

**Département de Seine-et-Marne**

**Commune de Lagny-sur-Marne**

**Projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme**

**Enquête publique du 6 octobre 2025  
au 8 novembre 2025 inclus**

**Rapport et conclusions**  
**de Mme Brigitte BOURDONCLE, commissaire-enquêtrice,**  
désignée par Mme la Présidente du Tribunal administratif  
de Melun  
(Décision n° E25000065/77 du 11 juillet 2025)  
Sommaire

Brigitte Bourdoncle  
Commissaire-enquêtrice

Le 13 novembre 2025

Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique  
relative au projet de modification n°2 du PLU de Lagny-sur-Marne

L'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Lagny-sur-Marne a été prescrite et organisée par un arrêté municipal du 10 septembre 2025 et s'est déroulée du 6 octobre au 8 novembre 2025 inclus. Après la clôture de cette enquête, et conformément à la réglementation, j'ai dressé ce procès-verbal de synthèse pour vous exposer le déroulement de l'enquête, le bilan de la participation du public, et le résumé de ses observations.

I- Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée selon les modalités définies ; l'information du public sur sa tenue et le recueil des observations ont 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 3 contributions (dont 2 déposées sur le site du registre, et 1 sur l'adresse électronique dédiée) ;
- le registre papier compte 1 observation (transcription d'observations orales).

Il m'a été confirmé qu'aucun courrier n'a été envoyé ou déposé en mairie pendant l'enquête, à mon attention.

Vous disposez de l'ensemble de ces observations. Compte tenu de leur faible nombre, il n'a pas été nécessaire d'établir des grilles de dépouillement, ni de procéder à une synthèse par thème ; il est donc proposé de les traiter dans l'ordre chronologique de dépôt.

III- Observations du public

1- Obs. n°1 :

L'intervenant interroge : « Cette modification influence-t-elle le planning de réalisation, l'organisation, la programmation, les surfaces SDP de l'opération d'aménagement de l'ancien hôpital Saint Jean ? ».

2 - Obs. n°2 :

M. Michel MATHIEU remercie « pour la qualité du dossier » et « l'accueil bienveillant du service de l'urbanisme », précisant que ses questions concernaient essentiellement la zone UBc2 ; il note que « les zones naturelles

protégées ont été conservées voire étendues ». Il s'interroge sur l'augmentation de 30 à 40 % de l'emprise au sol des constructions, pour laquelle le service aurait précisé que c'était « une mise en conformité au SCOT » et que « l'augmentation de ce pourcentage a été préférée à une augmentation de la hauteur des constructions » ; il indique que « cette position positive n'est pas indiquée dans le dossier ». Par ailleurs, il relève que « au vu de l'importance de changement, il n'est pas demandé d'étude d'impact sur l'environnement, concernant le stationnement, la circulation des voitures et des piétons, les infrastructures comme l'école... » ; et il signale enfin qu'« il n'est pas spécifié d'angle minimum de pente pour les toitures de construction contemporaine ».

### 3 - Obs. n°3 :

Il s'agit d'observations orales exprimées par M. Benoit CORMAN, qui est venu, accompagné de son fils Félix, lors de la permanence du samedi 8 novembre. Cet agriculteur de Jossigny a acquis en 2025 la propriété Fort du Bois, qui est en zone A. Deux sujets ont été évoqués : d'une part le souhait de précisions sur le changement de destination des bâtiments agricoles, d'autre part les haies à préserver/ à créer (accord pour conserver et re-qualifier la haie bordant le CD 10 ; réflexion à conduire pour la haie positionnée en partie Nord ; opposition aux autres haies, insérées dans la parcelle agricole car elles sont contraires à l'usage agricole des terrains).

### 4- Obs. n°4 :

Elle a été déposée par M. et Mme CORMAN, agriculteurs à Jossigny, concerne la propriété du Fort Du Bois située au sud du territoire de Lagny, et aborde deux sujets :

« Concernant les bâtiments il est indispensable d'avoir plus de souplesse dans leur utilisation. En effet même si ce sont des bâtiments agricoles, ils nécessitent aujourd'hui d'être adaptés à des projets de diversification : en effet, leur entretien et les investissements qu'ils nécessitent doivent être économiquement rentabilisés. »

Sur le sujet des haies : « ..... nous comprenons leurs intérêts bénéfiques. D'ailleurs nous avons entamé des discussions constructives avec les services de la Mairie...pour les améliorer et les rajeunir. Nous trouvons pertinent de pérenniser celle le long de la CD10 ainsi qu'au nord de la zone (parallèle à l'Allée des Soupirs). Par contre nous ne voyons pas l'utilité de leur classement en EBC. De même nous ne sommes pas d'accord avec la création arbitraire de haies au milieu du territoire agricole ainsi que autour des bâtiments. Nous rejoignons à ce sujet les observations pertinentes de la chambre d'agriculture ».

Par ailleurs, l'intervenant indique : « ... nous remarquons que la parcelle la plus au sud appartenant à la commune de Lagny-sur-Marne est également classée Agricole. En friche depuis plusieurs années, nous trouvons dommage qu'elle ne soit plus exploitée. Nous proposons de la remettre en culture, ceci contribuerait également à une entrée de ville plus attrayante et valorisante ».

## 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. Il vous est également possible de préciser les suites que vous

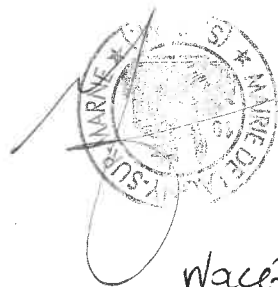
pensez réserver aux observations et remarques émises par les PPA (personnes publiques associées).

Je vous remercie de m'adresser ce 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



Wacène BRATON

*Brigitte Bourdoncle*

**MODIFICATION N°2 DU PLU**  
**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE**  
**PUBLIQUE**

Ce mémoire en réponse fait suite au procès-verbal de synthèse en date du 13 novembre 2025 rédigé à l'issue de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU qui s'est déroulée du 06 octobre au 08 novembre.

1. Observations du public

✓ **Observation n°1**

Le projet de modification touche à la marge le règlement UD du PLU correspondant au périmètre de la ZAC SAINT JEAN. Est modifié uniquement le règlement écrit de la zone sur les règles relatives aux :

- destinations et sous-destinations interdites,
- les isolations thermiques par l'extérieur,
- l'introduction des dispositions favorables à la conception bio climatique,
- l'introduction de dispositions sur les clôtures permettant la circulation de la petite faune dans le tissu urbain,
- actualisation des normes de stationnement vélo
- introduction des dispositions favorisant le raccordement aux réseaux de chaleur
- introduction de dispositions favorisant le compostage.

Ces modifications n'impactent pas le planning de réalisation de la ZAC, ni son organisation, ni la programmation et les surfaces de planchers qui en découlent.

✓ **Observation n°2**

Le projet de modification du PLU a été transmis à la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAE) d'Ile de France, comme l'atteste la pièce n°6 du dossier d'enquête. La MRAE n'a pas soumis le présent dossier à une étude d'impact.

✓ **Observations n°3 et n°4**

Concernant la diversification des activités au sein des bâtiments agricoles, le projet de modification présenté s'inscrit dans cette dynamique puisque le PLU modifié permettra aux bâtiments composant la ferme située Route de Tournan de faire l'objet de nouvelles destinations et sous-destinations à savoir : restauration, artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue une clientèle, hôtels ou autres hébergements touristiques (chambre d'hôte, gîte rural).

Concernant les haies à créer au sein de la zone agricole et au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Ile de France, il a été décidé de supprimer les trames de « haies à créer » projetées entre les parcelles cadastrées AW 12 et AW 3.

En ce qui concerne les haies existantes qui bordent la route de Tournan et l'Allée des Soupirs ces dernières sont régies par l'article L151-23 du code de l'Urbanisme et non par l'article L113.1 du même code. Ces haies seront donc régies comme des éléments de paysages et non des espaces boisés classés.

Annexe 2.2



## **MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

## **MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DES SERVICES**

18 11 2025

*Traitement des avis suivants reçus en mairie :*

<i>Emetteur de l'avis</i>	<i>Date d'émission</i>	<i>Date de réception en mairie</i>
IDF MOBILITES	22/08/2025	07/09/2025
CA Marne et Gondoire	29/09/2025	04/09/2025
Chambre Agriculture	28/08/2025	04/09/2025
CCI Seine et Marne	08/09/2025	25/09/2025
SIEMU	18/09/2025	26/09/2025
UDAP	01/10/2025	02/10/2025

*Avis reçus en mairie sans observations*

<i>Emetteur de l'avis</i>	<i>Date d'émission</i>	<i>Date de réception</i>
CMA IDF	06/08/2025	07/09/2025
CD77	18/08/2025	18/08/2025
SEME77	18/08/2025	18/08/2025
Marne et Gondoire Aménagement	27/08/2025	04/09/2025
SMAEP	22/09/2025	26/09/2025



### 1 - IDF MOBILITES : avis du 22 08 2025

Thématique/ document	Synthèse du contenu de l'avis/recommandation	Réponse de la commune
<b>Stationnement</b>	1.1/ le règlement de la zone UA ne fixe pas de norme plafond dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de Lagny - Thorigny, alors que la construction de bureaux y est autorisée. L'expression de la norme fixée par le règlement du PLU en vigueur dans la zone UA (« il ne peut être exigé plus d'1 place pour 45 m2 de surface de plancher>>) correspond en effet à une norme plancher, c'est-à-dire un nombre minimum de places de stationnement à construire. Il conviendrait de corriger ce point à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.	1.1/ La correction sera effectuée selon la formule suivante : « il sera exigé 1 place pour 45 m2 de surface de plancher>>.

### 2-CA MARNE ET GONDOIRE : avis du 29 09 2025

<b>Règlement</b>	2.1/ En page 13, la zone UXc prévoit désormais, pour être autorisées, que les constructions liées à l'artisanat, au commerce de détail et au commerce de gros devront faire au minimum 300 m² de surface de plancher or, il existe déjà des commerces inférieurs à 300 m². Afin de ne pas compromettre des réfections ou des extensions de bâtiments existants, il serait souhaitable d'exclure les bâtiments existants de cette exigence ou de ne conserver que le maximum de la surface autorisée.	2.1/ La disposition excluant les bâtiments existants sera ajoutée.
<b>OAP</b>	2.2/ Page 49 (54 du pdf), sur l'encart OAP n°1, il est rappelé que les ZACOM ont été remplacées par des pôles dans le SCoT (objectif 24 du DOO).	2.2/ Le texte sera corrigé en conséquence.
<b>Trame Verte et Bleue</b>	<p>2.3/ Sur les berges gérées, aménagées et renaturées par Marne et Gondoire, il ne semble pas pertinent d'ajouter l'outil de l'article 151-23 du CU qui vient contraindre la renaturation des berges, intervention permettant de restaurer et maintenir les continuités écologiques, en permettant une gestion adaptée (page 35 du pdf).</p> <p>2.4/ La modification n°10, page 21, entraîne une distinction avec le secteur SPR. Cette modification devrait aussi s'appliquer en secteur SPR. Par ailleurs, les clôtures présenteront un espace vide au minimum de 0.15 m entre le sol et le bas de la clôture, et devrait également présenter 0.15m de large au minimum tous les 10 mètres linéaires ;</p> <p>2.5/ La carte page 40 établit une distinction entre la végétation protégée et les zones Nj1 et Nj2 alors qu'à partir de la page 42, le zonage Nj correspond à la végétation protégée selon l'article L151-23 du CU. Il faudrait intégrer des prescriptions restrictives aux constructions sur les espaces protégés qui préservent et renforce le fonctionnement écologique, identifiés au SCoT.</p> <p>2.6/ Il n'est pas nécessaire d'établir un rapport de compatibilité entre le PLU et le SRCE, le SCoT de Marne et Gondoire fait écran entre le PLU et les documents supra.</p> <p>2.7/ Page 55, sur les cartes du DOO, il manque la mention des espaces relais dans l'encart jaune.</p>	<p>2.3/ Prenant en compte le dispositif de renaturation des berges par Marne et Gondoire sur Lagny courant 2026, cette proposition de protection ne sera pas maintenue.</p> <p>2.4/ Le règlement actuel sera conservé du fait que cette disposition pourrait nuire à la préservation de l'intérêt patrimonial des éléments concernés.</p> <p>2.5/ P38 (3.1) Le terrain couvert par « végétation protégée » sera versé en zone Nj.</p> <p>2.6/ La présentation du rapport de compatibilité entre le PLU et le SRCE sera supprimée.</p> <p>2.7/ Le texte sera complété de la mention des espaces relais.</p>

<b>Erreurs matérielles</b>	<p>Page 38 faute de frappe « Ni » à la place de « Nj » dans la notice de présentation ;</p> <p>Page 42 : « Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 300 m<sup>2</sup> » il faudrait préciser qu'il s'agit de la surface de plancher ;</p> <p>« UC - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives » - Dans le respect des règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable),- Les isolations par l'extérieur (ITE) des bâtiments déjà implantés en limite sont possibles dans la limite d'une épaisseur de 35 centimètres et si aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent. En cas d'ITE débordant du domaine public son autorisation est conditionnée à l'obtention d'une occupation du domaine public », cela ne concerne pas les limites séparatives ;</p> <p>1er mars 2021, erreur de forme, page 3 ;</p> <p>Pas de « point » pour extension zone nj + L151-23 CU ;</p> <p>RC33 page 32, RC39 page 35, RC41 page 40 et sur plusieurs pages blanches l'ajout de slide. L'enveloppe d'alerte est à mettre à jour, il convient d'ajouter deux zones humides récemment caractérisées.</p>	<p>Les erreurs matérielles seront corrigées.</p>
<b>3 - CHAMBRE D'AGRICULTURE : avis du 28 08 2025</b>		
<b>Trame Verte et Bleue</b>	<p>3.1/ Dans l'objectif de protéger les éléments de la trame verte et bleue, vous avez, dans l'espace agricole, identifié des haies au règlement graphique et les avez protégées au titre des Espaces Boisés Classés (article L 113-1 du code de l'urbanisme). Nous demandons que la protection EBC soit supprimée au bénéfice de celle de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme lequel permet de préserver des éléments et espaces favorables à la biodiversité.</p> <p>3.2/ Par ailleurs, vous avez également identifié des haies à créer. Celles-ci viendraient contourner le corps de ferme et traverser la parcelle agricole pour rejoindre le Bois le Chigny. Nous demandons la suppression de ces tracés.</p> <p>3.3/ Enfin, nous déplorons que cette procédure de modification du PLU n'ait pas été l'occasion de repérer les bâtiments devenus obsolètes pour l'activité agricole comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p>	<p>3.1/ La protection EBC sera supprimée au bénéfice de celle de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>3.2/ La haie correspondant au tracé contournant le corps de ferme et traversant la parcelle agricole pour rejoindre le Bois le Chigny sera supprimée</p> <p>3.3/ La présente modification a bien repéré le bâtiment agricole situé Route de Tournan comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination</p>
<b>4 - CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE DE SEINE ET MARNE : avis du 08 09 2025</b>		
<b>Activités commerciales</b>	<p>4.1/ Préciser que la zone UAa1 correspond au pôle de centralité urbaine du centre-ville de Lagny-sur-Marne.</p> <p>4.2/ Autoriser les constructions d'artisanat et le commerce de détail de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher à la condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble et mixtes au sein du règlement de la zone UAa1.</p> <p>4.3/ Préciser que la zone UXc correspond au pôle commercial d'importance de niveau intermédiaire de la ZAE Marne-et-Gondoire La Courtilière de Saint-Thibault-des-Vignes et Lagny-sur-Marne,</p> <p>4.4/ Autoriser les constructions d'artisanat et le commerce de détail et de commerce de gros de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher sans condition.</p>	<p>4.1/ Cette précision sera apportée</p> <p>4.2/ Dans ce secteur de la commune l'objectif est de conforter le commerce de proximité. L'implantation d'artisanat et de commerce de plus de 1000 m<sup>2</sup> constitue un risque certain de fragilisation du tissu commercial de proximité et à ce titre cette proposition ne peut être retenue. Les commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup> pourront trouver leur place en périphérie.</p> <p>4.3/ Cette précision sera apportée.</p> <p>4.4/ Le règlement sera corrigé pour autoriser les constructions d'artisanat et le commerce de détail et de commerce de gros de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher sans condition.</p>

<b>Stationnement</b>	<p>4.5/ <u>Projet de modification</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les stationnements sur voirie: prévoir 1 place vélo pour 2 places voiture,</li> <li>- pour les stationnements dans les constructions neuves et modifications du bâti existant:</li> <li>- un emplacement de stationnement pour vélo pour 90 m2 de surface de plancher pour le bureau</li> </ul> <p><u>PDMIF</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les stationnements sur voirie: prévoir 1 place vélo pour 3 places voiture,</li> <li>- pour les stationnements dans les constructions neuves et modifications du bâti existant : un emplacement de stationnement pour vélo pour 100 m2 de surface de plancher pour le bureau</li> </ul> <p>Si la volonté est d'intégrer les normes de stationnement prévues au PDMIF, il convient donc de corriger les normes prévues dans le projet de modification.</p>	4.5/ Le règlement sera corrigé pour prendre en compte le PDMIF.
<b>5 - SYNDICAT INTERCOMMUNAL ÉTUDES MOBILITES URBAINES : avis du 18 09 2025</b>		
<b>ITE</b>	5.1/ Le SIEMU comprend tout à fait l'intérêt de cette modification qui vise bien sûr à favoriser les démarches d'économie d'énergie. La limite autorisée d'empiètement sur l'espace public est de 35 cm maximum, ce qui semble constituer une épaisseur suffisante au regard des techniques d'isolation. Néanmoins, le SIEMU souhaite rappeler que cet empiètement peut s'avérer problématique en cas de largeurs de trottoirs déjà restreintes, notamment dans les secteurs de centre-ville et d'habitats anciens.	5.1/ voir réponses au 6
<b>Stationnement</b>	<p>5.2/ Le PLU propose d'être plus volontariste que les prescriptions du PDMIF avec 1 places vélos pour 2 places voitures dans le PLU, contre 1 place vélo pour 3 places voitures prévue dans le PDMIF.</p> <p>5.3/ Idem pour ce qui concerne les places vélos dans les opérations de bureaux puisqu'il préconise une place pour 90m 2 de surface de plancher contre une recommandation fixée à 100m2 dans le PDMIF.</p>	<p>5.2/ Voir réponse au 4/5</p> <p>5.3/ Voir réponse au 4/5</p>
<b>Environnement sonore</b>	<p>5.3/ Des interventions ciblées et locales pour réduire l'exposition au bruit ferroviaire devront être mises en œuvre, dans le cadre des PPBE, dans des secteurs prioritaires où le niveau sonore dépasse significativement les normes en vigueur (valeurs limites réglementaires), au moyen de techniques adaptées au contexte : murs anti-bruit, isolation des façades des bâtiments exposés aux nuisances sonores ... nuisances sonores ...</p> <p>Dans les documents d'urbanisme, cela pourra se traduire par diverses mesures concrètes pouvant être inscrites dans le règlement:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter la hauteur des bâtiments aux conditions de propagation du bruit,</li> <li>- Imposer un retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie,</li> <li>- Prévoir l'implantation des constructions,</li> <li>- Autoriser, sous conditions, la réalisation d'écrans acoustiques,</li> <li>- Réglementer les changements de destination,</li> <li>- Mettre en place des zones« tampon »,</li> </ul>	5.4/ L'annexe du règlement « APPROCHE ET RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES SITES EXPOSES AUX NUISANCES SONORES » sera complétée

	- Graduer les secteurs en fonction de leur niveau d'exposition et de leur sensibilité. L'ajout de ce paragraphe dans le règlement du PLU permet en effet d'inscrire la prise en compte de ces enjeux dans la stratégie urbaine communale et d'impliquer la commune dans le travail partenarial mené sur ce sujet.	
<b>6 - UDAP : avis du 01 10 2025</b>		
<b>ITE</b>	<p>Propositions de l'Architecte des Bâtiments de France sur les ITE en limite de voie publique ou privée, en limite d'emprise publique ou en limite séparative :</p> <p>6.1/ Interdiction des ITE dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lagny-sur-Marne,</p> <p>6.2/ Interdiction des ITE sur le bâti d'avant 1948, sauf projets particuliers validés par l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>6.3/ Hors du SPR, sur les édifices d'après 1948, réduction de l'épaisseur de l'ITE à 15 cm maximum.</p> <p>6.4/ Constitution des ITE avec des matériaux compatibles avec les supports (maçonnés ou charpentés) pour éviter une transformation trop importante de l'aspect des façades et pour mieux assurer leur conservation préventive.</p>	<p>6.1/ le règlement sera corrigé comme suit : Zone- B1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques *- Dans le respect des règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable),-remplacé par « en dehors du SPR »...</p> <p>6.2/ Voir réponse au 6.1/</p> <p>6.3/ Le règlement écrit sera corrigé pour l'ensemble des zones en réduisant l'épaisseur de l'ITE à 15 cm maximum</p> <p>6.4/ Cette précision sera apportée dans les secteurs couverts par le SPR.</p>

## **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
  - 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 ville de Lagny-sur-Marne est située 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. Son territoire s'étend sur 5,72 km<sup>2</sup>, entre la vallée de la Marne (la Marne constitue la limite Nord de la commune) et le début du plateau de la Brie.

La ville a été créée au 7<sup>ème</sup> siècle, avec la fondation d'une abbaye par un moine irlandais. Elle prend de l'importance au Moyen-âge, et il s'y tient l'une des six grandes foires de Champagne. La cité se développe et s'embellit, puis elle connaît une certaine stagnation après le déclin des grandes foires.

A partir du 19<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> siècle, puis s'accroît ensuite ; la ville, qui comptait un peu moins de 12 000 habitants en 1962, en compte maintenant plus de 21 500 (chiffre 2022).

Cette ville médiévale possède un riche patrimoine architectural, avec en particulier 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 représente environ 25 hectares. La ville compte également de nombreuses constructions ou espaces présentant un intérêt architectural ou urbain : places du centre ancien, voies de la ville ancienne... Un périmètre de SPR (site patrimonial remarquable) a été institué en 2018, sur 3 secteurs (la ville médiévale, ses extensions du 19<sup>ème</sup> /début 20<sup>ème</sup> siècle et le centre ancien du faubourg Saint-Denis-du-Port, et les bords de Marne).

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 également divers jardins et espaces verts.

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

La ville compte 10 967 logements (chiffre 2022) dont près de 90 % sont des résidences principales, et plus d'1/3 des maisons individuelles. Le taux de logement sociaux s'élève à environ 22%.

La ville est bien desservie par les voies routières, car à proximité de la francilienne (A 104) et de 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 Est-Meaux) ; les nombreuses lignes du réseau de bus de Marne-la -Vallée desservent également la ville.

Ville-centre dans l'agglomération, Lagny-sur-Marne 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). C'est une commune dynamique et animée, qui dispose d'un tissu commercial diversifié.

La commune de Lagny-sur-Marne est membre de la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire, EPCI à fiscalité propre créé en 2001, qui compte actuellement 20 communes et plus de 110 000 habitants ; Lagny-sur-Marne est la 2<sup>ème</sup> ville (après Bussy-Saint-Georges), en termes de population, dans cet ensemble.

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

La commune de Lagny-sur-Marne s'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 révisé a été approuvé le 13 septembre 2018, puis mis à jour le 23 décembre 2021. Une première procédure de modification a été approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 10 octobre 2023.

La ville souhaite à nouveau faire évoluer son document d'urbanisme et a donc lancé, par un arrêté municipal du 21 mai 2025, une 2<sup>ème</sup> procédure de modification.

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 n°2 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<sup>er</sup>, titre V, chapitres I, II et III) et R 151-1 à R 153-22 (partie réglementaire, livre 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>, titre II, chapitre III) et R 123-1 à R 123-33 (partie réglementaire, livre 1<sup>er</sup>, titre II, chapitre III).

## **Chapitre II - Le Plan local d'urbanisme en vigueur**

Le PLU de Lagny-sur-Marne, approuvé le 13 septembre 2018, et modifié une première fois en octobre 2023, 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 du territoire, 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 et 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 sur le 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 outils 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 son attractivité, 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 un préambule et 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 rationalisés ; 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)

Ce 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 vise à permettre la requalification urbaine de l'avenue Georges Clemenceau afin de répondre à la mixité des usages observés en matière de transports, stationnements, cheminements piétons/cycles et transports en commun. Les orientations tendent à améliorer la qualité du paysage urbain notamment par la suppression des réseaux aériens, à limiter les surfaces imperméabilisées et l'appropriation des espaces par les véhicules, à définir une trame paysagère et à protéger les trottoirs, à préserver une ouverture visuelle vers le coteau de Thorigny, et à améliorer les liaisons inter-quartiers.

#### 3- OAP Secteur entrée de ville par les Hauts de Lagny (RD 10)

Cette OAP concerne l'entrée de ville Sud, autour du carrefour entre la RD 10 et la RD 934. L'aménagement du secteur visera 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 d'adapter l'offre d'espaces verts à l'évolution du quartier, de développer une offre de logements complémentaire de l'offre existante, de réorganiser le parking Foch, d'encadrer l'évolution du

patrimoine identifié d'une propriété sise av. du Maréchal de Lattre de Tassigny, d'améliorer la qualité du paysage urbain avec notamment la suppression des réseaux aériens, de respecter une transition d'épannelage des hauteurs avec le bâti voisin, de renforcer l'offre en équipements publics dans le secteur, et de mettre en œuvre un projet de requalification cohérent.

#### 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, 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 vise 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<sup>ème</sup>
- un plan de la zone UD, correspondant à la ZAC Saint-Jean, au 1/2000<sup>ème</sup>.

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.

Les règles instaurées par ces règlements par zone sont organisées 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, UC et UD).

\*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 des constructions ;

\* un lexique ;

\* les définitions propres à la zone UD ;

\* la liste des espèces locales recommandées ;

\* la liste des espèces invasives à interdire ;

\* le guide de la végétation en ville ;

\* les normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Ile-de-France :

\* une carte sur les risques en cas de construction en terrain argileux.

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

1- La zone UA englobe les parties centrales du territoire communal, 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, avec 2 secteurs :
  - 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, au 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 couvre 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 (RD 418) 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 recouvre les 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 secteurs 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 m<sup>2</sup> 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 de la commune ;
- \* 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 limitées (STECAL) 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, dans lesquels des jardins familiaux, jardins partagés pourront être installés ;
- \* les zones Nj1 et Nj2 couvrent 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 : secteur non concerné par le SPR ;
- \* la zone Nzh couvre un secteur situé à proximité du ru du bras Saint-Père, qui a 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 : la liste et le plan des SUP (servitudes d'utilité publique) ; 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 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 de 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.

### **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 cette 2<sup>ème</sup> procédure de modification de son PLU pour répondre à des objectifs qui sont exposés comme suit dans la notice de présentation.

Le projet de modification tend en premier lieu à une meilleure prise en compte du SCoT (Schéma de cohérence territoriale) de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire, approuvé le 7 décembre 2020, dans le règlement du PLU, afin de conforter la dimension environnementale et paysagère de ce plan. Les évolutions projetées visent notamment à :

- affirmer l'inscription du PLU dans la trajectoire d'une diminution de la consommation énergétique, par un renforcement de dispositions favorisant le bio-climatisme (implantation du bâti, choix des matériaux de construction...) et d'une manière générale visant à soutenir la ressource renouvelable locale,
- renforcer la protection des éléments de la trame verte et bleue, supports des fonctionnalités écologiques et des qualités paysagères (réservoir de biodiversité, espaces relais dans le tissu urbain ...),



- améliorer la gestion des relations fonctionnelles et paysagères de la ZAE de Lagny avec le tissu résidentiel limitrophe.

Par ailleurs, cette modification est également l'occasion de mettre à jour ou de faire évoluer le PLU sur divers points, et notamment de ses dispositions relatives :

- à l'information sur les risques et nuisances (retrait-gonflement des argiles, environnement sonore ...),
- aux commerces (par ex : seuil d'implantation pour l'artisanat et le commerce, régime des autorisations et des interdictions pour certaines destinations ou sous-destinations),
- au plan d'action touristique,
- au régime des clôtures,
- au régime des extensions des constructions existantes (zone UB),
- au règlement graphique.

Ces évolutions concernent principalement le règlement (écrit et graphique) ; les OAP sont légèrement modifiées ; la notice de présentation de la modification sera annexée au rapport de présentation ; les annexes du règlement sont mises à jour ; il n'y a aucun changement dans le 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 figure dans le dossier de la présente enquête.

##### B-2 Le règlement écrit

18 modifications du règlement écrit sont projetées :

- Apport d'un complément quant aux destinations et sous destinations des constructions, autorisées sous conditions ou interdites, pour ajouter « la cuisine dédiée à la vente en ligne » dans les destinations autorisées sous conditions (en zone UA, art. A-1-3) et dans les destinations et sous destinations interdites (en zones UB, UC et UD, articles A-1-1).
- Clarification des règles applicables aux destinations et sous-destinations autorisées sous condition en zone N, en précisant, pour les extensions de constructions existantes : « situées en zone N, Nj1 et Nj2 » (art. N-A-1-3).
- Ajustement des seuils pour l'implantation de l'artisanat et du commerce, selon les sites commerciaux, en modifiant les destinations et sous-destinations autorisées sous condition (art. A-1-3) :
  - en zone UA, « dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> » de surface de plancher (au lieu de « supérieures à 400 m<sup>2</sup> ») ;
  - en zone UB, « dans la limite de 300 m<sup>2</sup> » (au lieu de 400 m<sup>2</sup>) ;
  - en zone UC, « dans la limite de 300 m<sup>2</sup> » (au lieu de 600 m<sup>2</sup> ou 400 m<sup>2</sup> selon les secteurs) ;

- en zone UXc, « à condition que la surface de plancher soit comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup> » (au lieu de : « inférieure à 800 m<sup>2</sup> »).
- Modification de l'emprise au sol et de l'implantation par rapport aux emprises publiques, en zones UBc1 et UBc2, pour optimiser les possibilités de densification, en fixant à l'art. B-1-1 une emprise au sol maximale de 40 % (au lieu de 30 %).
- Prise en compte des possibilités d'isolation par l'extérieur pour les bâtiments déjà implantés en limite, en ajoutant, pour les zones UA, UB, UC et UD, aux art. B-1-3 et B-1-4, le § : « Dans le respect des règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable) les isolations par l'extérieur (ITE) des bâtiments déjà implantés en limite sont possibles dans la limite d'une épaisseur de 35 centimètres et si aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent. En cas d'ITE débordant du domaine public son autorisation est conditionnée à l'obtention d'une occupation du domaine public ».
- Ajustement et clarification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, pour permettre les extensions des constructions existantes et harmoniser les règles relatives aux nouvelles constructions et aux extensions (zones UA et UB, art. B-1-4) ; en remplaçant « les constructions nouvelles » par la mention « les constructions (y compris les extensions) » ; en supprimant les dispositions relatives aux extensions et indiquant seulement « les baies doivent respecter un retrait d'un moins 4m » (zone UA) ou 8 m (zone UB).
- Introduction de dispositions favorables à la conception urbaine bioclimatique, par l'ajout à l'art. B-2-1 des zones UA, UB, UC, UD, UE, A et N d'un § relatif à l'éco-conception, avec notamment l'indication des objectifs suivants : «...assurer le confort d'été et le confort d'hiver .... privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et biosourcés ; privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires..., géothermie, et des énergies recyclées ;...comporter des dispositifs d'économie d'énergie ... ».
- Clarification et ajustement des règles relatives aux clôtures, dans les zones UA, UB, UC, art. B-2-1-4 ; en précisant que la hauteur maximale de 2 mètres est celle « des éléments composant la clôture (piliers, portail, portillon et chapeaux) » -au lieu de : « de la clôture » - ; et en ajoutant des précisions pour les cas de rénovation d'une clôture ou d'existence d'un mur de soutènement.
- Introduction de dispositions pour la protection et le renforcement du réseau de haies en zone agricole (zone A, art B-3-2), avec l'ajout d'un § encadrant les modifications projetées sur des haies identifiées au règlement graphique, notamment les coupes et abattages.
- Élargissement à certaines zones urbaines des dispositions sur les clôtures permettant la circulation de la petite faune dans le tissu urbain (zones UA, UB, UC, art B-3-5, et UD, UX art.B-3-3) : ajout d'un § pour renforcer les possibilités de passage de la petite faune dans un tissu urbain contraint « Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux ; sauf dans les secteurs du SPR, les clôtures présenteront un espace vide au minimum de 0.15 m entre le sol et le bas de la clôture, au minimum tous les 10 mètres linéaires ».

- Complément apporté aux caractéristiques des plantations (haie et arbre) ; zones UA, UB, UC, UX, art B-2-1-4, B2-1-3 et B-3-2 : préconisations sur le choix des espèces, avec l'ajout de la mention « *d'essences locales et adaptées au changement climatique* ».
- Actualisation des normes de stationnement vélo, dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, UX, N, art. B-4-2-4, à la suite du passage du PDUF au PDMIF (Plan des mobilités en Ile-de-France).
- Introduction de dispositions favorisant le raccordement aux réseaux de chaleur, dans les zones UA, UB, UC, UD, UE et UX, art. C-2-1-3, par l'ajout du § : « *Pour toute construction nouvelle à proximité d'un réseau de chaleur collectif, et sous réserve que la taille de l'opération le justifie et de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le raccordement à ce réseau est obligatoire* ».
- Introduction de dispositions favorisant le compostage, dans les zones UA, UB, UC et UD ; l'art C-2-1-3 est complété avec la mention : « *Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant des habitations, doit comprendre un ou plusieurs espaces collectifs ou individuels réservés au compostage* ».
- Mise à jour de l'annexe relative au risque lié à l'aléa de retrait-gonflement des argiles.
- Introduction en annexe de recommandations concernant les espèces végétales exotiques envahissantes sur les chantiers de travaux publics, afin de renforcer l'information concernant la lutte contre ces espèces (guide d'identification et de gestion des espèces végétales exotiques envahissantes).
- Ajout en annexe de recommandations concernant l'aménagement en bordure des axes bruyants ; afin de renforcer l'information, pour limiter l'exposition au bruit des futurs occupants, il est ajouté une annexe « *approche et recommandations pour l'aménagement des sites exposés aux nuisances sonores* ».
- Correction d'erreurs matérielles : il est apporté des rectifications aux articles UB-B.3.2 (ajout de « *est ajouté* ») et à l'article B-4-2-3 relatif à la dimension des places de stationnement dans les zones UA, UB, UC et UE, avec suppression de la mention « *dans une aire collective de stationnement* ».

### B-3 Le document graphique

Les modifications envisagées du plan de zonage concernent :

- La mise en place d'une protection de la végétation des berges quai de la Gourdine, pour préserver les plantations qualifiant les continuités écologiques et paysagères en bordure de la Marne.
- La mise en place d'un déploiement du réseau de haies sur le secteur agricole au sud du bois de Chigny et le long de l'allée des Soupirs ; pour préserver et restaurer le réseau de haies, valoriser le paysage et enrichir les fonctions écologiques des corridors entre ce bois et le sud du territoire communal.
- Le versement de terrains classés actuellement en zone urbaine, en zone Nj1 ou Nj2 ou en végétation protégée, pour renforcer la protection des

espaces naturels constitutifs des trames boisées et herbacées repérées au SCoT.

- L'extension de la zone UAa1, pour mise en cohérence du document graphique avec le projet de requalification du secteur Foch.
- L'ajout d'un bâtiment agricole susceptible de changer de destination, pour étendre la possibilité de changer de destination de certains bâtiments (ferme de la route de Tournan).

#### B-4 Les OAP

La modification projetée consiste à insérer le § suivant : *« pour rappel ce secteur est couvert par l'aléa de retrait-gonflement des argiles d'intensité forte »* dans la partie Situation des 7 OAP du PLU.

#### C - Les impacts environnementaux du projet de modification

La notice explicative comporte une partie « Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par le projet de modification », où l'on relève notamment les éléments suivants :

- Schéma régional de cohérence écologique :

*« Le SRCE ne localise pas de sites à préserver, restaurer ou traiter prioritairement, ni d'éléments d'intérêt majeur, à proximité des sites destinés à évoluer dans le cadre de la présente modification ».*

- Schéma de cohérence territoriale Marne et Gondoire :

*« D'après le DOO du SCoT Marne et Gondoire approuvé le 7 décembre 2020, les principaux enjeux liés aux milieux boisés et ouverts se concentrent autour du Bois de Chigny, au sud-est du territoire. La Marne, au nord, et les milieux humides, au nord-est, constituent les principaux composants de la Trame bleue. La présente modification contribue à renforcer la protection et la valorisation des milieux naturels, les réservoirs de biodiversité ou les corridors de la Trame verte et bleue. Par ailleurs, elle tient compte des objectifs du SCoT révisé en élargissant la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des berges des cours d'eau ».*

- Les protections environnementales :

A propos du PPEANP (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels péri-urbains) couvrant le Bois de Chigny, il est mentionné que *« ...les nouvelles dispositions de protection des haies existantes et la création de haies dans l'espace agricole en continuité du Bois de Chigny vont contribuer à renforcer la fonctionnalité de ces espaces »*. Quant au Périmètre régional d'intervention foncière de Brosse et Gondoire, il est indiqué que ces nouvelles dispositions sur les haies *« ...vont contribuer à renforcer la fonctionnalité de ces espaces »*, et précisé que le territoire de Lagny n'est concerné par aucun site Natura 2000, arrêté de protection de biotope, espace naturel sensible, réserve naturelle, ou zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique.

- Les milieux naturels :

Il est mentionné à propos des terres agricoles que les nouvelles dispositions de protection/création des haies seront bénéfiques ; que les terrains bénéficiant de nouvelles protections ne sont pas situés à proximité

de zones humides ; et enfin que le renforcement des protections environnementales des jardins et boisements contribuera à « valoriser les continuités écologiques liées à la biodiversité ordinaire des milieux naturels urbains ».

- Les zones humides :

Le projet conduit à un renforcement des protections environnementales, au titre des Espaces végétalisés, des terrains couverts par la zone humide avérée, classés en zone Nzh.

- La ressource en eau :

Le projet de modification n'est « pas susceptible d'avoir des incidences notables sur le réseau hydrographique et la ressource en eau ». La capacité du réseau d'eau potable est suffisante pour répondre aux besoins actuels ou futurs. Il n'y a pas de captage d'eau sur le territoire communal, ni de périmètre de protection des captages. Le projet n'aura « pas d'incidences quantitatives ou qualitatives sur les eaux destinées à la consommation humaine ». Par ailleurs, il est prévu une augmentation de la capacité du réseau d'assainissement, notamment dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Saint-Jean.

- Le paysage et le patrimoine :

La modification conduira à un renforcement de la qualité des paysages urbains et naturels ; il n'y aura pas d'impact notable sur le SPR ou sur les monuments historiques.

- Les risques et nuisances :

Il est expliqué que le projet de modification du PLU n'induirait pas une augmentation de l'exposition de la population au risque retrait/gonflement des argiles ; ni au risque d'inondation ; ni aux nuisances sonores ; qu'il n'y aura pas d'impact quant aux risques liés aux anciennes carrières ; qu'il ne prévoit pas d'accueillir des activités susceptibles d'entraîner des risques technologiques.

La notice explicative expose enfin les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la modification du PLU. Il en ressort que :

- Milieux naturels et biodiversité :

L'augmentation de l'emprise au sol de + 10% en zone UBc1 et UBc2 est considérée comme sans influence notable sur les milieux naturels protégés et la biodiversité.

- Paysage :

Le renforcement des protections environnementales des jardins et boisements contribuera à valoriser les continuités écologiques et aura un impact positif sur les paysages.

- Milieux physiques :

Il est indiqué qu'il n'y aura pas d'augmentation des risques de pollution des sols, ni des besoins en eau, ni des déchets.

- Incidences sur la santé humaine :

La hausse de l'emprise au sol mentionnée plus haut pourrait entraîner une augmentation de la consommation d'énergie ; mais d'autres mesures s'inscrivent dans les objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement ; il n'y aura pas de hausse des niveaux de

bruit, ni d'incidences sur les émissions lumineuses, ni d'impact sur les risques naturels ou technologiques.

#### **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 saisine de l'Autorité environnementale compétente (la MRAe-Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France) pour demande d'examen au cas par cas, par un courrier en date du 29 juillet 2025 ; un courrier en réponse, daté du 12 août 2025, accuse réception de la saisine et rappelle le délai de 2 mois dont dispose l'Ae pour rendre son avis.

Aucune réponse n'a été communiquée par l'Ae ; il convient donc de considérer que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

##### **B- Les avis des personnes publiques**

Le dossier d'enquête publique a été adressé pour avis, entre le 5 et 13 août 2025 selon les destinataires, 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 ;
- Ile-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.

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

- La chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) indique dans un courrier du 6 août qu'elle « *n'a pas d'observation particulière à formuler* ».
- Le département de Seine-et-Marne a répondu par un mail du 18 août, indiquant que le dossier « *n'appelle pas de remarque de la part du Département sur son domaine de compétences* ».
- Ile-de-France Mobilités a répondu dans un courrier du 22 août, observant que les normes de stationnement vélo du futur PDMIF (Plan des mobilités en Ile-de-France) sont bien reprises dans le règlement modifié, et n'appellent donc pas de remarques ; en revanche, il est fait observer que pour les véhicules automobiles, dans les constructions neuves à usage de bureaux dans un rayon de 500 m autour d'une gare, la norme fixée par le règlement en vigueur pour la zone UA (« *il ne peut être exigé plus d'une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher* ») est une norme plancher, alors que le PDMIF prévoit, pour ces constructions, un ratio maximal d'une place/45 m<sup>2</sup>, ce qui est donc une norme plafond ; ce point devra être corrigé lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.
- LA SPL Marne et Gondoire Aménagement a transmis son avis dans un courrier du 27 août, indiquant : « *l'examen des modifications apportées à la zone UD correspondant au périmètre de la ZAC Saint-Jean dont la mise en œuvre opérationnelle est assurée par Marne et Gondoire Aménagement, n'appelle aucune observation particulière* ».
- La chambre d'agriculture de la région Ile-de-France indique dans son courrier du 28 août : que l'identification des haies et leur

protection au titre des espaces boisés classés (EBC) est un outil de protection *« bien trop contraignant et inadéquat »*, il est demandé que cette protection soit remplacée par celle définie par l'art L151-23 du code de l'urbanisme ; quant aux haies à créer, elle demande la suppression des tracés au motif que ces haies porteront atteinte à la fonctionnalité agricole du site, en rendant impossible la circulation des engins agricoles ; elle déplore enfin que la modification n'ait pas été l'occasion de repérer les bâtiments agricoles devenus obsolètes, et pouvant donc changer de destination ; en conclusion elle *« émet un avis défavorable quant à cette modification du PLU »*.

- La CCI (chambre de commerce et d'industrie) de Seine-et-Marne a répondu par un courrier du 8 septembre, indiquant émettre un avis favorable, avec des remarques. Elle demande en premier lieu d'améliorer la compatibilité avec le SCoT Marne-et-Gondoire en matière d'urbanisme commercial, en prévoyant que les constructions d'artisanat et de commerce de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher soient autorisées en zone UAa1, sous condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble et mixte ; de supprimer la surface plafond de 800 m<sup>2</sup> dans la ZAE ; et de préciser que la zone UAa1 correspond au pôle de centralité urbaine du centre-ville, et la zone UXc au pôle commercial de niveau intermédiaire de la ZAC. Elle souhaite également la prise en compte stricte des prescriptions du PDMIF pour les normes de stationnement vélos : sur voirie, 1 place vélo pour 3 places voiture (au lieu de 2 places voiture) ; dans les constructions, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (au lieu de 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

- Le syndicat intercommunal d'études des mobilités urbaines (SIEMU) de Marne-la-Vallée a communiqué son avis par un courrier du 18 septembre ; il indique que *« les objectifs de la présente modification du PLU .... s'accordent tout à fait avec les réflexions menées par le SIEMU et vont globalement dans le sens d'une mobilité plus favorable aux modes alternatifs à la voiture... le SIEMU émet donc un avis favorable sur le projet »*. Toutefois il *« émet une alerte concernant l'autorisation d'un empiètement de 35 cm maximum sur l'espace public dans le cadre de travaux de rénovation énergétique... celle-ci devra donner lieu à des vérifications précises de la part de la commune afin de s'assurer que les projets concernés n'aggravent pas la situation sur des secteurs où les largeurs de trottoirs sont déjà très restreintes, notamment dans les secteurs de centre-ville. »*

Le SIEMU joint à son courrier une fiche détaillée comportant un avis général (dont l'essentiel est résumé ci-dessus) et une notice détaillée, avec examen et remarques sur chacune des évolutions projetées.

- Le SMAEP dans un courrier du 22 septembre indique qu'il n'a *« pas d'observations à formuler, concernant l'eau potable, sur les modifications envisagées »*.

- Seine et Marne Environnement : dans un courrier du 23 septembre, SEME conclut que *« Lagny-sur-Marne rejoint le groupe des communes soucieuses de préserver les zones humides et la biodiversité de*



leur territoire », et qu'il n'émet « pas de remarques contraires à la modification de votre PLU ».

- Le CAUE, dans sa réponse du 26 septembre, suggère plusieurs adaptations du projet : pour l'isolation par l'extérieur des bâtiments déjà implantés en limite, il constate que la rédaction est identique pour les règles par rapport aux voies et celles par rapport aux limites séparatives, et suggère une nouvelle rédaction pour ces dernières ; sur l'emploi à privilégier de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et biosourcés, il propose d'ajouter « et géosourcés », et d'utiliser un vocabulaire plus prescriptif ; il signale une confusion réglementaire quant aux références pour la protection des haies ; il demande que l'extrait du document graphique sur le déploiement des haies soit plus lisible, et que le dossier de modification soit complété par un plan de zonage complet ; il s'interroge sur l'exclusion de la règle relative aux clôtures dans les secteurs couverts par le SPR ; il demande que le dossier soit également complété avec le guide des bonnes pratiques en terrain argileux et avec le guide d'identification et de gestion des espèces végétales exotiques envahissantes ; il estime que la présentation de la modification du plan de zonage avec extension de la zone UAa1, secteur Foch, est peu explicite ; et que l'objectif évoqué d'extension de la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des berges n'est pas traduite dans le projet ; il signale enfin qu'un lien internet indiqué, sur le guide Végétation en ville, ne fonctionne pas.

- La communauté d'agglomération Marne et Gondoire a transmis son avis, rendu le 29 septembre par le bureau de la CA, qui « à l'unanimité, émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU, prenant en compte les remarquées formulées dans l'annexe.... ». Ces remarques concernent notamment les points suivants : une interrogation sur la pertinence de l'adjonction d'une protection art L 151-23 du CU sur les berges ; le souhait qu'en zone UXc, où existent déjà des commerces inférieurs à 300 m<sup>2</sup>, la règle d'un minimum de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne s'applique pas à ces derniers, ou bien que seule soit conservée la norme maximale de surface autorisée ; l'application de la règle projetée sur les clôtures au secteur SPR, et l'ajout d'une précision sur la largeur des espaces vides ; la distinction entre les zones Nj avec protection réglementaire et celles sans cette protection ; l'adjonction de prescriptions restrictives aux constructions sur les espaces protégés ; la correction d'erreurs matérielles, l'apport de précisions, et la mise à jour des certaines données.

- L'avis de la DRAC/Unité départementale de l'architecture et du patrimoine a été transmis par courrier du 1<sup>er</sup> octobre. L'ABF ( Architecte des bâtiments de France) expose en premier lieu (zones UA, UB, UC et UD, et particulièrement dans le SPR) que l'épaisseur admise pour les isolations par l'extérieur, fixée à 35 cm maximum, est excessive pour plusieurs raisons : impact visuel négatif en termes de rupture d'alignement urbain, risque de traitement peu qualitatif des rives verticales en débord, réduction des emprises de trottoirs, avec fort impact pour les piétons (la largeur minimale est de 1,40 m dans la réglementation, 2,50 m sont recommandés par le

CEREMA), réduction des apports solaires, maintien des volets battants impossible, incompatibilité des ITE avec le bâti patrimonial (le bâti ancien est perspirant), modification complexe des égouts de toiture ; il est également évoqué les possibles impacts sur la pérennité du bâti qui découleraient de la mise en place d'isolant en débord. Il est proposé d'encadrer les ITE en limite de voie publique ou privée, en limite d'emprise publique, ou en limite séparative, avec les dispositions suivantes :

- Interdiction des ITE dans le périmètre du SPR ;
- interdiction des ITE sur le bâti d'avant 1948, sauf projets particuliers validés par l'ABF ;
- hors du SPR, sur les constructions d'après 1948, réduction de l'épaisseur de l'ITE à 15 cm maximum ;
- constitution des ITE avec des matériaux compatibles avec les supports (maçonnés ou charpentés) pour éviter une transformation trop importante de l'aspect des façades et pour mieux assurer leur conservation préventive.

### C – les réponses apportées aux PPA

La ville de Lagny-sur-Marne a souhaité communiquer, en fin d'enquête publique, des éléments de réponse aux observations émises par les PPA (hors CAUE, qui n'est pas à proprement parler une PPA). Son mémoire en réponse à ces avis m'a été communiqué en même temps que le mémoire en réponse aux observations du public, et figure en annexe du présent rapport ; je n'expose pas ci-après l'ensemble de ce document de 6 pages, qui contient pour chaque PPA une synthèse des avis et les réponses apportées, mais indique ci-après ces réponses.

- 1- Ile-de-France Mobilités  
Norme plafond de stationnement dans un rayon de 500 m autour de la gare :  
*« La correction sera effectuée selon la formule suivante : « il sera exigé 1 place pour 45 m2 de surface de plancher ».*
- 2- CA Marne et Gondoire :
  - Commerces existants de moins de 300 m2 en zone UXc :  
*« La disposition excluant les bâtiments existants sera ajoutée ».*
  - Actualisation d'une disposition dans l'OAP 1 :  
*« Le texte sera corrigé en conséquence ».*
  - Adjonction d'une protection art L 151-23 du CU sur les berges :  
*« Prenant en compte le dispositif de renaturation des berges par Marne et Gondoire sur Lagny courant 2026, cette proposition de protection ne sera pas maintenue. »*
  - Clôtures en secteur SPR :  
*« Le règlement actuel sera conservé du fait que cette disposition pourrait nuire à la préservation de l'intérêt patrimonial des éléments concernés ».*
  - Distinction entre zones Nj1, Nj2 et végétation protégée :  
*« Le terrain couvert par « végétation protégée » sera versé en zone Nj ».*
  - Précisions et mises à jour :

« La présentation du rapport de compatibilité entre le PLU et le SRCE sera supprimée » et pour le DOO « le texte sera complété de la mention des espaces relais ».

- Erreurs matérielles :

- « Les erreurs matérielles seront corrigées ».

- 3- Chambre d'agriculture

- Protection des haies avec l'article L151-23 du CU, plutôt qu'avec celle des EBC :

- « La protection EBC sera supprimée au bénéfice de celle de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ».

- Haies à créer :

- « La haie correspondant au tracé contournant le corps de ferme et traversant la parcelle agricole pour rejoindre le Bois le Chigny sera supprimée ».

- Repérage des bâtiments obsolètes pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

- « La présente modification a bien repéré le bâtiment agricole situé Route de Tournan comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ».

- 4- Chambre de commerce et d'industrie

- Précision pour la zone UAa1 :

- « Cette précision sera apportée ».

- Autorisation des constructions d'artisanat et de détail de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la zone UAa1 :

- « Dans ce secteur de la commune l'objectif est de conforter le commerce de proximité. L'implantation d'artisanat et de commerce de plus de 1000 m<sup>2</sup> constitue un risque certain de fragilisation du tissu commercial de proximité et à ce titre cette proposition ne peut être retenue. Les commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup> pourront trouver leur place en périphérie. »

- Précisions sur la zone UXc :

- « Cette précision sera apportée ».

- Autorisation des constructions d'artisanat et le commerce de détail et de gros de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans condition :

- « Le règlement sera corrigé pour autoriser les constructions d'artisanat et le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher sans conditions ».

- Stationnement :

- « Le règlement sera corrigé pour prendre en compte le PDMIF. »

- 5- Syndicat intercommunal d'études des mobilités urbaines (SIEMU) de Marne-la-Vallée ;

- largeur des dispositifs d'isolation par l'extérieur :

- « voir réponse au 6 ».

- stationnement

- « voir réponse au 4/5 ».

- environnement sonore :

*« L'annexe du règlement « Approche et recommandations pour l'aménagement des sites exposés aux nuisances sonores » sera complétée ».*

- DRAC/UDAP

Propositions de l'ABF sur les ITE en limite de voie publique ou privée, en limite d'emprise publique ou en limite séparative :

1-Interdiction des ITE dans le périmètre du SPR :

*« le règlement sera corrigé comme suit :*

*Zone– B1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques : « Dans le respect des règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable) », remplacé par « en dehors du SPR » ... »*

2-Interdiction des ITE sur le bâti d'avant 1948, sauf projets particuliers validés par l'ABF :

*« voir réponse au 6.1 ».*

3-Hors du SPR, sur le bâti d'après 1948, réduction de l'ITE à 15 cm maximum :

*« Le règlement écrit sera corrigé pour l'ensemble des zones en réduisant l'épaisseur de l'ITE à 15 cm maximum ».*

4-Constitution des ITE avec des matériaux compatibles avec les supports (maçonnés ou charpentés) :

*« Cette précision sera apportée dans les secteurs couverts par le SPR. »*

Commentaire : je relève que la commune a souhaité apporter des réponses aux avis des PPA, et y répond point par point. Ses réponses paraissent dans l'ensemble claires et argumentées, et plusieurs demandes d'évolution du projet de PLU ont été retenues. En revanche, il m'a semblé que les réponses sur les suites données aux propositions de l'ABF manquaient de clarté, sur 2 des 4 points : la demande d'interdiction sur le bâti d'avant 1948 (réponse renvoyant au point 1) et la question des matériaux (incohérence avec le point 1, qui semble exclure les ITE dans le SPR) ; j'ai donc sollicité des compléments d'information auprès de la mairie qui m'a précisé les suites qu'elle entend donner à cet avis : dans le SPR, en rester aux dispositions du règlement du SPR en vigueur, qui admet des ITE sous conditions ; en dehors, pas d'interdiction générale pour le bâti d'avant 1948 ; diminution de la largeur maximale de 35 à 15 cm, en toutes zones ; apport de précisions sur les matériaux compatibles justifié dans le SPR puisque les ITE (sur des bâtiments qui n'ont pas d'intérêt architectural, urbain ou paysager) peuvent y être autorisées.

## **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 :

- 21 mai 2025 : arrêté de M. le Maire de Lagny-sur-Marne, prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU.
- 11 juillet 2025 : décision n°25000065/77 de la présidente du Tribunal administratif de Melun, me désignant comme commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique, et désignant monsieur Jean-Pierre SPILBAUER en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.
- 10 septembre 2025 : arrêté 2025AR/487 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-enquêteurs, titulaire et suppléant (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).

### **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 les objectifs de cette modification ; les éléments du projet de modification, avec une liste puis une présentation détaillée (modifications apportées au règlement écrit – au règlement graphique- aux OAP ) ; la description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par le projet de modification ; la description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la modification du PLU.

\* 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 terrain argileux, réglementation et bonnes pratiques).

\* le plan de zonage modifié, avec un plan d'ensemble au 1/5000<sup>ème</sup> et 5 plans partiels, au 1/2500<sup>ème</sup>.

### B-2 Des pièces complémentaires au dossier de modification

\* les avis des PPA (personnes publiques associées) :

- CMA (chambre des métiers et de l'artisanat) ;
- Département de Seine-et-Marne ;
- Île-de-France Mobilités ;
- SPLA Marne-et-Gondoire Aménagement ;
- Chambre d'agriculture de la région Ile-de-France ;
- CCI (Chambre de commerce et d'industrie) ;
- SIEMU (syndicat intercommunal d'études des mobilités urbaines de Marne-la-Vallée) ;
- SMAEP (syndicat mixte d'alimentation en eau potable de la région de Lagny-sur-Marne) ;
- Seine-et-Marne Environnement ;
- CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Seine-et-Marne) ;
- CA Marne et Gondoire ;
- DRAC/UDAP (Direction régionale des Affaires culturelles/Unité départementale d'architecture et du patrimoine) de Seine-et-Marne.

\* le courrier du 12 août 2025 de l'Autorité environnementale accusant réception de la saisine pour examen au cas par cas.

- l'arrêté municipal du 21 mai 2025 prescrivant la modification n°2 du PLU.

- l'arrêté municipal du 10 septembre 2025 prescrivant et organisant l'enquête publique.

\* des pièces relatives aux mesures de publicité :

Un exemplaire de l'avis d'enquête ; la copie des pages des journaux où sont parus les avis d'enquête ; un rapport de constatation de l'affichage de l'avis d'enquête avec un jeu de 10 photographies des affiches.

### 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.

### C- La préparation de l'enquête publique

Les modalités de l'enquête publique ont été mises au point par des échanges téléphoniques et numériques avec les services de la mairie de Lagny-sur-Marne. Les dates de l'enquête ont été arrêtées : du lundi 6 octobre au samedi 8 novembre 2025, soit une durée de 34 jours consécutifs. Il a également été décidé la tenue de 3 permanences, qui ont été fixées aux : lundi 6 octobre de 9h à 12h ; vendredi 17 octobre de 14h à 17h30 ; samedi 8 novembre de 9h à 12h.

Une réunion de présentation du projet s'est tenue en mairie de Lagny-sur-Marne le 5 septembre 2025 à 11 h. Les participants étaient :

- Mme Chloé RAUDIN, directrice de l'aménagement et de l'urbanisme à la mairie de Lagny-sur-Marne ;
- Mme Nacera BRATUN, adjointe au maire chargée de l'urbanisme et du foncier ;
- M. Icham HACHELAF, directeur général des services,
- et moi même.

Cette réunion avait pour objet de me présenter le contenu du projet de modification du PLU, avec ses enjeux, ses objectifs, et le détail des évolutions projetées. Elle a également 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...).

Je précise qu'après la réunion de présentation, ainsi qu'à l'occasion de ma venue pour les permanences, j'ai effectué des visites de différents quartiers de la ville (notamment le centre-ville, les bords de Marne, et la zone agricole).

### D- Questions personnelles et réponses apportées

J'ai eu différents échanges avec les services municipaux, au sujet du projet ou du dossier, et j'ai parfois sollicité des précisions ou des informations complémentaires, qui sont retracées ci-après et suivies des réponses apportées :

Q1 : je lis en page 55 que la modification « *tient compte des objectifs du SCoT révisé en élargissant la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des berges des cours d'eau* » ; cela fait-il référence à la mesure de protection des berges présentée page 34, ou bien y a-t-il d'autres mesures projetées ?

Éléments de réponses apportés :

« *En effet il s'agit de la seule modification* ».

Q2 : 1- Demande d'explications complémentaires sur l'évolution du plan de zonage par ajout de nouvelles protections environnementales

(classement de terrains en zone Nj1 ou Nj2, ou en « végétation protégée »), évolution dont l'exposé est assez succinct dans la notice de présentation.

Éléments de réponses apportés :

*« Le SCOT identifie des réservoirs et des espaces relais de la sous-trame boisée. Afin de répondre à l'objectif de protéger durablement ces emprises, ces dernières doivent être recensées dans le PLU et faire l'objet d'une protection adaptée (classement en zone naturelle ou bien protection paysagère selon que l'emprise soit identifiée comme un réservoir ou un espace relais) ».*

2- Sur les schémas présentés (16 schémas avec 3 éléments chacun, pages 38 à 45 de la notice), faut-il bien comprendre qu'il s'agit à chaque fois : à gauche d'un extrait du plan de zonage actuel ? au milieu d'une petite photographie aérienne du secteur ? à droite du même extrait du plan de zonage, tel qu'il est projeté ?

Éléments de réponses apportés :

*« Oui c'est la lecture qu'il convient d'avoir. »*

3- Sur la portée de l'évolution projetée : la notice précise que 9,8 ha de terrains sont versés en zone Nj1 ou NJ2 et que 5,1 ha de terrains sont versés en « végétation protégée » ; pouvez vous me préciser quels sont les chiffres du PLU actuel ?

Éléments de réponse apportées :

*« vous trouverez ci-dessous le détail de l'impact de la modification sur les surfaces classées en zone NJ et en végétation protégée :*

*- Concernant les zones NJ1 et NJ2 :*

*Surface PLU en vigueur NJ1 : 0,74 ha - Surface NJ1 projet de modification 2025 : 1,52 ha*

*Surface PLU en vigueur NJ2 : 16,70 ha - Surface NJ2 projet de modification 2025 : 25,46 ha*

*- Concernant la trame « végétation protégée » :*

*Surface PLU en vigueur : 3,57 ha - Surface projet de modification 2025 : 8,98 ha ».*

4- Sur la détermination des terrains versés dans ces secteurs, pouvez vous m'indiquer brièvement les principaux critères de choix des parcelles retenues ?

Éléments de réponse apportés :

*« Le choix a été fait à l'appui des cartographies du SCOT et de la qualité paysagère et de l'intérêt environnemental desdites emprises ».*

Il est à noter que les chiffres communiqués, concernant les surfaces actuelle/future des secteurs Nj1, Nj2 et végétation protégée ne sont pas tout à fait cohérents avec les données exposées dans le dossier. Ce point, a été signalé.

## **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 19 septembre 2025 a été constaté l'affichage de l'avis d'enquête publique relative au projet de modification du PLU, sur les 10 panneaux administratifs suivants :

- panneau d'information en mairie ;
- allée Vieille et Gentil ;
- rue du Pont Hardy ;
- avenue de Rothschild ;
- avenue de Beau Site ;
- rue de Marne ;
- rue Louis Blériot ;
- avenue André Malraux ;
- cour Pierre Herbin ;
- Centre technique municipal (54 rue Ampère).

Des photographies des affichages sont annexées audit rapport.

Un second rapport de constatation, établi le 8 novembre 2025, atteste que l'affichage a bien été réalisé, sur ces 10 panneaux municipaux, jusqu'à la fin de l'enquête publique.

*\* Insertions dans les journaux*

Premières parutions :

- dans le quotidien « Le Parisien », rubrique annonces 77, édition du 18 septembre 2025 ;
- dans l'hebdomadaire « Le pays briard », rubrique annonces judiciaires et légales, édition du 19 septembre 2025.

Deuxièmes parutions :

- dans le quotidien « Le Parisien », rubriques annonces 77, du 9 octobre 2025 ;
- dans l'hebdomadaire « Le pays briard », rubriques judiciaires et légales, édition du 10 octobre 2025.

Des copies de ces insertions dans la presse 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 sur le site Internet de la commune : à la rubrique Urbanisme /enquêtes publiques et foncier, un lien permettait l'accès à l'avis d'enquête, un autre lien renvoyait sur le site du registre dématérialisé.

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

Modalités de consultation du dossier :

L'ensemble du dossier d'enquête, tel que décrit au chapitre précédent, a été mis à la disposition du public :

- en version papier au siège de l'enquête (Mairie de Lagny-sur-Marne) aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public : les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 ; le jeudi de 8h30 à 12h ; le samedi de 9h à 12h ;

- en version numérique sur le site Internet de l'enquête, à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/6663/>

A noter que le site de ce registre numérique était également accessible par le lien figurant dans la rubrique Enquêtes publiques du site municipal, comme indiqué ci-dessus.

#### Recueil des observations du public :

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/6663>

- soit par courriel à l'adresse suivante : [enquete-publique-6663@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6663@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 de l'enquête

\* L'enquête publique a démarré le lundi 6 octobre au matin.

\* La première permanence s'est déroulée ce même jour, de 9h à 12h, dans un bureau situé en rez-de-chaussée de la mairie, et aisément accessible. J'ai reçu deux personnes, venues se renseigner sur la faisabilité d'un projet de terrasse dans leur propriété. Le registre papier n'a pas enregistré d'observations.

\* Entre la 1<sup>ère</sup> et la 2<sup>ème</sup> permanences, soit du lundi 6 octobre midi au vendredi 17 octobre midi : une contribution a été déposée sur le registre numérique, le 14 octobre.

\* La 2<sup>ème</sup> permanence s'est déroulée le vendredi 17 octobre de 14h à 17h30, dans la même salle que la précédente ; j'ai reçu un visiteur, venu consulter le projet de modification.

\* Entre la 2<sup>ème</sup> et la 3<sup>ème</sup> permanences, soit du vendredi 17 octobre au soir au samedi 8 novembre matin : le registre numérique a enregistré une nouvelle observation, le 6 novembre.

\* La 3<sup>ème</sup> et dernière permanence s'est tenue le samedi 8 novembre de 9h à 12h, dans la même salle que les précédentes ; deux visiteurs se sont présentés pour s'informer et commenter les modifications prévues dans la zone A. Il est à noter que suite à une erreur des services, le dossier

d'enquête et le registre papier n'ont pas été mis à la disposition du public pour cette matinée, mais que les échanges avec les visiteurs sur le contenu du projet ont été possibles à l'aide de ma tablette numérique, et j'ai retracé les observations orales qui ont été émises sur une feuille de papier par la suite intégrée au registre ; par ailleurs, ces intervenant ont déposé, dans l'après-midi du même jour, une contribution sur le registre numérique.

\* L'enquête publique s'est achevée le 8 novembre à 17h30.

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

- au cours des 3 permanences j'ai reçu au total 5 personnes ;
- le registre papier a enregistré 1 observation (contribution n°3) ;
- le registre électronique compte 3 contributions (dont 2 déposées via le site du registre et 1 sur l'adresse électronique).

#### D- Le PV de synthèse

J'ai établi un PV de synthèse du déroulement de l'enquête et des observations exprimées par le public, que j'ai présenté le vendredi 14 novembre à 11h, lors d'une réunion en mairie, à laquelle participaient Mme Nacera BRATUN, adjointe au maire chargée de l'urbanisme et du foncier, et Mme Chloé RAUDIN, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme à la mairie de Lagny-sur-Marne. Au cours de cette réunion, j'ai exposé le déroulement de l'enquête, le bilan de la participation du public, le dépouillement des observations et la synthèse de ces observations.

La commune m'a communiqué ses éléments de réponse, dans un mémoire en réponse adressé par mail le 24 novembre 2025. Je précise que le PV de synthèse et le mémoire en réponse de la mairie figurent en annexes du présent rapport (ainsi que le mémoire en réponse aux avis des PPA, évoqué plus haut).

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

#### A- Bilan quantitatif

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

- le registre numérique a enregistré un total de 3 contributions (dont 2 déposées sur le site du registre, et 1 via l'adresse électronique dédiée) ;
- le registre papier compte 1 observation (transcription d'observations orales).

Il m'a été confirmé qu'aucun courrier n'a été envoyé ou déposé en mairie pendant l'enquête à mon attention.

Si ce bilan de 4 observations peut paraître modeste, on relève que la consultation du projet de modification du PLU par le public a été

importante : le site du registre numérique a enregistré une fréquentation de 1 150 visiteurs, dont 479 ont téléchargé au moins un des documents du dossier d'enquête.

Compte tenu du faible nombre de contributions recueillies au cours de l'enquête, il n'a pas été nécessaire d'établir des grilles de dépouillement. Les observations sont donc exposées ci-après dans l'ordre chronologique de leur dépôt, suivies des éléments de réponse de la mairie et d'un bref commentaire de ma part.

### C- Synthèse et éléments de réponse de la commune

#### 1- Obs. n°1 :

L'intervenant interroge : « Cette modification influence-t-elle le planning de réalisation, l'organisation, la programmation, les surfaces SDP de l'opération d'aménagement de l'ancien hôpital Saint Jean ? ». Une photo aérienne sur laquelle est porté le périmètre de la Zac est jointe.

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

(Reproduits ci-dessous, sans modification ni correction)

*« Le projet de modification touche à la marge le règlement UD du PLU correspondant au périmètre de la ZAC SAINT JEAN. Est modifié uniquement le règlement écrit de la zone sur les règles relatives aux :*

- destinations et sous-destinations interdites,*
- les isolations thermiques par l'extérieur,*
- l'introduction des dispositions favorables à la conception bio climatique,*
- l'introduction de dispositions sur les clôtures permettant la circulation de la petite faune dans le tissu urbain,*
- actualisation des normes de stationnement vélo*
- introduction des dispositions favorisant le raccordement aux réseaux de chaleur*
- introduction de dispositions favorisant le compostage.*

*Ces modifications n'impactent pas le planning de réalisation de la ZAC, ni son organisation, ni la programmation et les surfaces de planchers qui en découlent. »*

#### Commentaire :

Les réponses apportées aux interrogations de l'intervenant sur la ZAC Saint-Jean paraissent claires et complètes.

#### 2 - Obs. n°2 :

M. Michel MATHIEU remercie « pour la qualité du dossier » et « l'accueil bienveillant du service de l'urbanisme », précisant que ses questions concernaient essentiellement la zone UBc2 ; il note que « les zones naturelles protégées ont été conservées voire étendues ». Il s'interroge sur l'augmentation de 30 à 40 % de l'emprise au sol des constructions, pour laquelle le service aurait précisé que c'était « une mise en conformité au SCOT » et que « l'augmentation de ce pourcentage a été préférée à une augmentation de la hauteur des constructions » ; il indique que « cette position positive n'est pas indiquée dans le dossier ». Par ailleurs, il relève que « au vu de l'importance de changement, il n'est pas demandé d'étude d'impact sur l'environnement, concernant le stationnement, la

circulation des voitures et des piétons, les infrastructures comme l'école...»; et il signale enfin qu'« il n'est pas spécifié d'angle minimum de pente pour les toitures de construction contemporaine ».

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

(Reproduits ci-dessous, sans modification ni correction)

*« Le projet de modification du PLU a été transmis à la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAE) d'Ile de France, comme l'atteste la pièce n°6 du dossier d'enquête. La MRAE n'a pas soumis le présent dossier à une étude d'impact. »*

#### **Commentaire :**

Effectivement l'Autorité environnementale a bien été saisie mais n'a pas transmis de réponse, le projet n'est donc pas soumis à évaluation environnementale. Par ailleurs, la question sur les toitures de construction contemporaine n'est pas évoquée.

#### **3 - Obs. n°3 :**

Il s'agit d'observations orales exprimées par M. Benoit CORMAN, qui s'est présenté, accompagné de son fils Félix, lors de la permanence du samedi 8 novembre. Cet agriculteur de Jossigny a acquis en 2025 la propriété Fort du Bois, qui est en zone A. Deux sujets ont été évoqués : d'une part le souhait de précisions sur le changement de destination des bâtiments agricoles, d'autre part les haies à préserver/ à créer (accord pour conserver et requalifier la haie bordant le CD 10 ; réflexion à conduire pour la haie positionnée en partie Nord ; opposition aux autres haies, projetées dans la parcelle agricole, car elles seraient contraires à l'usage agricole des terrains).

#### **4- Obs. n°4 :**

Elle a été déposée par M. et Mme CORMAN, agriculteurs à Jossigny, concerne la propriété du Fort Du Bois située au sud du territoire de Lagny, et aborde deux sujets :

*« Concernant les bâtiments il est indispensable d'avoir plus de souplesse dans leur utilisation. En effet même si ce sont des bâtiments agricoles, ils nécessitent aujourd'hui d'être adaptés à des projets de diversification : en effet, leur entretien et les investissements qu'ils nécessitent doivent être économiquement rentabilisés. »*

Sur le sujet des haies : *« ..... nous comprenons leurs intérêts bénéfiques. D'ailleurs nous avons entamé des discussions constructives avec les services de la Mairie...pour les améliorer et les rajeunir. Nous trouvons pertinent de pérenniser celle le long de la CD10 ainsi qu'au nord de la zone (parallèle à l'Allée des Soupirs). Par contre nous ne voyons pas l'utilité de leur classement en EBC. De même nous ne sommes pas d'accord avec la création arbitraire de haies au milieu du territoire agricole ainsi que autour des bâtiments. Nous rejoignons à ce sujet les observations pertinentes de la chambre d'agriculture ».*

Par ailleurs, l'intervenant indique : *« ... nous remarquons que la parcelle la plus au sud appartenant à la commune de Lagny-sur-Marne est également classée Agricole. En friche depuis plusieurs années, nous trouvons dommage qu'elle ne soit plus exploitée. Nous proposons de la*

remettre en culture, ceci contribuerait également à une entrée de ville plus attrayante et valorisante ».

### **Éléments de réponse de la commune de Lagny (Obs.3 et 4)**

(Reproduits ci-dessous, sans modification ni correction)

*« Concernant la diversification des activités au sein des bâtiments agricoles, le projet de modification présenté s'inscrit dans cette dynamique puisque le PLU modifié permettra aux bâtiments composant la ferme située Route de Tournan de faire l'objet de nouvelles destinations et sous-destinations à savoir : restauration, artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue une clientèle, hôtels ou autres hébergements touristiques (chambre d'hôte, gîte rural).*

*Concernant les haies à créer au sein de la zone agricole et au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Ile de France, il a été décidé de supprimer les trames de « haies à créer » projetées entre les parcelles cadastrées AW 12 et AW 3.*

*En ce qui concerne les haies existantes qui bordent la route de Tournan et l'Allée des Soupîrs ces dernières sont régies par l'article L151-23 du code de l'Urbanisme et non par l'article L113.1 du même code. Ces haies seront donc régies comme des éléments de paysages et non des espaces boisés classés. »*

#### **Commentaire :**

Je confirme que le projet de modification du PLU prévoit bien de rendre possible un changement de destination du bâtiment en question ; les destinations autorisées sont précisées dans la réponse.

La décision annoncée de supprimer les haies à créer traversant le secteur agricole est de nature à donner satisfaction aux intervenants. Il en est de même du régime des haies existantes, en bord de parcelles, régies en tant qu'éléments de paysage et non en Espaces boisés classés.

On relève enfin que la proposition de l'agriculteur d'exploiter le terrain communal contigu n'est pas traitée ; mais il s'agit d'un sujet hors PLU.

### **Deuxième partie : Conclusions et avis motivé**

Je rappelle, avant de conclure, que l'enquête publique qui fait l'objet du présent rapport portait sur le projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Lagny-sur-Marne (77). Ce PLU approuvé le 13 septembre 2018 a été modifié une première fois en octobre 2023. La commune ayant souhaité faire à nouveau évoluer son PLU, une procédure de modification a été lancée par un arrêté municipal en date du 21 mai 2025.

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 10 septembre 2025. Elle s'est déroulée du 6 octobre au 8 novembre 2025, soit pendant 35 jours consécutifs. 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 très limitée quant aux observations

recueillies, qui s'élèvent au total de 4 (dont 1 contribution dans le registre papier et 3 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 sa tenue a été assurée par les mesures de publicité prévues par la réglementation (insertions dans la presse et affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux administratifs), ainsi que par des mesures complémentaires (mise en ligne d'un article sur le site Internet de la mairie).

Les permanences se sont effectuées dans des conditions permettant d'assurer l'accueil et l'expression du public.

J'ai eu de nombreux échanges avec les services municipaux ; avant le démarrage de l'enquête, avec une réunion de présentation du dossier ; puis régulièrement pendant l'enquête lors des permanences et par contacts téléphoniques ou numériques ; après la clôture de l'enquête à l'occasion du procès-verbal de synthèse et du mémoire en réponse. En réponse à mes quelques demandes de précisions, des réponses m'ont été communiquées. J'ai procédé à des visites de plusieurs quartiers de la ville.

En conclusion sur ce sujet, 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 :

- des pièces relatives au projet de PLU modifié :

Une notice de présentation exposant les objectifs de la modification et expliquant l'ensemble des évolutions projetées ; le projet de règlement modifié, faisant clairement apparaître les modifications envisagées ; le projet de plan de zonage modifié.

- les avis des PPA (personnes publiques associées) :

Chambre des métiers et de l'artisanat ; Département de Seine-et-Marne ; Île-de-France Mobilités ; SPLA Marne-et-Gondoire Aménagement ; Chambre d'agriculture de la région Ile-de-France ; Chambre de commerce et d'industrie ; Syndicat intercommunal d'études des mobilités urbaines de Marne-la-Vallée ; Syndicat mixte d'alimentation en eau potable de la région de Lagny-sur-Marne ; Seine-et-Marne Environnement ; Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Seine-et-Marne ; Communauté d'agglomération Marne et Gondoire ; DRAC/Unité départementale d'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne.

- des pièces relatives à la procédure et à la publicité de l'enquête :

Le courrier du 12 août 2025 accusant réception de la saisine de l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas ; l'arrêté municipal du 21 mai 2025 prescrivant la modification n°2 du PLU, et celui du 10 septembre 2025 prescrivant et organisant l'enquête publique ; un exemplaire de l'avis d'enquête, copies des pages des journaux où sont parus les avis d'enquête, et rapport de constatation attestant du bon affichage administratif de l'avis d'enquête.

- un registre d'enquête préparé pour recevoir les observations du public sur le projet (un registre papier et un registre numérique).

Ce dossier d'enquête me paraît clairement organisé, et il contient les éléments nécessaires pour permettre la connaissance du projet de modification et de la procédure conduite. J'observe toutefois que dans la notice de présentation, la création de nouveaux secteurs Nj dans le plan de zonage est expliquée de manière succincte, et avec des schémas de petite taille, sans légende, peu lisibles. La notice de présentation gagnerait à être plus détaillée sur ces nouvelles dispositions, en les expliquant mieux et en améliorant la lisibilité des schémas de localisation des parcelles concernées. J'émettrai une recommandation pour l'amélioration du dossier sur ce point.

### 3- Le projet de PLU soumis à enquête publique

J'observe en premier lieu que la procédure choisie pour faire évoluer le PLU, celle de la modification de droit commun correspond, à mon sens, 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 est pertinent.

Sur le contenu du projet, j'observe que les évolutions projetées sont liées à plusieurs objectifs. Le projet de modification tend en premier lieu à une meilleure prise en compte du SCoT (Schéma de cohérence territoriale) de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire, approuvé le 7 décembre 2020, dans l'objectif de conforter la dimension environnementale et paysagère du PLU. Cette modification est également l'occasion de mettre à jour ou de faire évoluer le PLU par des modifications ponctuelles du règlement écrit ou du plan de zonage, pour intégrer des actualisations, apporter des précisions ou des compléments, clarifier ou ajuster des règles, corriger des erreurs matérielles.

Les finalités de ces modifications me paraissent clairement exposées dans le dossier d'enquête, et les dispositions proposées sont cohérentes et



correspondent bien aux enjeux définis. La meilleure prise en compte du SCoT de l'intercommunalité Marne et Gondoire, avec le renforcement des aspects environnementaux, paraît opportune. Les évolutions du règlement, pour actualiser, préciser, ajuster ou compléter les règles, sont expliquées et justifiées.

En conséquence il me paraît que le contenu du projet de modification entre dans le cadre de la procédure choisie, et qu'il correspond bien aux objectifs définis par la commune ; les évolutions projetées dans les nouveaux plans de zonage et règlement écrit sont judicieuses et cohérentes par rapport aux enjeux annoncés.

#### 4- Les impacts de la révision projetée

Le projet n'a pas donné lieu à évaluation environnementale, l'Autorité environnementale saisie pour examen au cas par cas n'ayant pas communiqué de réponse.

On relève que la notice de présentation contenue dans le dossier d'enquête examine les possibles impacts du projet en matière environnementale, en particulier sur les zones sensibles, susceptibles d'être touchées par le projet ; sont examinés à ce titre les données du SRCE (Schéma régional de cohérence écologique), du SCoT Marne et Gondoire, les protections patrimoniales, les milieux naturels, les zones humides, la ressource en eau, les paysages et le patrimoine et enfin les risques et nuisances. Il en ressort que les effets sont estimés positifs sur plusieurs de ces thèmes comme la protection et la valorisation des milieux naturels, les réservoirs de biodiversité ou les corridors de la Trame verte et bleue, la qualité des paysages urbains et naturels, les zones humides ; qu'il n'y a pas d'impacts significatifs sur d'autres volets comme la ressource en eau ; que la modification n'induit pas d'augmentation de l'exposition de la population à des risques et nuisances.

Par ailleurs, la notice explicative traite des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la modification du PLU, et évoque : des impacts positifs sur le paysage ; l'absence d'augmentation des risques de pollution des sols, des besoins en eau, ou des déchets ; l'absence d'incidence sur la santé humaine (pas de hausse des niveaux de bruit, ni d'incidences sur les émissions lumineuses, ni d'impact sur les risques naturels ou technologiques).

Il ressort du dossier d'enquête que les impacts environnementaux du projet de modification ont été identifiés, et qu'ils paraissent, globalement, positifs.

#### 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 que sur les 27

courriers adressés aux PPA pour avis sur le projet, seulement 12 réponses ont été transmises. Parmi ces réponses, cinq font état de l'absence de remarques ; une formule un avis défavorable au projet ; les six autres avis expriment des observations, ou émettent des demandes ou propositions de compléments ou d'actualisation.

La mairie a souhaité communiquer, en même temps que son mémoire en réponse aux observations du public, les réponses qu'elle projette d'apporter aux demandes de ces PPA. Il apparaît qu'une majeure partie des demandes exprimées seront prises en considération, et en particulier les observations de la Chambre d'agriculture (qui a donné un avis défavorable). J'observe que la prise en compte, notamment, des remarques liées à la cohérence, à l'actualisation, à la clarté et à la lisibilité des documents du PLI conduira à un document d'urbanisme plus clair, plus cohérent, et plus à jour.

Cependant il me semble que l'avis rendu par l'ABF (Architecte des bâtiments de France) au sujet des possibilités d'isolation des bâtiments par l'extérieur (ITE), pour les constructions en bordure de voie ou en limite séparative, a été compris dans un sens restrictif, et n'est que partiellement suivi. Si la demande de réduction de 35 cm à 15 cm de l'épaisseur maximale de l'ITE a été acceptée, les propositions d'interdiction des ITE dans le SPR (site patrimonial remarquable), et sur le bâti d'avant 1948 (sauf accord de l'ABF) n'ont pas été retenues. Au vu des arguments avancés par l'ABF et relatifs à la possible gêne pour la circulation piétonne, aux impacts sur le paysage urbain, aux risques de rupture du front bâti et de dégradation de l'aspect des bâtiments, on encore d'incompatibilité avec les caractéristiques du bâti ancien, il me semble que les propositions de l'ABF pourraient être réexaminées. On peut en outre noter que l'isolation par l'extérieur n'est pas la seule solution technique pour améliorer la performance énergétique d'un bâtiment.

#### 6- Les observations du public

Les 4 contributions recueillies pendant l'enquête ont reçu des éléments de réponse de la mairie, qui me paraissent de nature à satisfaire les demandes de précisions ou d'évolution formulées par les intervenants. Les réponses apportées, sur les règles applicables à la ZAC Saint-Jean, sur l'évolution du règlement de la zone UC, ou sur la possibilité de changement de destination des bâtiments en zone A, sont claires et convaincantes.

Je relève en particulier la suite favorable donnée aux demandes de l'exploitant agricole à propos du réseau de haies, à conserver ou à créer, dans la zone agricole, sujet sur lequel la chambre d'agriculture est également intervenue. Les objectifs de valoriser le paysage et d'enrichir les fonctions écologiques des corridors entrent ici en contradiction avec la circulation des engins agricoles et contraignent l'activité agricole. La solution proposée du maintien et de l'amélioration des haies existantes sur 2 côtés de la zone agricole, et de la suppression des « haies à créer » traversant cette zone, me paraît équilibrée.

*Pour conclure, prenant en considération le bon déroulement de la procédure, la composition du dossier préparé pour l'enquête, 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 de compléter la notice de présentation sur les nouveaux classements de terrains situés en zone urbaine en zone Nj1 ou Nj2 ou en végétation protégée, afin de mieux expliquer la motivation de ces mesures et la détermination des parcelles retenues, et d'améliorer la présentation de cette évolution (schémas de format plus grand et donc plus lisible, avec des éléments permettant le repérage des parcelles).
- Je recommande de réexaminer l'opportunité de mieux prendre en compte les observations et propositions formulées par l'Architecte des bâtiments de France au sujet des possibilités d'isolation par l'extérieur, au regard des enjeux en termes de circulation piétonne, de respect du patrimoine bâti, de qualité du paysage urbain et de conservation du bâti.
- Je recommande de donner suite aux engagements contenus dans le mémoire en réponse aux observations du public, au sujet des haies à conserver ou à créer dans la zone A.

**Et j'émet sur ce projet de modification n°2 du PLU de la commune de Lagny-sur-Marne un AVIS FAVORABLE, sans réserve.**

Fait au Perreux sur Marne, le 2 décembre 2025



Brigitte BOURDONCLE  
Commissaire enquêtrice

Brigitte Bourdoncle  
Commissaire-enquêtrice

Le 13 novembre 2025

Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique  
relative au projet de modification n°2 du PLU de Lagny-sur-Marne

L'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Lagny-sur-Marne a été prescrite et organisée par un arrêté municipal du 10 septembre 2025 et s'est déroulée du 6 octobre au 8 novembre 2025 inclus. Après la clôture de cette enquête, et conformément à la réglementation, j'ai dressé ce procès-verbal de synthèse pour vous exposer le déroulement de l'enquête, le bilan de la participation du public, et le résumé de ses observations.

I- Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée selon les modalités définies ; l'information du public sur sa tenue et le recueil des observations ont 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 3 contributions (dont 2 déposées sur le site du registre, et 1 sur l'adresse électronique dédiée) ;
- le registre papier compte 1 observation (transcription d'observations orales).

Il m'a été confirmé qu'aucun courrier n'a été envoyé ou déposé en mairie pendant l'enquête, à mon attention.

Vous disposez de l'ensemble de ces observations. Compte tenu de leur faible nombre, il n'a pas été nécessaire d'établir des grilles de dépouillement, ni de procéder à une synthèse par thème ; il est donc proposé de les traiter dans l'ordre chronologique de dépôt.

III- Observations du public

1- Obs. n°1 :

L'intervenant interroge : « Cette modification influence-t-elle le planning de réalisation, l'organisation, la programmation, les surfaces SDP de l'opération d'aménagement de l'ancien hôpital Saint Jean ? ».

2 - Obs. n°2 :

M. Michel MATHIEU remercie « pour la qualité du dossier » et « l'accueil bienveillant du service de l'urbanisme », précisant que ses questions concernaient essentiellement la zone UBc2 ; il note que « les zones naturelles

protégées ont été conservées voire étendues ». Il s'interroge sur l'augmentation de 30 à 40 % de l'emprise au sol des constructions, pour laquelle le service aurait précisé que c'était « une mise en conformité au SCOT » et que « l'augmentation de ce pourcentage a été préférée à une augmentation de la hauteur des constructions » ; il indique que « cette position positive n'est pas indiquée dans le dossier ». Par ailleurs, il relève que « au vu de l'importance de changement, il n'est pas demandé d'étude d'impact sur l'environnement, concernant le stationnement, la circulation des voitures et des piétons, les infrastructures comme l'école... » ; et il signale enfin qu'« il n'est pas spécifié d'angle minimum de pente pour les toitures de construction contemporaine ».

### 3 - Obs. n°3 :

Il s'agit d'observations orales exprimées par M. Benoit CORMAN, qui est venu, accompagné de son fils Félix, lors de la permanence du samedi 8 novembre. Cet agriculteur de Jossigny a acquis en 2025 la propriété Fort du Bois, qui est en zone A. Deux sujets ont été évoqués : d'une part le souhait de précisions sur le changement de destination des bâtiments agricoles, d'autre part les haies à préserver/ à créer (accord pour conserver et re-qualifier la haie bordant le CD 10 ; réflexion à conduire pour la haie positionnée en partie Nord ; opposition aux autres haies, insérées dans la parcelle agricole car elles sont contraires à l'usage agricole des terrains).

### 4- Obs. n°4 :

Elle a été déposée par M. et Mme CORMAN, agriculteurs à Jossigny, concerne la propriété du Fort Du Bois située au sud du territoire de Lagny, et aborde deux sujets :

« Concernant les bâtiments il est indispensable d'avoir plus de souplesse dans leur utilisation. En effet même si ce sont des bâtiments agricoles, ils nécessitent aujourd'hui d'être adaptés à des projets de diversification : en effet, leur entretien et les investissements qu'ils nécessitent doivent être économiquement rentabilisés. »

Sur le sujet des haies : « ..... nous comprenons leurs intérêts bénéfiques. D'ailleurs nous avons entamé des discussions constructives avec les services de la Mairie...pour les améliorer et les rajeunir. Nous trouvons pertinent de pérenniser celle le long de la CD10 ainsi qu'au nord de la zone (parallèle à l'Allée des Soupirs). Par contre nous ne voyons pas l'utilité de leur classement en EBC. De même nous ne sommes pas d'accord avec la création arbitraire de haies au milieu du territoire agricole ainsi que autour des bâtiments. Nous rejoignons à ce sujet les observations pertinentes de la chambre d'agriculture ».

Par ailleurs, l'intervenant indique : « ... nous remarquons que la parcelle la plus au sud appartenant à la commune de Lagny-sur-Marne est également classée Agricole. En friche depuis plusieurs années, nous trouvons dommage qu'elle ne soit plus exploitée. Nous proposons de la remettre en culture, ceci contribuerait également à une entrée de ville plus attrayante et valorisante ».

## 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. Il vous est également possible de préciser les suites que vous

pensez réserver aux observations et remarques émises par les PPA (personnes publiques associées).

Je vous remercie de m'adresser ce 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



Wacène BRATON

*Brigitte Bourdoncle*

**MODIFICATION N°2 DU PLU**  
**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE**  
**PUBLIQUE**

Ce mémoire en réponse fait suite au procès-verbal de synthèse en date du 13 novembre 2025 rédigé à l'issue de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU qui s'est déroulée du 06 octobre au 08 novembre.

1. Observations du public

✓ **Observation n°1**

Le projet de modification touche à la marge le règlement UD du PLU correspondant au périmètre de la ZAC SAINT JEAN. Est modifié uniquement le règlement écrit de la zone sur les règles relatives aux :

- destinations et sous-destinations interdites,
- les isolations thermiques par l'extérieur,
- l'introduction des dispositions favorables à la conception bio climatique,
- l'introduction de dispositions sur les clôtures permettant la circulation de la petite faune dans le tissu urbain,
- actualisation des normes de stationnement vélo
- introduction des dispositions favorisant le raccordement aux réseaux de chaleur
- introduction de dispositions favorisant le compostage.

Ces modifications n'impactent pas le planning de réalisation de la ZAC, ni son organisation, ni la programmation et les surfaces de planchers qui en découlent.

✓ **Observation n°2**

Le projet de modification du PLU a été transmis à la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAE) d'Ile de France, comme l'atteste la pièce n°6 du dossier d'enquête. La MRAE n'a pas soumis le présent dossier à une étude d'impact.

✓ **Observations n°3 et n°4**

Concernant la diversification des activités au sein des bâtiments agricoles, le projet de modification présenté s'inscrit dans cette dynamique puisque le PLU modifié permettra aux bâtiments composant la ferme située Route de Tournan de faire l'objet de nouvelles destinations et sous-destinations à savoir : restauration, artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue une clientèle, hôtels ou autres hébergements touristiques (chambre d'hôte, gîte rural).

Concernant les haies à créer au sein de la zone agricole et au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Ile de France, il a été décidé de supprimer les trames de « haies à créer » projetées entre les parcelles cadastrées AW 12 et AW 3.

En ce qui concerne les haies existantes qui bordent la route de Tournan et l'Allée des Soupirs ces dernières sont régies par l'article L151-23 du code de l'Urbanisme et non par l'article L113.1 du même code. Ces haies seront donc régies comme des éléments de paysages et non des espaces boisés classés.



Annexe 2.2



## **MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

## **MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DES SERVICES**

18 11 2025

*Traitement des avis suivants reçus en mairie :*

<i>Emetteur de l'avis</i>	<i>Date d'émission</i>	<i>Date de réception en mairie</i>
IDF MOBILITES	22/08/2025	07/09/2025
CA Marne et Gondoire	29/09/2025	04/09/2025
Chambre Agriculture	28/08/2025	04/09/2025
CCI Seine et Marne	08/09/2025	25/09/2025
SIEMU	18/09/2025	26/09/2025
UDAP	01/10/2025	02/10/2025

*Avis reçus en mairie sans observations*

<i>Emetteur de l'avis</i>	<i>Date d'émission</i>	<i>Date de réception</i>
CMA IDF	06/08/2025	07/09/2025
CD77	18/08/2025	18/08/2025
SEME77	18/08/2025	18/08/2025
Marne et Gondoire Aménagement	27/08/2025	04/09/2025
SMAEP	22/09/2025	26/09/2025

1 - IDF MOBILITES : avis du 22 08 2025		
Thématique/ document	Synthèse du contenu de l'avis/recommandation	Réponse de la commune
Stationnement	1.1/ le règlement de la zone UA ne fixe pas de norme plafond dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de Lagny - Thorigny, alors que la construction de bureaux y est autorisée. L'expression de la norme fixée par le règlement du PLU en vigueur dans la zone UA (« il ne peut être exigé plus d'1 place pour 45 m2 de surface de plancher>>) correspond en effet à une norme plancher, c'est-à-dire un nombre minimum de places de stationnement à construire. Il conviendrait de corriger ce point à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.	1.1/ La correction sera effectuée selon la formule suivante : « il sera exigé 1 place pour 45 m2 de surface de plancher>>.
2-CA MARNE ET GONDOIRE : avis du 29 09 2025		
Règlement	2.1/ En page 13, la zone UXc prévoit désormais, pour être autorisées, que les constructions liées à l'artisanat, au commerce de détail et au commerce de gros devront faire au minimum 300 m² de surface de plancher or, il existe déjà des commerces inférieurs à 300 m². Afin de ne pas compromettre des réfections ou des extensions de bâtiments existants, il serait souhaitable d'exclure les bâtiments existants de cette exigence ou de ne conserver que le maximum de la surface autorisée.	2.1/ La disposition excluant les bâtiments existants sera ajoutée.
OAP	2.2/ Page 49 (54 du pdf), sur l'encart OAP n°1, il est rappelé que les ZACOM ont été remplacées par des pôles dans le SCoT (objectif 24 du DOO).	2.2/ Le texte sera corrigé en conséquence.
Trame Verte et Bleue	<p>2.3/ Sur les berges gérées, aménagées et renaturées par Marne et Gondoire, il ne semble pas pertinent d'ajouter l'outil de l'article 151-23 du CU qui vient contraindre la renaturation des berges, intervention permettant de restaurer et maintenir les continuités écologiques, en permettant une gestion adaptée (page 35 du pdf).</p> <p>2.4/ La modification n°10, page 21, entraîne une distinction avec le secteur SPR. Cette modification devrait aussi s'appliquer en secteur SPR. Par ailleurs, les clôtures présenteront un espace vide au minimum de 0.15 m entre le sol et le bas de la clôture, et devrait également présenter 0.15m de large au minimum tous les 10 mètres linéaires ;</p> <p>2.5/ La carte page 40 établit une distinction entre la végétation protégée et les zones Nj1 et Nj2 alors qu'à partir de la page 42, le zonage Nj correspond à la végétation protégée selon l'article L151-23 du CU. Il faudrait intégrer des prescriptions restrictives aux constructions sur les espaces protégés qui préservent et renforce le fonctionnement écologique, identifiés au SCoT.</p> <p>2.6/ Il n'est pas nécessaire d'établir un rapport de compatibilité entre le PLU et le SRCE, le SCoT de Marne et Gondoire fait écran entre le PLU et les documents supra.</p> <p>2.7/ Page 55, sur les cartes du DOO, il manque la mention des espaces relais dans l'encart jaune.</p>	<p>2.3/ Prenant en compte le dispositif de renaturation des berges par Marne et Gondoire sur Lagny courant 2026, cette proposition de protection ne sera pas maintenue.</p> <p>2.4/ Le règlement actuel sera conservé du fait que cette disposition pourrait nuire à la préservation de l'intérêt patrimonial des éléments concernés.</p> <p>2.5/ P38 (3.1) Le terrain couvert par « végétation protégée » sera versé en zone Nj.</p> <p>2.6/ La présentation du rapport de compatibilité entre le PLU et le SRCE sera supprimée.</p> <p>2.7/ Le texte sera complété de la mention des espaces relais.</p>

<b>Erreurs matérielles</b>	<p>Page 38 faute de frappe « Ni » à la place de « Nj » dans la notice de présentation ;</p> <p>Page 42 : « Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 300 m<sup>2</sup> » il faudrait préciser qu'il s'agit de la surface de plancher ;</p> <p>« UC - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives » - Dans le respect des règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable),- Les isolations par l'extérieur (ITE) des bâtiments déjà implantés en limite sont possibles dans la limite d'une épaisseur de 35 centimètres et si aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent. En cas d'ITE débordant du domaine public son autorisation est conditionnée à l'obtention d'une occupation du domaine public », cela ne concerne pas les limites séparatives ;</p> <p>1er mars 2021, erreur de forme, page 3 ;</p> <p>Pas de « point » pour extension zone nj + L151-23 CU ;</p> <p>RC33 page 32, RC39 page 35, RC41 page 40 et sur plusieurs pages blanches l'ajout de slide. L'enveloppe d'alerte est à mettre à jour, il convient d'ajouter deux zones humides récemment caractérisées.</p>	Les erreurs matérielles seront corrigées.
<b>3 - CHAMBRE D'AGRICULTURE : avis du 28 08 2025</b>		
<b>Trame Verte et Bleue</b>	<p>3.1/ Dans l'objectif de protéger les éléments de la trame verte et bleue, vous avez, dans l'espace agricole, identifié des haies au règlement graphique et les avez protégées au titre des Espaces Boisés Classés (article L 113-1 du code de l'urbanisme). Nous demandons que la protection EBC soit supprimée au bénéfice de celle de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme lequel permet de préserver des éléments et espaces favorables à la biodiversité.</p> <p>3.2/ Par ailleurs, vous avez également identifié des haies à créer. Celles-ci viendraient contourner le corps de ferme et traverser la parcelle agricole pour rejoindre le Bois le Chigny. Nous demandons la suppression de ces tracés.</p> <p>3.3/ Enfin, nous déplorons que cette procédure de modification du PLU n'ait pas été l'occasion de repérer les bâtiments devenus obsolètes pour l'activité agricole comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p>	<p>3.1/ La protection EBC sera supprimée au bénéfice de celle de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>3.2/ La haie correspondant au tracé contournant le corps de ferme et traversant la parcelle agricole pour rejoindre le Bois le Chigny sera supprimée</p> <p>3.3/ La présente modification a bien repéré le bâtiment agricole situé Route de Tournan comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination</p>
<b>4 - CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE DE SEINE ET MARNE : avis du 08 09 2025</b>		
<b>Activités commerciales</b>	<p>4.1/ Préciser que la zone UAa1 correspond au pôle de centralité urbaine du centre-ville de Lagny-sur-Marne.</p> <p>4.2/ Autoriser les constructions d'artisanat et le commerce de détail de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher à la condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble et mixtes au sein du règlement de la zone UAa1.</p> <p>4.3/ Préciser que la zone UXc correspond au pôle commercial d'importance de niveau intermédiaire de la ZAE Marne-et-Gondoire La Courtilière de Saint-Thibault-des-Vignes et Lagny-sur-Marne,</p> <p>4.4/ Autoriser les constructions d'artisanat et le commerce de détail et de commerce de gros de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher sans condition.</p>	<p>4.1/ Cette précision sera apportée</p> <p>4.2/ Dans ce secteur de la commune l'objectif est de conforter le commerce de proximité. L'implantation d'artisanat et de commerce de plus de 1000 m<sup>2</sup> constitue un risque certain de fragilisation du tissu commercial de proximité et à ce titre cette proposition ne peut être retenue. Les commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup> pourront trouver leur place en périphérie.</p> <p>4.3/ Cette précision sera apportée.</p> <p>4.4/ Le règlement sera corrigé pour autoriser les constructions d'artisanat et le commerce de détail et de commerce de gros de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher sans condition.</p>

<b>Stationnement</b>	<p>4.5/ <u>Projet de modification</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les stationnements sur voirie: prévoir 1 place vélo pour 2 places voiture,</li> <li>- pour les stationnements dans les constructions neuves et modifications du bâti existant:</li> <li>- un emplacement de stationnement pour vélo pour 90 m2 de surface de plancher pour le bureau</li> </ul> <p><u>PDMIF</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les stationnements sur voirie: prévoir 1 place vélo pour 3 places voiture,</li> <li>- pour les stationnements dans les constructions neuves et modifications du bâti existant : un emplacement de stationnement pour vélo pour 100 m2 de surface de plancher pour le bureau</li> </ul> <p>Si la volonté est d'intégrer les normes de stationnement prévues au PDMIF, il convient donc de corriger les normes prévues dans le projet de modification.</p>	4.5/ Le règlement sera corrigé pour prendre en compte le PDMIF.
<b>5 - SYNDICAT INTERCOMMUNAL ÉTUDES MOBILITES URBAINES : avis du 18 09 2025</b>		
<b>ITE</b>	5.1/ Le SIEMU comprend tout à fait l'intérêt de cette modification qui vise bien sûr à favoriser les démarches d'économie d'énergie. La limite autorisée d'empiètement sur l'espace public est de 35 cm maximum, ce qui semble constituer une épaisseur suffisante au regard des techniques d'isolation. Néanmoins, le SIEMU souhaite rappeler que cet empiètement peut s'avérer problématique en cas de largeurs de trottoirs déjà restreintes, notamment dans les secteurs de centre-ville et d'habitats anciens.	5.1/ voir réponses au 6
<b>Stationnement</b>	<p>5.2/ Le PLU propose d'être plus volontariste que les prescriptions du PDMIF avec 1 places vélos pour 2 places voitures dans le PLU, contre 1 place vélo pour 3 places voitures prévue dans le PDMIF.</p> <p>5.3/ Idem pour ce qui concerne les places vélos dans les opérations de bureaux puisqu'il préconise une place pour 90m 2 de surface de plancher contre une recommandation fixée à 100m2 dans le PDMIF.</p>	<p>5.2/ Voir réponse au 4/5</p> <p>5.3/ Voir réponse au 4/5</p>
<b>Environnement sonore</b>	<p>5.3/ Des interventions ciblées et locales pour réduire l'exposition au bruit ferroviaire devront être mises en œuvre, dans le cadre des PPBE, dans des secteurs prioritaires où le niveau sonore dépasse significativement les normes en vigueur (valeurs limites réglementaires), au moyen de techniques adaptées au contexte : murs anti-bruit, isolation des façades des bâtiments exposés aux nuisances sonores ... nuisances sonores ...</p> <p>Dans les documents d'urbanisme, cela pourra se traduire par diverses mesures concrètes pouvant être inscrites dans le règlement:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter la hauteur des bâtiments aux conditions de propagation du bruit,</li> <li>- Imposer un retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie,</li> <li>- Prévoir l'implantation des constructions,</li> <li>- Autoriser, sous conditions, la réalisation d'écrans acoustiques,</li> <li>- Réglementer les changements de destination,</li> <li>- Mettre en place des zones« tampon »,</li> </ul>	5.4/ L'annexe du règlement « APPROCHE ET RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES SITES EXPOSES AUX NUISANCES SONORES » sera complétée

	- Graduer les secteurs en fonction de leur niveau d'exposition et de leur sensibilité. L'ajout de ce paragraphe dans le règlement du PLU permet en effet d'inscrire la prise en compte de ces enjeux dans la stratégie urbaine communale et d'impliquer la commune dans le travail partenarial mené sur ce sujet.	
<b>6 - UDAP : avis du 01 10 2025</b>		
<b>ITE</b>	<p>Propositions de l'Architecte des Bâtiments de France sur les ITE en limite de voie publique ou privée, en limite d'emprise publique ou en limite séparative :</p> <p>6.1/ Interdiction des ITE dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lagny-sur-Marne,</p> <p>6.2/ Interdiction des ITE sur le bâti d'avant 1948, sauf projets particuliers validés par l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>6.3/ Hors du SPR, sur les édifices d'après 1948, réduction de l'épaisseur de l'ITE à 15 cm maximum.</p> <p>6.4/ Constitution des ITE avec des matériaux compatibles avec les supports (maçonnés ou charpentés) pour éviter une transformation trop importante de l'aspect des façades et pour mieux assurer leur conservation préventive.</p>	<p>6.1/ le règlement sera corrigé comme suit : Zone- B1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques *- Dans le respect des règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable),-remplacé par « en dehors du SPR »...</p> <p>6.2/ Voir réponse au 6.1/</p> <p>6.3/ Le règlement écrit sera corrigé pour l'ensemble des zones en réduisant l'épaisseur de l'ITE à 15 cm maximum</p> <p>6.4/ Cette précision sera apportée dans les secteurs couverts par le SPR.</p>