville ;

- des questions ont été posées sur le programme de l'opération en termes d'équipements, de commerces, d'hôtels, de services ;

- il a été également évoqué le risque d'aggravation des difficultés déjà constatées en matière de circulation et de stationnement, et exprimé des inquiétudes quant à la qualité de vie dans ce quartier dense ;

- un intervenant s'étonne de modifications qui interviendraient après la délivrance d'autorisations de construire non conformes.

Éléments de réponse de la commune de Lagny-sur-Marne

(Reproduits ci-dessous, sans modification ni correction)

Obs. 1.01	Les modifications ne portent pas sur des programmes déjà autorisés. Toutes les constructions sont conformes au PLU en vigueur et au moment où le permis de construire a été accordé.
Obs. 1.13	La modification du PLU ne prévoit pas l'augmentation d'un niveau à cet endroit. Le PLU en vigueur prévoit une hauteur maximum de 15m avec une hauteur de référence de 7m. Cette hauteur est inchangée dans le cadre de la présente modification.
Obs. 1.15	Habitat 77 envisageait une opération à tiroir sur le lot PL3 et les parcelles AI4, AI6 à 8 de réaliser 145 logements en libérant le lot cadastré AI9 à 13. Il était prévu de réaliser sur ce lot AI9 à 13, 7100 m ² de SDP soit environ 110 logements en accession. L'incidence financière supportée par l'aménageur a été évaluée à environ 3 500 000 €. La ZAC Saint-Jean comprendra à termes les équipements de proximité nécessaires avec un pôle santé répondant aux besoins de la population. Pour ce qui concerne les autres équipements, la ville est dotée d'un niveau d'équipement important qui rayonnent au-delà du quartier.
Obs. 1.17	Les hauteurs correspondent aux niveaux du quartier du parc Saint Jean et le lot J marque une des entrées principales grâce à un bâtiment signal qui sera visible depuis l'espace vert. Il contribuera à qualifier la perspective depuis l'Est du quartier. La commune de Saint-Thibault des Vignes a été associée à ce projet depuis la révision du PLU de Lagny en 2018, notamment en tant que personne publique associée. Celle-ci ne s'est jamais opposée aux modifications du PLU.
Obs. 1.18	Habitat 77 envisageait une opération à tiroir sur le lot PL3 et les parcelles AI4, AI6 à 8 de réaliser 145 logements en libérant le lot cadastré AI9 à 13. Il était prévu de réaliser sur ce lot AI9 à 13, 7100 m ² de SDP soit environ 110 logements en accession. L'incidence financière supportée par l'aménageur a été évaluée à 3 500 000 €. Les constructions futures seront bien limitées à R+4. Seule la première construction située chemin de Gouvernes est en R+5. La ZAC Saint-Jean, d'une superficie de 13 hectares environ, comprendra au terme de sa réalisation, plus de 5ha d'espaces verts publics alors que le site de l'hôpital comptait 2,5ha d'espaces plantés. Au sein des ilots constructibles, la ZAC prévoit également des ilots végétalisés ce qui représentera 8ha d'espaces végétalisés (espaces privés et espaces publics compris), soit plus de 60% du

	<p>site. Les espaces verts seront aménagés de sorte de répondre aux différents publics et tranches d'âge (arboretum, grande pelouse, espaces de jeux, espace de détente, jardins partagés...). En termes de densité, celle-ci sera de 150 habitants pour 10 000m², ce qui correspond à une densité assez faible au regard de la proximité des aménités urbaines.</p>
Obs. 2.02	<p>La réalisation des logements répond avant tout au besoin des habitants et notamment aux Latignaciens qui sont nombreux à avoir acquis des logements au sein du parc Saint-Jean. Ces logements permettent d'assurer le parcours résidentiel des habitants (décohabitation, première acquisition, revente d'un pavillon etc...). Ce projet répond aussi au besoin d'espaces végétalisés proches du centre-ville. La ZAC Saint-Jean, d'une superficie de 13 hectares environ, comprendra au terme de sa réalisation, plus de 5ha d'espaces verts publics alors que le site de l'hôpital comptait 2,5ha d'espaces plantés. Au sein des lots constructibles, la ZAC prévoit également des îlots végétalisés, ce qui représentera 8ha d'espaces végétalisés (espaces privés et espaces publics compris), soit plus de 60% du site de l'ancien hôpital. Les espaces verts seront aménagés de sorte de répondre aux différents publics et tranches d'âge (arboretum, grande pelouse, espaces de jeux, espace de détente, jardins partagés...).</p>
Obs. 2.03	<p>Le parc Saint-Jean accueillera en effet un hôtel 4 étoiles avec plusieurs espaces de restauration. Une école d'Infirmière s'installera également sur la ZAC pour renouer avec son passé à vocation médicale. Une crèche sera également positionnée en RDC d'une future construction. En ce qui concerne le pôle emploi, les discussions sont en cours concernant son transfert dans la ZAC. Plusieurs commerces s'installeront mais de proximité uniquement. Actuellement, la nature des activités n'est pas totalement arrêtée.</p>
Obs. 2.05	<p>Le PLU a été modifié afin de répondre aux demandes antérieures de ces deux riverains. La hauteur du Lot D/E a été diminuée d'un niveau (en passant de 12m à 9m) dans une première bande EST. Cela permettra d'éviter les vues directes sur les fonds de jardins. A cela a été ajoutée une bande non aedificandi afin que la rampe d'accès au N-1 soit enterrée. Cela permettra d'éviter les nuisances liées aux véhicules entrants et sortants de la future résidence. En revanche, la bande constructible la plus éloignée des parcelles privées a été augmentée d'un niveau car il était nécessaire de conserver la même surface. A cet égard, l'aménageur a demandé une augmentation de la constructibilité de cet îlot mais afin de préserver le tissu pavillonnaire voisin, les hauteurs seront maintenues en R+1 et R+4. En ce qui concerne le retrait des balcons, cette disposition sera prise en compte. L'alignement d'arbres repéré au document graphique correspond bien aux arbres présents sur le site qui seront conservés. En revanche, les peupliers ne pourront pas être conservés car ce sont des arbres anciens qui deviennent dangereux au fil du temps. Certains d'entre eux, présents sur le site de l'hôpital sont tombés lors d'un épisode de vent fort. Ainsi, pour la protection des biens et des personnes, les peupliers ne seront pas préservés mais compensés par d'autres espèces végétales. Le règlement relatif aux équipements publics de la ZAC ne constitue pas un des éléments de la présente modification. Cette remarque ne sera donc pas prise en compte.</p>

Commentaire :

La commune a apporté des réponses argumentées sur l'évolution du programme de logements (c'est l'impact financier, sur le bilan de l'aménageur, du maintien des 2 lots d'Habitat 77 qui doit être compensé), sur l'augmentation projetée des hauteurs, sur la densité de l'opération qui restera modérée, et sur l'insertion des bâtiments dans leur environnement. Il est également apporté des éléments de réponse aux demandes des riverains proches, avec la prise en compte de leur demande concernant les balcons. Des précisions sont communiquées sur la question des équipements et commerces, mais pas en revanche sur la question du stationnement.

2 - L'OAP 4

(Obs. 1.02, 1.03, 1.04, 1.08, 1.11, et 2.06)

Les secteurs Tassigny et Foch de cette OAP, qui font l'objet d'évolutions, sont évoqués. Pour le premier, il est déploré la hausse des hauteurs autorisées, qui en outre ne seraient pas en cohérence avec les quartiers pavillonnaires voisins, ni même avec les constructions récentes dans le quartier ; il est redouté une évolution nuisant à la qualité de vie, avec une augmentation des logements collectifs et par conséquent des difficultés de circulation et de stationnement. Quant au secteur Foch, un intervenant demande de limiter la hauteur des futures constructions à celle des bâtiments environnants, un autre suggère de créer un espace vert à la place du parking Foch, ainsi que des parkings en sous-sol.

Éléments de réponse de la commune de Lagny-sur-Marne

(Reproduits ci-dessous, sans modification ni correction)

Secteur Tassigny	
Obs. 1.02	Les hauteurs en R+5 concernent exclusivement la Résidence Sociale Séniors. Elle fera face au bâtiment existant lui-même en R+4 comprenant un RDC surélevé, visuellement équivalent à R+5. A chaque extrémité de la construction, les hauteurs seront moindres (R+3 et R+2) afin de favoriser son intégration. Le long de la rue Claude Bernard, les hauteurs et le programme envisagé permettent la réalisation de maisons individuelles uniquement pour favoriser l'intégration de ce projet au quartier pavillonnaire.
Obs. 1.03	L'augmentation de surface ne concerne que les logements réservés à la résidence séniors. Les résidences séniors sociales ont un fonctionnement particulier. Elles sont occupées pour moitié par des personnes de plus de 85 ans. Ainsi, le taux de motorisation est beaucoup plus faible que dans le logement classique. Le besoin en nombre de place de stationnement est donc moins important et par conséquent, les flux de véhicules également. Le stationnement pour répondre aux besoins de la résidence sénior est compris dans l'enveloppe du bâtiment. Les 50 places indiquées dans l'OAP étaient envisagées dans le cadre d'un équipement public (sportif ou culturel). Cependant, la ville a fait le choix de réserver cet espace à un espace vert public. Les 50 places seront réalisées au sous-sol de la résidence séniors afin de constituer une offre de stationnement possible pour

	<p>les résidents du quartier.</p> <p>Les hauteurs en R+5 concernent exclusivement la Résidence Sociale Séniors. Elle fera face au bâtiment existant lui-même en R+4 comprenant un RDC surélevé, visuellement équivalent à R+5. A chaque extrémité de la construction, les hauteurs seront moindres (R+3 et R+2) afin de favoriser son intégration. Le long de la rue Claude Bernard, les hauteurs et le programme envisagé permettent la réalisation de maisons individuelles uniquement pour favoriser l'intégration de ce projet au quartier pavillonnaire.</p>
Obs. 1.04	<p>L'augmentation de surface ne concerne que les logements réservés à la résidence séniors. Les résidences séniors sociales ont un fonctionnement particulier. Généralement, elles sont occupées pour moitié par des personnes de plus de 85 ans qui utilisent rarement un véhicule. Ainsi, le taux de motorisation est beaucoup plus faible que dans le logement classique. Le besoin en nombre de place de stationnement est donc moins important et par conséquent, les flux de véhicules également. Le stationnement pour répondre aux besoins de la résidence sénior est compris dans l'enveloppe du bâtiment. Les 50 places indiquées dans l'OAP sont comprises dans l'enveloppe de la future construction pour répondre aux besoins des résidents du quartier. En ce qui concerne l'équipement public envisagé, confortée par l'avis de la MRAE, la ville a fait le choix de réserver cet espace pour un espace vert public de proximité.</p> <p>Les hauteurs en R+5 concernent exclusivement la résidence Sociale Séniors. Elle fera face au bâtiment existant lui-même en R+4 comprenant un RDC surélevé, visuellement équivalent à R+5. A chaque extrémité de la construction, les hauteurs seront moindres (R+3 et R+2) afin de favoriser son intégration. Le long de la rue Claude Bernard, les hauteurs et le programme envisagé permettent uniquement la réalisation de maisons individuelles pour favoriser l'intégration de ce projet au quartier pavillonnaire.</p>
Obs. 1.11	L'OAP n°4 n'indique pas de manière spécifique la réalisation d'une opération de logements sociaux au niveau de la rue Marthe Aureau.
Secteur Foch	
Obs. 1.08	La présente modification du PLU ne vise pas à modifier le règlement de ce secteur tant au niveau des implantations que de la hauteur des constructions. Les études urbaines sont en cours de réalisation et feront l'objet d'une concertation. Il sera procédé à une mise en compatibilité du PLU une fois que le projet d'aménagement aura été défini et présenté à la population.
Obs. 2.06	La présente modification du PLU ne vise pas à modifier le règlement de ce secteur. Les études urbaines sont en cours de réalisation et feront l'objet d'une concertation. Il sera procédé à une mise en compatibilité du PLU une fois que le projet d'aménagement aura été défini et présenté à la population. Les propositions émises dans le registre sont autant de pistes qui sont étudiés et seront discutées avec les habitants.

Commentaire :

Les précisions apportées sont de nature à répondre aux interrogations des intervenants. Ainsi, sur le secteur Tassigny, il est exposé que l'augmentation des surfaces et des hauteurs ne concernera que la résidence pour seniors, dont l'insertion dans le quartier environnant a été prise en considération, et dont l'impact sur le stationnement et la circulation sera limité ; et que l'OAP ne spécifie pas la réalisation de logements sociaux dans la rue mentionnée. Concernant le secteur Foch, le projet ne prévoit pas de modification du règlement, qui évoluera ultérieurement, lorsque le projet urbain aura été défini.

3-Le projet de nouveau règlement

(Obs. 1.05, 1.06, 1.07, 1.09, 1.10, 1.12, 1.16, 2.01)

Certaines de ces observations concernent des points de réglementation d'ordre général, avec des demandes d'évolution de certaines dispositions ; c'est le cas sur les sujets de :

- la pose de panneaux solaires, autorisée seulement en mode encastré, et non en surimposition ;
- les règles applicables aux constructions situées à l'angle de 2 rues, qui seraient source d'iniquité, et pour lesquelles il est proposé des modifications au règlement écrit ;
- la protection des fonds de parcelle en zone UB.

D'autres observations sont relatives à des projets particuliers, qui ne sont pas réalisables actuellement et pour lesquels il est demandé un assouplissement des règles :

- un projet de démolition-agrandissement d'un étage d'un pavillon en zone UBb ;
- la possibilité de construire en zone Nj2 ;
- un projet d'agrandissement et d'installation d'une piscine en zone UBc.

Éléments de réponse de la commune de Lagny-sur-Marne

(Reproduits ci-dessous, sans modification ni correction)

Obs. 1.05 Obs. 1.09 Obs. 1.10	Le règlement de PLU sera modifié afin de permettre la surimposition des panneaux solaires. Toutefois, si la construction est localisée au sein du Site Patrimonial Remarquable, l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoirement consulté. Les modalités d'installation des panneaux solaires doivent être validées par l'ABF.
Obs. 1.06	(demande de surélévation zone UBb) La modification des hauteurs a des conséquences non négligeables sur l'évolution du tissu urbain. Cette demande doit donc faire l'objet d'études plus précises qui ne peuvent pas être réalisées avant l'approbation du PLU. Cependant, cette demande sera étudiée dans le cadre de la prochaine procédure de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de Marne et Gondoire.
Obs. 1.07	(zone NJ rue de Nantes) Lors de sa révision en 2018, la ville s'est engagée dans une démarche de préservation des cœurs d'îlots afin de préserver la nature dans les zones d'habitat et de conserver des îlots de fraîcheur. La zone Nj ne sera donc pas supprimée.
Obs. 1.12	(constructions en angle de deux rues) La procédure en cours comporte une modification concernant les parcelles en

	angle. Les extensions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives. Assouplir les autres dispositions du règlement aurait pour conséquence d'autoriser une constructibilité trop importante sur les parcelles en angle. Ces parcelles pourraient alors muter vers des projets qui ne s'intégreraient pas dans le tissu urbain environnant.
Obs. 1.16	(diminution des retraits en fond de parcelle) Cette évolution du PLU permet les extensions des maisons individuelles à l'arrière tout en préservant une distance par rapport à la limite de fond de parcelle. Elle sera donc maintenue dans le cadre de la présente modification.
Obs. 2.01	(secteur UBC2) La présente modification du PLU diminue les règles de retrait par rapport au fond de parcelle pour faciliter les extensions. Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives s'imposent pour préserver une distance entre les constructions en zone pavillonnaire. La dernière révision du PLU en 2018 a déjà assoupli les règles d'implantation en limite séparative pour les extensions afin qu'elles soient possibles dans le prolongement des murs existants, ce qui n'était pas possible avant cette date. Une nouvelle modification des règles d'implantation en limite séparative doit être analysée plus précisément dans le cadre d'une future évolution du document d'urbanisme.

Commentaire :

La commune a explicité les choix retenus et a répondu aux demandes exprimées ; parfois en acceptant de faire évoluer son projet (sur la pose de panneaux solaires en surimposition) ; parfois en maintenant les dispositions existantes ou projetées (constructions en angle de rue, coeur d'ilot, retrait en fonds de parcelles) ; parfois, sur des projets particuliers, en évoquant la possibilité d'évolutions ultérieures du document d'urbanisme.

*4 -L'urbanisme et le développement de la ville
(Obs. 1.14, 2.02, et 2.04)*

Les intervenants émettent des remarques sur l'évolution de la ville et les orientations de l'urbanisme ; certains ont évoqué les thèmes de la densification et du « bétonnage », et demandé le maintien de zones pavillonnaires paisibles ; d'autres ont abordé des aspects environnementaux comme l'imperméabilisation des sols, l'abattage des arbres, les espaces naturels et la biodiversité, ou encore la question de l'eau ; il est parfois question des mobilités douces, de la circulation et de la place de la voiture, ainsi que du stationnement ; enfin, le sujet de la sauvegarde du patrimoine bâti a été évoqué.

Éléments de réponse de la commune de Lagny-sur-Marne

(Reproduits ci-dessous, sans modification ni correction)

Obs. 1.14	Parmi ces observations, toutes ne relèvent pas du Plan Local d'urbanisme. Cependant, en ce qui concerne le patrimoine immobilier, le PLU répertorie les constructions d'intérêt présentes sur la ville qu'il convient de préserver. Le règlement est adapté à cet objectif. De plus, le Site Patrimonial Remarquable dont fait l'objet le centre-ville et Lagny et les bords de Marne constitue un outil supplémentaire de protection et de préservation du patrimoine
-----------	--

	<p>architectural de la commune. En ce qui concerne le flux de véhicules et le stationnement, le règlement du PLU est adapté aux modes d'habiter de chaque secteur de la ville. Les dérogations qui peuvent être apportées concernant le nombre de places de stationnement sont des dispositions règlementaires prévues par le code de l'urbanisme. En ce qui concerne l'impact écologique et la protection des espaces protégés, le PLU comporte des zones Nj situées en cœur d'ilots. Il s'agit de secteurs inconstructibles au sein du tissu urbanisé pour permettre le maintien de la biodiversité. Dans le cadre de la présente modification, la méthode proposée par le CAUE dite « VECUS » sera intégrée au PLU de façon à orienter les types de plantations dans le cadre des nouveaux projets.</p>
Obs. 2.02	<p>Le PLU doit répondre à différentes obligations dictées par les documents supra-communaux et textes de loi. Dans ce cadre, le PLU doit respecter des objectifs de construction de logements qui s'imposent à la commune. Il doit également protéger le patrimoine ainsi que les espaces naturels. C'est bien l'ensemble de ces objectifs que le PLU traduit à travers le Plan d'Aménagement et de Développement Durable avec comme fil conducteur souhaité par les élus : lutter contre le dérèglement climatique, intégrer le mieux possible les nouveaux logements en offrant des espaces naturels de proximité lorsque cela est possible et protéger le patrimoine bâti. A ce titre, le PLU comporte un recensement des constructions à protéger et celles-ci ne peuvent être démolies qu'en cas de force majeure. Depuis 2018, et au regard de certains projets non souhaités, le règlement a été renforcé afin d'éviter la démolition de ces constructions d'intérêt</p>
Obs. 2.04	

Commentaire :

Dans sa réponse, la commune évoque le cadre réglementaire dont lequel s'inscrit le PLU, et les objectifs de constructions de logement qui en découle ; rappelle les dispositions qu'elle a prises pour la protection du patrimoine architectural, le maintien de secteurs inconstructibles dans le tissu urbain ; mentionne qu'elle intégrera dans le PLU la méthode proposée par le CAUE pour le choix des plantations ; et précise que certains des thèmes évoqués ne relèvent pas du PLU.

5 - Les considérations relatives à l'enquête publique et à la procédure

(Obs. 1.01, 2.05)

Ces interventions, peu nombreuses, évoquent pour l'une la modification du PLU qui serait conduite après l'autorisation de constructions non conformes au PLU actuel, pour l'autre des erreurs matérielles dans la procédure (date de l'arrêté mentionnée dans l'avis d'enquête et numérotation de la modification du PLU).

Éléments de réponse de la commune de Lagny-sur-Marne

La commune a répondu à la première contribution dans le § relatif à la ZAC Saint Jean. Elle n'a pas produit d'éléments de réponse à la seconde.

Deuxième partie : Conclusions et avis motivé

Je rappelle, avant de conclure, que l'enquête publique faisant l'objet du présent rapport portait sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Lagny-sur-Marne (77). Ce PLU a été approuvé le 13 septembre 2018. La commune ayant souhaité faire évoluer son PLU, une procédure de modification a été lancée par un arrêté municipal en date du 17 janvier 2022.

Je rappelle également que l'enquête publique qui s'insère dans cette procédure de modification a été prescrite et organisée par un arrêté municipal du 23 mai 2023, et s'est déroulée du 16 juin au 19 juillet 2023 inclus. J'ai assuré les trois permanences prévues. La participation du public a été forte en termes de consultation du dossier sur le site Internet, mais plutôt limitée quant aux observations recueillies, qui s'élèvent au total de 24 (dont 6 contributions dans le registre papier et 18 contributions émises par voie électronique).

Mes conclusions s'appuient sur les considérations suivantes :

1- La procédure et le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée selon le calendrier défini et dans des conditions satisfaisantes. L'information du public sur la tenue de l'enquête a été assurée par les mesures de publicité prévues par la réglementation (insertions dans la presse et affichage de l'avis d'enquête), ainsi que par des mesures complémentaires (information sur le site Internet de la mairie).

Les permanences se sont tenues dans de bonnes conditions matérielles, permettant d'assurer au mieux l'accueil et l'expression du public. J'ai eu de nombreux échanges avec les services municipaux ; avant le démarrage de l'enquête par une réunion de présentation du dossier ; puis régulièrement pendant l'enquête lors des permanences et par contacts téléphoniques ou informatiques ; et après la clôture de l'enquête à l'occasion du procès-verbal de synthèse. J'ai sollicité des précisions sur quelques points, et des réponses m'ont été apportées. J'ai également rencontré le maire de la commune, et j'ai procédé à des visites des quartiers de Lagny-sur-Marne, dont une visite de la ZAC Saint Jean avec son aménageur.

Une des contributions recueillies lors de l'enquête a signalé deux « irrégularités » : l'une concerne l'avis d'enquête, qui fait état d'un arrêté prescrivant l'enquête daté du 19 mai 2023 alors que cet arrêté date du 23 mai 2023 ; l'autre est relative à la numérotation de la procédure de modification (n°1 et non n°2 comme indiqué dans l'autorisation donnée au maire de lancer la procédure lors du conseil municipal du 30 novembre 2021). Il me paraît qu'il s'agit là d'erreurs matérielles, qui n'ont

pu avoir d'effets sur le bon déroulement de l'enquête et la participation du public.

En conclusion sur ces points, je considère que la procédure a été conduite convenablement, et que l'enquête s'est déroulée dans des conditions lui permettant de remplir ses objectifs d'information du public et de recueil de ses observations sur le projet de modification du PLU.

2- Le dossier d'enquête publique

Le dossier élaboré pour la consultation du public comportait :

- * un ensemble de documents relatifs au projet de PLU modifié : une notice de présentation exposant les motifs de la modification et l'ensemble des évolutions envisagées ; un projet de règlement écrit intégrant les modifications ; les orientations d'aménagement et de programmation, dans la version projetée ; le nouveau plan de zonage général, et le nouveau plan de zonage de la zone UD ; l'annexe 6 qu'il est proposé d'ajouter dans les annexes au PLU (zonage des eaux pluviales) ;

- * l'évaluation environnementale ;

- * les avis exprimés par les PPA (personnes publiques associées) : Chambre d'agriculture de la région Ile-de-France ; Chambre des métiers et de l'artisanat de la région Ile-de-France ; Voies navigables de France ; Direction régionale des Affaires culturelles/Unité départementale d'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne ; Syndicat intercommunal d'études des mobilités urbaines (SIEMU) de Marne-la-Vallée ; Département de Seine-et-Marne ; Syndicat mixte d'alimentation en eau potable de la région de Lagny-sur-Marne ; Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Seine-et-Marne ; Direction départementale des territoires DDT 77 ; Ile-de-France Mobilités ; SPLA Marne-et-Gondoire ;

- * l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse à cet avis ;

- * l'arrêté municipal du 23 mai 2023 prescrivant l'enquête publique et celui du 17 janvier 2022 prescrivant la modification du PLU ;

- * des pièces relatives aux mesures de publicité de l'enquête ;

- * un registre préparé pour recevoir les observations du public.

Ce dossier d'enquête me paraît complet et clairement organisé. Il contient tous les éléments nécessaires pour permettre une bonne connaissance du projet de modification et de la procédure conduite.

3- Le projet de modification du PLU soumis à enquête publique

En premier lieu j'observe que la procédure choisie pour faire évoluer le PLU de Lagny-sur-Marne, celle de la modification de droit commun, me paraît correspondre aux évolutions projetées ; en effet, le

projet ne conduit pas à modifier les orientations définies par le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) ; ni à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ; ni à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser déjà créée ; ni à créer des OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC (Zone d'aménagement concerté). J'estime en conséquence que le choix de la procédure mise en oeuvre pour faire évoluer le PLU est pertinent.

Sur le contenu du projet, j'observe que les évolutions projetées sont liées à plusieurs objectifs :

- * adapter le document d'urbanisme pour intégrer des évolutions dans le programme de l'opération d'aménagement ZAC Saint Jean, notamment suite au choix d'Habitat 77 de conserver et rénover 2 bâtiments, entraînant une perte de surfaces et donc de charges foncières pour le bilan de l'aménageur ; il est envisagé notamment des ajustements d'emprises au sol et des augmentations de hauteurs pour certains lots ;

- * intégrer dans le règlement graphique le périmètre d'attente « entrée de centre-ville » instauré sur le secteur Foch, avec ajustement du règlement de zone et des orientations de l'OAP n° 4 ;

- * faire évoluer l'OAP n°4 dans le secteur Tassigny, afin d'améliorer l'offre en matière d'hébergement des personnes âgées en permettant la réalisation d'une résidence seniors d'environ 120 logements sur le site d'anciens entrepôts ;

- * apporter des adaptations mineures au règlement en fonction de retours d'expérience de son application, par l'apport de précisions, de compléments ou la clarification de certaines règles, ainsi que par des rectifications limitées du plan de zonage ;

- * effectuer diverses mises à jour du règlement, et annexer au PLU une nouvelle pièce : le zonage des eaux pluviales adopté par l'EPCI Marne et Gondoire.

Ces objectifs supposent de faire évoluer une des OAP, le plan de zonage et le règlement écrit ; d'intégrer un additif au rapport de présentation ; d'ajouter au PLU une nouvelle annexe. Il n'y a pas de changements quant au PADD.

J'observe que les finalités de ces modifications sont clairement exposées dans le dossier. L'évolution du programme de la ZAC Saint Jean, notamment pour compenser l'impact sur le bilan de l'aménageur du maintien de 2 lots existants, l'évolution d'une OAP pour permettre la construction d'une résidence pour personnes âgées qui remplacera un équipement vieillissant, l'ajustement du document dans le secteur de projet du parking Foch, sont expliqués et justifiés ; l'adaptation du règlement écrit et graphique, afin d'apporter des précisions ou des clarifications, comme les rectifications mineures apportées aux documents graphiques, apparaissent opportunes ; l'ajout dans les

annexes du PLU du plan de zonage des eaux pluviales intercommunal simple également pertinent. Les dispositions projetées me semblent bien correspondre aux objectifs définis.

En conséquence, j'estime que le contenu du projet de modification entre dans le cadre de la procédure choisie, et correspond aux objectifs fixés par la commune ; que les évolutions projetées dans les nouveaux plans de zonage, règlement écrit et OAP 4 sont opportunes et cohérentes par rapport aux enjeux annoncés ; que l'ajout d'une nouvelle annexe est justifié.

4- Les impacts de la révision projetée

Le projet a donné lieu à une évaluation environnementale, qui a été soumise à l'avis de l'Autorité environnementale compétente. Un mémoire en réponse à cet avis a été produit par la ville, qui fait état en particulier : d'ajouts à apporter aux indicateurs de suivi pour mesurer la réalisation des objectifs ; de la cohérence du projet avec le SCOT sur les questions de risques naturels ou technologiques ; de compléments apportés à l'état initial de l'environnement sur les sites potentiellement pollués et les anciennes activités industrielles ; des mesures d'évitement ou d'atténuation des pollutions sonores et atmosphériques ; de l'apport de précisions sur les surfaces de la ZAC Saint Jean ; et de la volonté de végétaliser le secteur d'entrée de centre-ville.

Je constate que les enjeux environnementaux de la modification du PLU ont fait l'objet d'une évaluation préalable ; que les recommandations de l'Autorité environnementale ont reçu des éléments de réponse de la commune ; que des dispositions tendant à réduire les impacts du projet sur l'environnement sont ou pourront être mises en œuvre. En conclusion sur ces points, je considère que les impacts paraissent globalement limités et maîtrisés.

5- Les avis des personnes publiques

Je ne reviens pas sur les différents avis intervenus sur le projet de PLU modifié, qui sont retracés dans le rapport, mais je rappelle les points suivants : sur les 27 courriers adressés aux PPA pour avis sur le projet, seulement 11 réponses ont été transmises ; parmi ces réponses, 4 font état de l'absence de remarques ; aucune ne formule un avis défavorable au projet ; les 7 autres avis de PPA expriment des observations, ou émettent des demandes ou propositions de compléments ou d'actualisation.

La commune m'a précisé qu'une étude de ces demandes ou suggestions, et de la suite qui pourrait leur être apportée dans le cadre de la présente procédure, était en cours.

Il me semble que le projet de PLU modifié pourrait être utilement amendé par la prise en compte de celles des remarques émises par les PPA qui sont de nature à conduire à un document plus clair, plus cohérent, ou mieux actualisé ; j'émettrai donc une recommandation en ce sens.

6- Les observations du public

Sans revenir sur le détail des 24 contributions recueillies pendant l'enquête, je rappelle que la synthèse des observations a mis en évidence les thèmes suivants :

* La ZAC Saint Jean, en particulier sur l'évolution du programme de logements, sur l'augmentation de la hauteur de certains lots, sur la densité de l'opération et son insertion dans son environnement, sur l'évolution du règlement écrit, sur la question des équipements et des commerces et enfin sur la problématique du stationnement. Dans son mémoire en réponse la commune a apporté des réponses argumentées sur la plupart de ces points, mais quelque peu imprécises sur les sujets des équipements publics et du stationnement.

Sur ces questions, et compte tenu de l'augmentation du programme avec la prévision d'environ 110 logements supplémentaires, il me semble souhaitable que des éléments complémentaires soient communiqués sur la façon dont les besoins en équipements publics (scolaires, petite enfance, etc.) des habitants de la ZAC seront satisfaits ; de même, un point sur le sujet du stationnement (privatif/public) dans cette opération d'aménagement serait opportun ; j'émettrai une recommandation en ce sens.

* L'OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) n° 4, dont le secteur Tassigny, avec des observations sur la hausse des surfaces et des hauteurs autorisées, la cohérence avec les zones pavillonnaires voisines, l'augmentation des logements et par là de possibles difficultés de circulation et stationnement ; et le secteur Foch au sujet duquel les questions des hauteurs des futures constructions, des espaces verts, et des parkings ont été soulevées. La commune, dans son mémoire en réponse, a apporté des précisions de nature à répondre aux inquiétudes des intervenants sur la résidence seniors, son insertion et ses impacts. Quant au projet concernant le secteur Foch, sur lequel a été instauré un périmètre d'attente, il n'est pas encore défini. La commune pourrait s'engager à une information du public lorsque les études sur le projet urbain seront plus avancées ; j'émettrai une recommandation en ce sens.

* Le projet de nouveau règlement a fait l'objet de diverses demandes d'évolution, certaines d'ordre général sur la technique de pose de panneaux solaires, sur les règles appliquées aux constructions en angle de deux rues, ou sur la protection des fonds de parcelles ; d'autres sont relatives à des projets particuliers ne pouvant être autorisés dans le

cadre du PLU en vigueur et pour lesquels une évolution des règles est souhaitée. Dans sa réponse, la commune a explicité les choix retenus et a répondu aux demandes exprimées, soit en acceptant de faire évoluer son projet (sur la pose de panneaux solaires en surimposition), soit en confirmant les dispositions existantes ou projetées (constructions en angle de rue, coeur d'ilot, retrait en fonds de parcelles), soit en évoquant la possibilité d'évolutions ultérieures du document d'urbanisme. Les réponses apportées sont claires et me paraissent convaincantes.

* L'urbanisme et le développement de la ville, thème sur lequel les intervenants ont émis des remarques concernant l'évolution de la ville et de son urbanisme, avec les sujets de la densification et du maintien de zones pavillonnaires paisibles, et de la sauvegarde du patrimoine bâti ; les aspects environnementaux comme la qualité de l'eau, l'imperméabilisation des sols, l'abattage d'arbres, les espaces naturels et la biodiversité, ainsi que les questions des mobilités douces, de la circulation et de la place de la voiture, et du stationnement ont également été abordés. Certains de ces sujets ne relèvent pas du document local urbanisme. Sur les autres points, la commune a évoqué les documents qui s'imposent au PLU, les objectifs de construction de logement qui lui sont fixés, et a rappelé les dispositions prises pour la protection du patrimoine architectural et le maintien de secteurs inconstructibles dans le tissu urbain.

* L'enquête publique et la procédure ont fait l'objet de rares remarques ; l'une d'elles est relative à une modification du PLU conduite après l'autorisation de constructions non conformes au PLU actuel ; l'autre a signalé des erreurs matérielles dans la procédure. La commune a répondu sur le premier point. Quant au sujet des erreurs matérielles, il a été évoqué plus haut.

Pour conclure, en prenant en considération le bon déroulement de la procédure, la composition du dossier préparé pour l'enquête publique, les objectifs et le contenu du projet de PLU soumis à enquête publique et ses principaux impacts, les avis émis par les personnes publiques, et les observations exprimées par le public ainsi que les réponses qui leur ont été apportées par la commune, je formule **les trois recommandations suivantes** :

* je recommande que les remarques et suggestions émanant des PPA (personnes publiques associées) et qui sont de nature à améliorer la précision, la clarté, la cohérence ou l'actualisation du PLU soient prises en compte.

* je recommande, au sujet de la ZAC Saint Jean et compte-tenu de l'augmentation du nombre de logements prévus dans cette opération d'aménagement, que soient apportées des précisions d'une part sur la satisfaction des besoins en équipements publics des futurs habitants de la

ZAC, d'autre part sur la question de l'organisation future du stationnement, privatif et public, dans l'opération.

* je recommande que le projet qui sera élaboré sur le secteur Foch, au terme des études urbaines en cours de réalisation, fasse l'objet d'une concertation avec les habitants.

Et j'émet sur ce projet de modification du PLU de la commune de Lagny-sur-Marne un AVIS FAVORABLE, sans réserve.

-

Fait au Perreux sur Marne, le 21 août 2023



Brigitte BOURDONCLE
Commissaire enquêtrice

Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique
relative au projet de modification du PLU de Lagny-sur-Marne

L'enquête publique portant sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Lagny-sur-Marne, prescrite par arrêté municipal en date du 23 mai 2023, s'est déroulée du 16 juin au 19 juillet 2023 inclus.

Après la clôture de cette enquête, et comme le prévoit la réglementation, j'ai établi et vous communique ce procès-verbal de synthèse pour relater le déroulement de l'enquête, le bilan de la participation du public, et la synthèse de ses observations.

I- Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux modalités définies, et sans aucun incident ; l'information du public et le recueil de ses observations ont bien été assurés, dans les conditions fixées dans l'arrêté municipal précité ; les 3 permanences prévues ont été tenues.

II - Bilan de la participation

La participation du public lors de l'enquête publique s'établit ainsi :

- le registre numérique a enregistré un total de 18 contributions (dont 14 déposées via le site du registre, et 4 sur l'adresse électronique dédiée) ;
- le registre papier compte 6 observations (dont 4 inscrites dans le registre et 2 courriers adressés en mairie à mon attention, qui y ont été agrafés).

Vous disposez de l'ensemble de ces observations, et je vous remets deux grilles de dépouillement (une relative au registre numérique, l'autre pour le registre papier) dans lesquelles sont résumées les observations du public, avec mention des thèmes évoqués.

III- Synthèse des observations du public

L'analyse des observations recueillies lors de l'enquête publique fait ressortir cinq grandes rubriques :

*1 -Les considérations sur l'urbanisme et le développement de la ville
(Obs. 1.02, 1.14, 2.02, et 2.04)*

Ces intervenants émettent des remarques sur l'évolution de la ville et les orientations de l'urbanisme ; certains évoquent les thèmes de la densification et du « bétonnage », et demandent le maintien de zones pavillonnaires paisibles ; d'autres abordent des aspects environnementaux comme l'imperméabilisation des sols, l'abattage des arbres, les espaces naturels et la

biodiversité, ou encore la question de l'eau ; il est parfois question des mobilités douces, de la circulation et de la place de la voiture, ainsi que du stationnement ; une contribution traite de la sauvegarde du patrimoine bâti.

2 -Les contributions concernant la ZAC Saint-Jean (Obs. 1.01, 1.13, 1.15, 1.17, 1.18, 2.02, 2.03, et 2.05)

Cette opération d'aménagement a été largement évoquée lors de l'enquête. Dans les sujets abordés par les intervenants on relève :

- l'augmentation projetée de la hauteur des futurs immeubles, avec parfois la question de l'insertion dans l'environnement ou de la cohérence avec la commune voisine ;

- deux propriétaires riverains de l'opération ont émis des avis et contre-propositions sur certaines des dispositions réglementaires prévues (hauteurs des constructions, occupation du sol, arbres intéressants, absence de règles pour les équipements collectifs) ;

- la densité de la zone et le programme de logements, avec la question des deux immeubles maintenus et de la compensation souhaitée par la ville ;

- des questions ont été posées sur le programme de l'opération en termes d'équipements, de commerces, d'hôtels, de services ;

- il a été également évoqué des problèmes déjà constatés de circulation et de stationnement, et exprimé des inquiétudes quant à la qualité de vie dans ce quartier dense.

3 -Les contributions relatives à l'OAP 4 (Obs. 1.02, 1.03, 1.04, 1.08, 1.11, et 2.06)

Cette orientation d'aménagement est évoquée parfois globalement, parfois pour un sous-secteur (Foch ou Tassigny) ; il est déploré la hausse des hauteurs autorisées, qui en outre ne seraient pas en cohérence avec les quartiers pavillonnaires voisins ; il est redouté une évolution contraire à la qualité de vie, avec une augmentation des logements et des difficultés de circulation et de stationnement ; un intervenant suggère de créer un espace vert à la place du parking Foch, ainsi que des parkings en sous-sol.

4-Les contributions ayant trait au projet de nouveau règlement (Obs. 1.05, 1.06, 1.07, 1.09, 1.10, 1.12, 1.16, 2.01)

Certaines de ces observations concernent des points de réglementation d'ordre général, avec des demandes d'évolution de certaines dispositions ; c'est le cas sur les sujets de :

- la pose de panneaux solaires, autorisée seulement en mode encastré, et non en surimposition ;

- les règles applicables aux constructions situées à l'angle de 2 rues, qui seraient source d'iniquité, et pour lesquelles il est proposé des modifications au règlement écrit ;

- la protection des fonds de parcelle en zone UB.

D'autres observations sont relatives à des projets particuliers, qui ne sont pas réalisables actuellement et pour lesquels il est demandé un assouplissement des règles :

- un projet de démolition-agrandissement d'un pavillon zone UBb ;

- la possibilité de construire en zone Nj2 ;

- un projet d'agrandissement et d'installation d'une piscine en zone UBc .

5 - Les considérations relatives à l'enquête publique et à la procédure
(Obs. 1.01, 2.05)

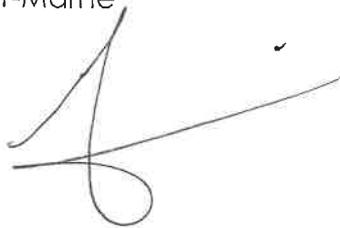
Ces interventions, peu nombreuses, évoquent pour l'une la modification du PLU conduite après l'autorisation de constructions non conformes au PLU actuel, pour l'autre des erreurs matérielles dans la procédure (date de l'arrêté mentionnée dans l'avis d'enquête et numérotation de la modification du PLU) .

IV- Suite de la procédure

Pour me communiquer vos éléments de réponse aux observations du public, vous disposez d'un délai de 15 jours à partir de ce jour, date de remise du PV de synthèse ; je vous remercie de me communiquer votre mémoire en réponse par un envoi postal simple à mon domicile, doublé d'un envoi par voie électronique sur mon adresse mail.

Le présent procès-verbal de synthèse est signé par :

- le représentant de la commune de
Lagny-sur-Marne



- la commissaire-enquêtrice
Brigitte BOURDONCLE



MEMOIRE EN REPONSE VILLE DE LAGNY-SUR-MARNE		
Thématiques	Questions / observations	Réponses
ZAC SAINT-JEAN	CW n°1 : Est-il normal de modifier le PLU après avoir autorisé des constructions notamment sur le parc Saint-Jean qui ne respectent pas le PLU actuel ?	Les modifications ne portent pas sur des programmes déjà autorisés. Toutes les constructions sont conformes au PLU en vigueur et au moment où le permis de construire a été accordé.
	CW n°13 : Opposition à l'augmentation d'un niveau du futur bâtiment R2 situé entre la rue Simone Veil et la rue du professeur Cabrol.	La modification du PLU ne prévoit pas l'augmentation d'un niveau à cet endroit. Le PLU en vigueur prévoit une hauteur maximum de 15m avec une hauteur de référence de 7m. Cette hauteur est inchangée dans le cadre de la présente modification.
	(2) Registre 06-07 : Le parc Saint-Jean est prévu pour recevoir tellement de logements, toujours au profit des promoteur.	La réalisation des logements répond avant tout au besoin des habitants et notamment aux Latignaciens qui sont nombreux à avoir acquis des logements au sein du parc Saint-Jean. Ces logements permettent d'assurer le parcours résidentiel des habitants (décohabitation, première acquisition, revente d'un pavillon etc...). Ce projet répond aussi au besoin d'espaces végétalisés proches du centre-ville. La ZAC Saint-Jean, d'une superficie de 13 hectares environ, comprendra au terme de sa réalisation, plus de 5ha d'espaces verts publics alors que le site de l'hôpital comptait 2,5ha d'espaces plantés. Au sein des lots constructibles, la ZAC prévoit également des îlots végétalisés, ce qui représentera 8ha d'espaces végétalisés (espaces privés et espaces publics compris), soit plus de 60% du site de l'ancien hôpital. Les espaces verts seront aménagés de sorte de répondre aux différents publics et tranches d'âge (arboretum, grande pelouse, espaces de jeux, espace de détente, jardins partagés...).
	(3) Registre 12-07 : Quels sont les bâtiments publics à venir ? Y-aura-t-il un hôtel 4 étoiles ? Le pôle emploi sera-t-il déplacé dans la ZAC Saint-Jean ? Quels commerces vont s'installer ?	Le parc Saint-Jean accueillera en effet un hôtel 4 étoile avec plusieurs espaces de restauration. Une école d'Infirmière s'installera également sur la ZAC pour renouer avec son passé à vocation médicale. Une crèche sera également positionnée en RDC d'une future construction. En ce qui concerne le pôle emplois, les discussions sont en cours concernant son transfert dans la ZAC. Plusieurs commerces s'installeront mais de proximité uniquement. Actuellement, la nature des activités n'est pas totalement arrêtée.
	CW n°17 : Incohérence entre lot J et le tissu pavillonnaire à Saint-Thibault des Vignes. Pourquoi n'y a-t-il pas de concertation entre les deux communes ?	Les hauteurs correspondent aux niveaux du quartier du parc Saint Jean et le lot J marque une des entrées principales grâce à un bâtiment signal qui sera visible depuis l'espace vert. Il contribuera à qualifier la perspective depuis l'Est du quartier. La commune de Saint-Thibault des Vignes a été associée à ce projet depuis la révision du PLU de Lagny en 2018, notamment en tant que personne publique associée. Celle-ci ne s'est jamais opposée aux modifications du PLU.
	CW n°15 : Les 120 logements de Habitat 77 sont existants, il n'y a donc pas de perte. Les équipements publics ne sont pas dimensionnés pour une telle réalisation tant pour la voirie que pour les écoles, les équipements sportifs... Il manque des liaisons nord-sud.	Habitat 77 envisageait une opération à tiroir sur le lot PL3 et les parcelles AI4, AI6 à 8 de réaliser 145 logements en libérant le lot cadastré AI9 à 13. Il était prévu de réaliser sur ce lot AI9 à 13, 7100 m ² de SDP soit environ 110 logements en accession.

	<p>Le quartier manque de places de stationnement. Il vaudrait mieux en ajouter plutôt que des logements. Le secteur dédié à la santé est saturé depuis l'ouverture à l'habitation du lot T et il doit y avoir encore 370 logements sans aucune nouvelle place publique.</p>	<p>L'incidence financière supportée par l'aménageur a été évaluée à environ 3 500 000 €. La ZAC Saint-Jean comprendra à termes les équipements de proximité nécessaires avec un pôle santé répondant aux besoins de la population. Pour ce qui concerne les autres équipements, la ville est dotée d'un niveau d'équipement important qui rayonnent au-delà du quartier.</p>
	<p>CW n° 18 : Il n'y a pas de logements à compenser puisque les logements sociaux sont existants. Les constructions sont toutes en R+5 alors qu'on nous avait promis du R+4. Problématique de stationnement, rien pour sécuriser l'usage du vélo. Densité de population la plus importante de la ville. Peut-on espérer plus arbres sur la ZAC ?</p>	<p>Habitat 77 envisageait une opération à tiroir sur le lot PL3 et les parcelles AI4, AI6 à 8 de réaliser 145 logements en libérant le lot cadastré AI9 à 13. Il était prévu de réaliser sur ce lot AI9 à 13, 7100 m² de SDP soit environ 110 logements en accession. L'incidence financière supportée par l'aménageur a été évaluée à 3 500 000 €.</p> <p>Les constructions futures seront bien limitées à R+4. Seule la première construction située chemin de Gouvernes est en R+5.</p> <p>La ZAC Saint-Jean, d'une superficie de 13 hectares environ, comprendra au terme de sa réalisation, plus de 5ha d'espaces verts publics alors que le site de l'hôpital comptait 2,5ha d'espaces plantés. Au sein des ilots constructibles, la ZAC prévoit également des ilots végétalisés ce qui représentera 8ha d'espaces végétalisés (espaces privés et espaces publics compris), soit plus de 60% du site. Les espaces verts seront aménagés de sorte de répondre aux différents publics et tranches d'âge (arboretum, grande pelouse, espaces de jeux, espace de détente, jardins partagés...). En termes de densité, celle-ci sera de 150 habitants pour 10 000m³, ce qui correspond à une densité assez faible au regard de la proximité des aménités urbaines.</p>
	<p>(5) Courrier 10-07 : Demande de diminuer la hauteur d'un niveau (de R+4 à R+3) du Lot DE, sur la partie Ouest. Demande de suppression des balcons sur la zone inconstructible. Demande de conservation et de protection des peupliers. Les arbres identifiés au document graphique sont-ils bien placés ? Demande à ce que les équipements d'intérêts collectifs soient soumis aux mêmes dispositions que les autres constructions.</p>	<p>Le PLU a été modifié afin de répondre aux demandes antérieures de ces deux riverains. La Hauteur du Lot D/E a été diminuée d'un niveau (en passant de 12m à 9m) dans une première bande EST. Cela permettra d'éviter les vues directes sur les fonds de jardins. A cela a été ajoutée une bande non aedificandi afin que la rampe d'accès au N-1 soit enterrée. Cela permettra d'éviter les nuisances liées aux véhicules entrants et sortants de la future résidence. En revanche, la bande constructible la plus éloignée des parcelles privées a été augmentée d'un niveau car il était nécessaire de conserver la même surface. A cet égard, l'aménageur a demandé une augmentation de la constructibilité de cet îlot mais afin de préserver le tissu pavillonnaire voisin, les hauteurs seront maintenues en R+1 et R+4. En ce qui concerne le retrait des balcons, cette disposition sera prise en compte. L'alignement d'arbres repéré au document graphique correspond bien aux arbres présents sur le site qui seront conservés. En revanche, les peupliers ne pourront pas être conservés car ce sont des arbres anciens qui deviennent dangereux au fil du temps. Certains d'entre eux, présents sur le site de l'hôpital sont tombés lors d'un épisode de vent fort. Ainsi, pour la protection des biens et des personnes, les peupliers ne seront pas préservés mais compensés par d'autres espèces végétales. Le règlement relatif aux équipements publics de la ZAC ne constitue pas un des éléments de la présente</p>

		modification. Cette remarque ne sera donc pas prise en compte.
SECTEUR TASSIGNY	<p>CW n°2 : Il serait désormais question de construire en R+5. Cela dénotera complètement avec la zone pavillonnaire environnante. Je trouve que cela va même à l'encontre du plan actuel de rendre la ville plus piétonne et plus paisible. A cet endroit-là nous devrions autoriser des constructions en R+2 pour rendre le tout plus harmonieux et où il fera bon vivre.</p>	<p>Les hauteurs en R+5 concernent exclusivement la Résidence Sociale Séniors. Elle fera face au bâtiment existant lui-même en R+4 comprenant un RDC surélevé, visuellement équivalent à R+5. A chaque extrémités de la construction, les hauteurs seront moindres (R+3 et R+2) afin de favoriser son intégration. Le long de la rue Claude Bernard, les hauteurs et le programme envisagé permettent la réalisation de maisons individuelles uniquement pour favoriser l'intégration de ce projet au quartier pavillonnaire.</p>
	<p>CW n°3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comment est-il prévu de régler le problème du stationnement du secteur en y ajoutant 1000m2 de logement collectif ? Les 50 places prévues sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny me semblent insuffisantes. - Le R+5 potentiel n'est pas en cohérence avec les logements collectifs actuels culminant à R+4 pour la République et même R+3 pour les édifices les plus proches de la zone pavillonnaire - R+1+C maximum pour les logements sur la rue Claude Bernard est d'avantage en cohérence avec les pavillons du trottoir d'en face, qu'un R+2 - A noter également que tous les nouveaux édifices du secteur ne dépassent pas R+3. (Programme à l'angle de l'avenue Mal de Lattre de Tassigny et Rue Girard par exemple, le dernier en date) Le quartier Tassigny jouit d'une attractivité toute particulière du fait de sa proximité avec le centre et son calme. Le logement des seniors est une cause noble mais à quel prix ? Les riverains de ce projet doivent-ils nécessairement subir un risque de vis-à-vis plus important, et toujours plus de difficultés à stationner ? Est-il nécessaire de dénaturer le quartier pour atteindre ces objectifs de logement seniors ? Bien que l'on tire enfin profit de cet espace désaffecté depuis des années soit une excellente chose, je suis inquiet et en désaccord avec le nouveau cadrage de cette orientation d'aménagement qui selon moi importunera les riverains s'il n'est pas révisé sur les points cités. 	<p>L'augmentation de surface ne concerne que les logements réservés à la résidence séniors. Les résidences séniors sociales ont un fonctionnement particulier. Elles sont occupées pour moitié par des personnes de plus de 85 ans. Ainsi, le taux de motorisation est beaucoup plus faible que dans le logement classique. Le besoin en nombre de place de stationnement est donc moins important et par conséquent, les flux de véhicules également. Le stationnement pour répondre aux besoins de la résidence sénior est compris dans l'enveloppe du bâtiment. Les 50 places indiquées dans l'OAP étaient envisagées dans le cadre d'un équipement public (sportif ou culturel). Cependant, la ville a fait le choix de réserver cet espace à un espace vert public. Les 50 places seront réalisées au sous-sol de la résidence séniors afin de constituer une offre de stationnement possible pour les résidents du quartier.</p> <p>Les hauteurs en R+5 concernent exclusivement la Résidence Sociale Séniors. Elle fera face au bâtiment existant lui-même en R+4 comprenant un RDC surélevé, visuellement équivalent à R+5. A chaque extrémité de la construction, les hauteurs seront moindres (R+3 et R+2) afin de favoriser son intégration. Le long de la rue Claude Bernard, les hauteurs et le programme envisagé permettent la réalisation de maisons individuelles uniquement pour favoriser l'intégration de ce projet au quartier pavillonnaire.</p>

	<p>CW n°4 :</p> <p>L'OAP 4 avait déjà fait office d'une modification du PLU en 2021, détériorant déjà les conditions, et voici qu'une nouvelle modification vient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajouter 1000m2 supplémentaires de logements collectifs et donc de circulations, de voitures, de nuisances... - Avec « une hauteur maximum de R+5 » au lieu de « ponctuellement en R+4 ». - Avec « hauteur maximum de R+2 » sur la rue Claude Bernard (composée entièrement de pavillons) au lieu antérieurement de « R+1/R+1+C » - Réduire le recul minimal aux limites séparatives. <p>Ces modifications vont à l'encontre du quartier pavillonnaire et de l'urbanisme existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Même si « dégressif » les R+5 seront visibles depuis les pavillons, et surtout les pavillons seront à la vue direct de cet immeuble. - Les immeubles de République existantes sont à R+4, c'est donc 1 étage de plus que l'existant.. Ils sont même à R+3 sur la zone proche des pavillons rue Claude Bernard. - Les récents nouveaux logements sont également tous en R+3, qu'il s'agisse du programme récent dont vous mentionnez sur l'OAP derrière la pastille 7, ou celui tout juste en finition à l'angle de l'avenue du maréchal de Lattre de Tassigny / rue Girard - La hauteur de R+2 sur la rue Claude Bernard ne s'aligne pas la hauteur actuelle des pavillons de la rue, toutes en R+1 - Le programme vient ajouter 125 logements ce qui entraînera encore plus de voitures, dans un secteur où les places de stationnement se font déjà rares, et des rues déjà trop encombrées. - Réduction de limites séparatives pour toujours plus de logements, de proximité et d'emprise de logements collectifs sur les pavillons <p>Lagny devient sur-urbanisé, et les choix de l'urbanisme ne font que détériorer les zones pavillonnaires aux alentours ainsi que le charme de cette ville ... Le seul point positif étant la protection des arbres rue Claude Bernard.</p>	<p>L'augmentation de surface ne concerne que les logements réservés à la résidence seniors. Les résidences seniors sociales ont un fonctionnement particulier. Généralement, elles sont occupées pour moitié par des personnes de plus de 85 ans qui utilisent rarement un véhicule. Ainsi, le taux de motorisation est beaucoup plus faible que dans le logement classique. Le besoin en nombre de place de stationnement est donc moins important et par conséquent, les flux de véhicules également. Le stationnement pour répondre aux besoins de la résidence senior est compris dans l'enveloppe du bâtiment. Les 50 places indiquées dans l'OAP sont comprises dans l'enveloppe de la future construction pour répondre aux besoins des résidents du quartier. En ce qui concerne l'équipement public envisagé, confortée par l'avis de la MRAE, la ville a fait le choix de réserver cet espace pour un espace vert public de proximité.</p> <p>Les hauteurs en R+5 concernent exclusivement la résidence Sociale Seniors. Elle fera face au bâtiment existant lui-même en R+4 comprenant un RDC surélevé, visuellement équivalent à R+5. A chaque extrémité de la construction, les hauteurs seront moindres (R+3 et R+2) afin de favoriser son intégration. Le long de la rue Claude Bernard, les hauteurs et le programme envisagé permettent uniquement la réalisation de maisons individuelles pour favoriser l'intégration de ce projet au quartier pavillonnaire.</p>
	<p>CW n°11 : Contre la réalisation de logements sociaux rue Marthe Aureau (OAP n°4)</p>	<p>L'OAP n°4 n'indique pas de manière spécifique la réalisation d'une opération de logements sociaux au niveau de la rue Marthe Aureau.</p>

<p>SECTEUR FOCH</p>	<p>CW n°8 : Concernant la hauteur des bâtiments à construire dans la zone UAa secteur Foch il serait souhaitable, pertinent et juste de ne pas dépasser la hauteur réelle des bâtiments environnants (conservatoire, ancienne maison de santé, immeubles de la rue de l'aitre et des rues avoisinantes, étude pellaux etc) soit R+2 + combles aménagés avec chiens assis. Pas de R+3 il n'y en a pas dans l'environnement immédiat.</p>	<p>La présente modification du PLU ne vise pas à modifier le règlement de ce secteur tant au niveau des implantations que de la hauteur des constructions. Les études urbaines sont en cours de réalisation et feront l'objet d'une concertation. Il sera procédé à une mise en compatibilité du PLU une fois que le projet d'aménagement aura été défini et présenté à la population.</p>
	<p>(6) Registre 16-07 : Le projet donne toute latitude à la mairie pour adopter le projet de son choix. Il autorise la construction d'immeuble d'habitation y compris sur le parking Foch. Manque d'espace verts dans le cœur de ville, il faut plutôt créer des jardins publics. Si un parking est réalisé, il doit être enterré.</p>	<p>La présente modification du PLU ne vise pas à modifier le règlement de ce secteur. Les études urbaines sont en cours de réalisation et feront l'objet d'une concertation. Il sera procédé à une mise en compatibilité du PLU une fois que le projet d'aménagement aura été défini et présenté à la population. Les propositions émises dans le registre sont autant de pistes qui sont étudiés et seront discutées avec les habitants.</p>
<p>REGLEMENT</p>	<p>CW n° 5 : Surimposition de panneaux solaires sur la toiture. Le PLU actuel autorise l'installation de panneaux solaires sur sa toiture mais uniquement de manière encastrée. Il interdit en effet la surimposition, qui est bien plus adaptée car cela permet de garder une toiture saine sans avoir à enlever les tuiles, les détruire ou les stocker. Pourtant, la surimposition des panneaux solaires est aujourd'hui la solution préconisée, puisque nous avons un peu de recul, et ce pour plusieurs raisons :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pour des raisons de sécurité : les panneaux n'impactent pas l'étanchéité de la couverture. Ils bénéficient d'un meilleur refroidissement grâce à l'air qui circule entre la toiture et les panneaux. Également, un panneau qui attendrait un niveau élevé de chaleur ne serait pas en contact avec la charpente. Par ailleurs, 99% des incendies ont lieu lorsque les panneaux solaires sont intégrés au bâti. 2. Pour des raisons écologiques : Il n'est pas nécessaire de détruire une partie de la toiture qui est fonctionnelle. Ceci évite par ailleurs la gestion de déchets supplémentaires que la collectivité doit gérer. Il y a également un meilleur rendement grâce au refroidissement lié à la meilleure circulation de l'air. 3. Pour des raisons de maintenance : Les panneaux en surimposition sont faciles à démonter et à changer. L'accès aux connexions électriques est également simplifié. Pendant les opérations de maintenance, l'habitation ne se voit pas privée de couverture (comme en intégration au bâti). 	<p>Le règlement de PLU sera modifié afin de permettre la surimposition des panneaux solaires. Toutefois, si la construction est localisée au sein du Site Patrimoniale Remarquable, l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoirement consulté. Les modalités d'installation des panneaux solaires doivent être validées par l'ABF.</p>

<p>4. Pour des raisons esthétiques : la distance entre le plan supérieur des panneaux et celui des tuiles sera inférieure à 10 cm. Les panneaux seront posés de façon parfaitement parallèle à la toiture, sans modifier la pente, et ne dépasseront pas de la surface de la toiture. Aujourd'hui, notre projet est stoppé car pour toutes les raisons invoquées ci-dessus, nous n'installerons pas les panneaux solaires en intégration au bâti. Aussi, nous vous saurions gré de bien vouloir modifier le PLU afin que l'installation des panneaux solaires puisse se faire en surimposition et ainsi nous permettrait de mener à bien notre projet.</p> <p>CW n° 9 :</p> <p>Serait-il possible de permettre la surimposition des panneaux solaires sur les toitures ?</p> <p>CW n°10 :</p> <p>Serait-il possible de permettre la surimposition des panneaux solaires sur les toitures ?</p>	
<p>CW n° 6 : Règle de hauteur, d'implantation et d'emprise secteur UBb</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones UBa1, UBa2, UBb : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit, l'égout des lucarnes n'étant pas pris en compte pour le calcul de la hauteur à l'égout du toit. Dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée, la hauteur maximale de 8 mètres est comptée à l'acrotère. Projet de surélévation : demande d'augmentation des hauteurs en zone UBb. 	<p>La modification des hauteurs a des conséquences non négligeables sur l'évolution du tissu urbain. Cette demande doit donc faire l'objet d'études plus précises qui ne peuvent pas être réalisées avant l'approbation du PLU. Cependant, cette demande sera étudiée dans le cadre de la prochaine procédure de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de Marne et Gondoire.</p>
<p>(1)Registre 29-06-2023 : Demande de modification des règles d'implantation en secteur UBC2 afin de réduire la distance de retrait par rapport aux limites séparatives et la possibilité de réaliser une piscine.</p>	<p>La présente modification du PLU diminue les règles de retrait par rapport au fond de parcelle pour faciliter les extensions. Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives s'imposent pour préserver une distance entre les constructions en zone pavillonnaire. La dernière révision du PLU en 2018 a déjà assoupli les règles d'implantation en limite séparative pour les extensions afin qu'elles soient possibles dans le prolongement des murs existants, ce qui n'était pas possible avant cette date. Une nouvelle modification des règles d'implantation en limite séparative doit être analysée plus précisément dans le cadre d'une future évolution du document d'urbanisme.</p>
<p>CW n°7 : Suppression d'une zone Nj rue de Nantes. Je vous écris concernant le zonage nj2 de la rue de Nantes. Je ne comprends</p>	<p>Lors de sa révision en 2018, la ville s'est engagée dans une démarche de préservation des cœurs d'ilots afin de préserver</p>

	<p>pas que cette zone soit l'un des seuls points nj2 au milieu d'UBa2. Les constructions du parc saint jean démontrent que la zone peut être dense et donc constructible. Nous aimerions que le zonage nj2 du 12 rue de Nantes soit revu afin qu'une construction de petite taille soit envisageable.</p>	<p>la nature dans les zones d'habitat et de conserver des ilots de fraîcheur. La zone Nj ne sera donc pas supprimée.</p>
	<p>CW n° 16 : je ne suis pas favorable à la diminution des retraits en fond de parcelle dans la zone UBc2.</p>	<p>Cette évolution du PLU permet les extensions des maisons individuelles à l'arrière tout en préservant une distance par rapport à la limite de fond de parcelle. Elle sera donc maintenue dans le cadre de la présente modification.</p>
	<p>CW n° 12 : Assouplir les règles d'implantation en limites des voies publiques, en limites séparatives, entre les constructions sur un même terrain et toutes les dispositions relatives aux extensions concernant les parcelles situées à l'angle de 2 rues.</p>	<p>La procédure en cours comporte une modification concernant les parcelles en angle. Les extensions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives. Assouplir les autres dispositions du règlement aurait pour conséquence d'autoriser une constructibilité trop importante sur les parcelles en angle. Ces parcelles pourraient alors muter vers des projets qui ne s'intégreraient pas dans le tissu urbain environnant.</p>
	<p>(2)Registre 06-07 : Pourquoi le PLU favorise-t-il le bétonnage en masse au profit des constructions et au détriment des espaces verts ? Pourquoi permettre la démolition de maisons anciennes, même en périmètre protégé.</p>	<p>Le PLU doit répondre à différentes obligations dictées par les documents supra-communaux et textes de loi. Dans ce cadre, le PLU doit respecter des objectifs de construction de logements qui s'imposent à la commune. Il doit également protéger le patrimoine ainsi que les espaces naturels. C'est bien l'ensemble de ces objectifs que le PLU traduit à travers le Plan d'Aménagement et de Développement Durable avec comme fil conducteur souhaité par les élus : lutter contre le dérèglement climatique, intégrer le mieux possible les nouveaux logements en offrant des espaces naturels de proximité lorsque cela est possible et protéger le patrimoine bâti. A ce titre, le PLU comporte un recensement des constructions à protéger et celles-ci ne peuvent être démolies qu'en cas de force majeure. Depuis 2018, et au regard de certains projets non souhaités, le règlement a été renforcé afin d'éviter la démolition de ces constructions d'intérêt.</p>
AUTRE	<p>CW n° 14 : Cesser l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols. Ne pas abattre d'arbre car la replantation n'a pas les mêmes vertus que les arbres de plus de 30 ans existants. Cessons de tondre les pelouses et laissons des zones sauvages de biodiversité. Cessons de construire de nouveaux bâtiments, créons des espaces partagés. Sécurisons les mobilités douces. Les nouveaux panneaux en centre-ville vont à l'encontre de cette idée.</p> <p>(4) Registre 15-07 : -Maintien du patrimoine immobilier existant qui représente l'âme et fait le charme de Lagny.</p> <p>-Eviter l'augmentation des flux de véhicules, par une construction trop importante de logements.</p>	<p>Parmi ces observations, toutes ne relèvent pas du Plan Local d'urbanisme. Cependant, en ce qui concerne le patrimoine immobilier, le PLU répertorie les constructions d'intérêt présentes sur la ville qu'il convient de préserver. Le règlement est adapté à cet objectif. De plus, le Site Patrimonial Remarquable dont fait l'objet le centre-ville et Lagny et les bords de Marne constitue un outil supplémentaire de protection et de préservation du patrimoine architectural de la commune. En ce qui concerne le flux de véhicules et le stationnement, le règlement du PLU est adapté aux modes d'habiter de chaque secteur de la ville. Les dérogations qui peuvent être apportées concernant le nombre de places de stationnement sont des dispositions réglementaires prévues par le code de l'urbanisme. En ce qui concerne l'impact écologique et la protection des espaces protégés, le PLU comporte des zones Nj situées en cœur d'ilots. Il s'agit de secteurs inconstructibles au sein du tissu urbanisé pour permettre le maintien de la biodiversité. Dans le cadre de la présente modification, la méthode proposée</p>

	<ul style="list-style-type: none">- ne pas déroger aux règles de création de stationnement dans les nouvelles constructions.- pour toute construction nouvelle, imposer la protection des espèces protégées, impact écologique.- protéger les sources souterraines, ne pas puiser dans les nappes phréatiques, maintenir la qualité de l'eau.	par le CAUE dite « VECUS » sera intégrée au PLU de façon à orienter les types de plantations dans le cadre des nouveaux projets.
--	---	--