



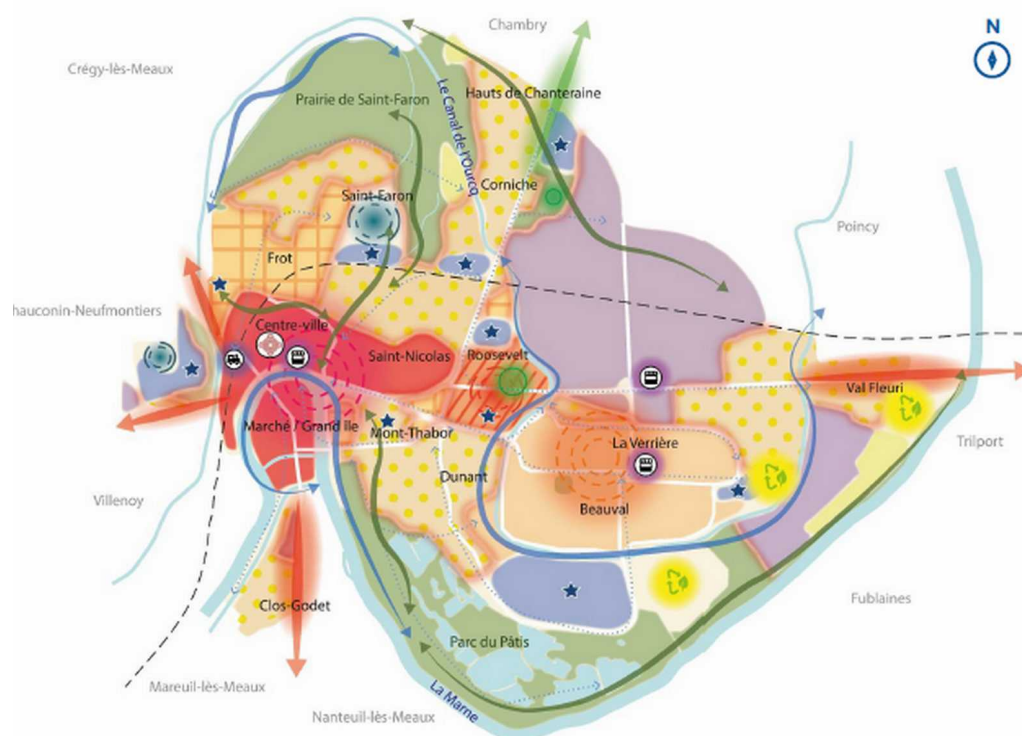
Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

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

N°015202/A PP
du 03/06/2026



Carte de synthèse des enjeux



I- Préserver et valoriser les richesses et les particularités du territoire

Centre-ville

- Réhabiliter et revitaliser le centre-ancien
- Valoriser le patrimoine remarquable

Les quartiers pavillonnaires et mixtes

- Porter une vigilance sur l'évolution des quartiers mixtes
- Préserver les quartiers à dominante pavillonnaire, maintenir les cours d'îlots verts et les fonds de jardin et préserver les espaces de pleine terre

Les espaces de nature

- Créer de nouveaux espaces verts
- Renforcer la trame verte et bleue
- Préserver et valoriser des espaces de nature
- Préserver les espaces agricoles

II- Dynamiser et développer les secteurs stratégiques

Les entrées de ville

- Requalifier les entrées de ville est, sud et ouest
- Maintenir le caractère paysager de l'entrée de ville nord

Les zones d'activités économiques

- Sanctuariser et conforter les zones d'activités
- Préserver l'activité commerciale

Les secteurs de projet

- Poursuivre la mutation - Ecoquartier Roosevelt
- Valoriser le centre-ville de Meaux

- Poursuivre le programme de rénovation urbaine
- Valoriser les sites potentiels de développement urbain :
 - Bât. A du GHEF
 - Secteur Nord du Lycée Pierre de Coubertin
- Rendre le pôle gare plus attractif et moderne
- Travailler les franges entre les différents quartiers et avec les espaces de nature
- Poursuivre le développement du maillage cyclable
- Soutenir le développement des énergies renouvelables
- Maintenir et conforter les grands équipements

Carte présentant le projet de territoire de Meaux (PADD, p.31)

Synthèse de l'avis

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

Le projet de PLU révisé de Meaux se fonde sur un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) articulé autour de deux axes stratégiques : « Axe 1: Meaux, un équilibre entre renouveau et préservation » , « Axe 2: Une ville attractive, résiliente et durable ». Il comporte trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques (« Trame verte, bleue et noire » et « Entrées de villes et mobilités », « Qualité de l'habitat et de l'architecture ») et quatre OAP sectorielles sur des secteurs stratégiques de la commune. A l'horizon 2035, la commune prévoit d'accueillir 9 072 habitants supplémentaires (soit une croissance démographique de 1,15 %/an) et la réalisation de 4 906 logements au sein du tissu urbain existant.

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

- les risques naturels ;
- l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets ;
- les mobilités et déplacements ;
- les pollutions sonores et atmosphériques.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- réexaminer le choix de zonage Nennr situé en zone d'expansion des crues, en complétant l'évaluation environnementale par une analyse approfondie des incidences sur le risque d'inondation et des solutions alternatives d'implantation des panneaux photovoltaïques ;
- cartographier les secteurs de densification et de renouvellement urbain au regard de leur exposition au bruit, de quantifier le nombre de logements et de personnes exposés à des niveaux sonores supérieurs à 55 dB(A), et renforcer les mesures de protection acoustique dans les secteurs les plus exposés ;
- quantifier les flux de déplacements supplémentaires induits par le projet de PLU révisé et évaluer leurs incidences sur les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

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

Sommaire

Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	9
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	13
3.1. Les risques naturels.....	13
3.2. L'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets.....	14
3.3. Les mobilités et déplacements.....	15
3.4. Les pollutions sonores et atmosphériques.....	17
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	18
ANNEXE.....	19
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	20

Préambule

La démarche d'évaluation environnementale est motivée par la nécessité d'intégrer les enjeux environnementaux dans les choix de développement et d'aménagement¹. Elle est obligatoire pour certains projets, programmes ou plans de par leurs caractéristiques ou leur importance. Elle a pour objectif d'identifier leurs incidences environnementales² et de définir les mesures de nature à éviter, réduire ou compenser (séquence ERC) les impacts négatifs. L'évaluation environnementale est réalisée par le porteur du projet, du plan ou du programme.

Une « autorité environnementale »³ produit un avis sur l'étude d'impact ou le rapport d'incidences et le rend public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet. Il éclaire le public sur la qualité sur la manière dont l'environnement est intégré au projet, contribuant à sa participation dans l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la concertation avec le public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Meaux (Seine-et-Marne) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme, porté à l'occasion de sa révision.

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

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 16 mars 2026. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 3 juin 2026. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Meaux à l'occasion de sa révision.

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

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

1 Démarche fondée sur la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement et sur la directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

2 L'environnement comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

3 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes.

Sigles utilisés

Avap	Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
EnR&R	Énergies renouvelables et de récupération
ER	Emplacement réservé
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
ICU	Îlots de chaleur urbains
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2025)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PEB	Plan d'exposition au bruit
PLU	Plan local d'urbanisme
PPRi	Plan de prévention des risques d'inondation
RP	Rapport de présentation
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SPR	Site patrimonial remarquable
TRI	Territoire à risque important d'inondation
ZAE	Zone d'activités économiques

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte du projet de plan local d'urbanisme



Figure 1: situation géographique de la commune de Meaux (source: cartes.gouv.fr)

Située dans le département de Seine-et-Marne, à 40 km du centre de Paris et à 50 km au nord de Melun, la commune de Meaux compte 56 659 habitants en 2022. Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux qui regroupe 26 communes et compte 110 552 habitants en 2022.

Le territoire communal s'inscrit dans une large boucle de la Marne et couvre une superficie de 15,39 km². Le relief est marqué par la vallée de la Marne et le canal de l'Ourcq. Les espaces naturels sont représentés principalement par le bois de Saint-Faron au nord et le parc du Pâtis au sud.

Le tissu urbain est caractérisé par un centre historique dense, des ensembles d'habitat collectif concentrés notamment dans les quartiers de Beauval et Dunant, ainsi que des secteurs pavillonnaires localisés essentiellement à l'est dans le secteur de Val Fleuri et au nord dans les secteurs Hauts de Chanteraine et Saint-Faron. Deux zones d'activités économiques sont présentes sur le territoire : la zone d'activité industrielle de Meaux au nord-est et la zone artisanale des Platanes au sud-est.

La commune de Meaux, labellisée « Ville et Pays d'art et d'histoire », dispose d'un patrimoine historique important, comprenant douze édifices protégés au titre des monuments historiques. Le territoire est couvert par une

aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap) devenue un site patrimonial remarquable (SPR)⁴.

La commune est traversée et longée par plusieurs axes routiers structurants, tels que la route nationale RN3, l'autoroute A140 ainsi que les routes départementales RD603 et RD405. La gare de Meaux située à l'ouest de la commune, est desservie par la ligne P du transilien (connexion directe à la gare de Paris-Est en 30 minutes).

1.2. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

La révision du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 10 octobre 2022 ; le projet de PLU sur lequel porte le présent avis a été arrêté le 30 janvier 2026.

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

- « Axe 1: Meaux, un équilibre entre renouveau et préservation
 - Orientation 1. Préserver et valoriser les richesses et particularités de Meaux ;
 - Orientation 2. Dynamiser et développer les secteurs stratégiques ;
- Axe 2: Une ville attractive, résiliente et durable
 - Orientation 1. Encadrer le développement urbain ;
 - Orientation 2. Tendre vers une ville apaisée et durable ;
 - Orientation 3. Renforcer l'attractivité du territoire ».

Ces grands axes sont notamment déclinés à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- trois OAP thématiques :
 - OAP « Trame verte, bleue et noire » : elle poursuit un double objectif de préservation des continuités écologiques et de renforcement de la résilience territoriale, par la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et des milieux aquatiques, et par la valorisation et le développement des espaces de nature en milieu urbain ;
 - OAP « Entrées de ville et mobilités » : elle a pour objet la requalification des entrées de ville, identifiées comme des secteurs stratégiques et présentant des besoins en matière d'amélioration urbaine, paysagère et fonctionnelle ;
 - OAP « Qualité de l'habitat et de l'architecture » : elle vise à garantir la qualité architecturale, la durabilité et la cohérence des projets d'habitat, qu'il s'agisse de renouvellement du bâti existant ou de production de logements neufs. Elle s'inscrit dans le prolongement de la charte communale sur la qualité des constructions adoptée en 2021.
- quatre OAP sectorielles :
 - OAP n°1 « Centre-ville » : l'OAP poursuit trois objectifs complémentaires : la préservation et la réhabilitation du patrimoine bâti ; le renouvellement urbain du secteur de gare en vue de renforcer sa centralité, diversifier les fonctions et développer l'offre de logements ; l'amélioration de la qualité des espaces publics par le renforcement de la trame végétale et le rééquilibrage du partage modal en faveur des mobilités actives ;

4 Les sites patrimoniaux remarquables (SPR) créés par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016, se sont substitués aux secteurs sauvegardés, aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

- OAP n°2 « ZAE Meaux-Poincy » : elle vise le confortement du pôle commercial et industriel de la zone d'activités économiques de Meaux-Poincy par l'amélioration de son accessibilité, le renforcement de son attractivité économique et sa densification ;
- OAP n°3 « Roosevelt » : l'OAP prévoit la construction d'environ 1 300 logements et d'un groupe scolaire, la restructuration de la plaine des sports Tauziet ainsi que la réalisation d'un parc public de 2,5 ha le long du canal de l'Ourcq ;
- OAP n°4 « Avenue Clémenceau » : elle prévoit la réalisation d'une opération de 60 logements sur une superficie d'environ 0,58 ha.

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

Par délibération du 14 octobre 2022, le conseil municipal a défini les modalités de concertation préalable à la révision du PLU. La concertation s'est traduite par l'organisation de deux réunions publiques (16 décembre 2024 avec 120 participants et 12 septembre 2025 avec 100 participants) et la mise à disposition d'un registre. Le bilan de concertation joint au dossier présente de manière satisfaisante le déroulement de la démarche et les suites données aux observations du public.

1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- les risques naturels ;
- l'atténuation du changement climatique et adaptation à ses effets ;
- les mobilités et déplacements ;
- les pollutions sonores et atmosphériques.

2. L'évaluation environnementale

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

L'Autorité environnementale a rendu un avis de cadrage préalable concernant le projet de révision du PLU de Meaux, en date du 17 juillet 2024⁵.

Le rapport de présentation comprend l'ensemble des éléments attendus formellement au titre de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. Il comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement (RP 2.1), la justification des choix retenus (RP 2.2), l'évaluation environnementale (RP 2.3), et le résumé non technique (RP 2.4).

Le dossier comporte une analyse des incidences environnementales portant sur onze secteurs susceptibles d'évoluer. Un douzième secteur, situé avenue Clémenceau, a été ajouté en cours de procédure. Selon les cas, ces secteurs ont vocation à accueillir un développement résidentiel (secteur 2, incluant en partie l'OAP Roosevelt), des activités industrielles ou artisanales au sein de la zone d'activités économiques Meaux-Poincy (secteurs 3, 4, 5, 6, 9 et 10), ou encore des installations photovoltaïques (secteur 11). Les secteurs 7 et 8, correspondant aux espaces naturels en périphérie du musée de la Grande Guerre, sont également inclus dans le périmètre d'analyse, sans que leur vocation future ne soit clairement précisée. À l'exception du secteur 4, déjà artificialisé, l'aménagement de l'ensemble de ces secteurs conduira à une artificialisation des sols.

5 [Avis de cadrage préalable de la MRAe d'Ile-de-France n°ACIF-2024-010 du 17 juillet 2024 relatif au projet de révision du PLU de la commune de Meaux.](#)

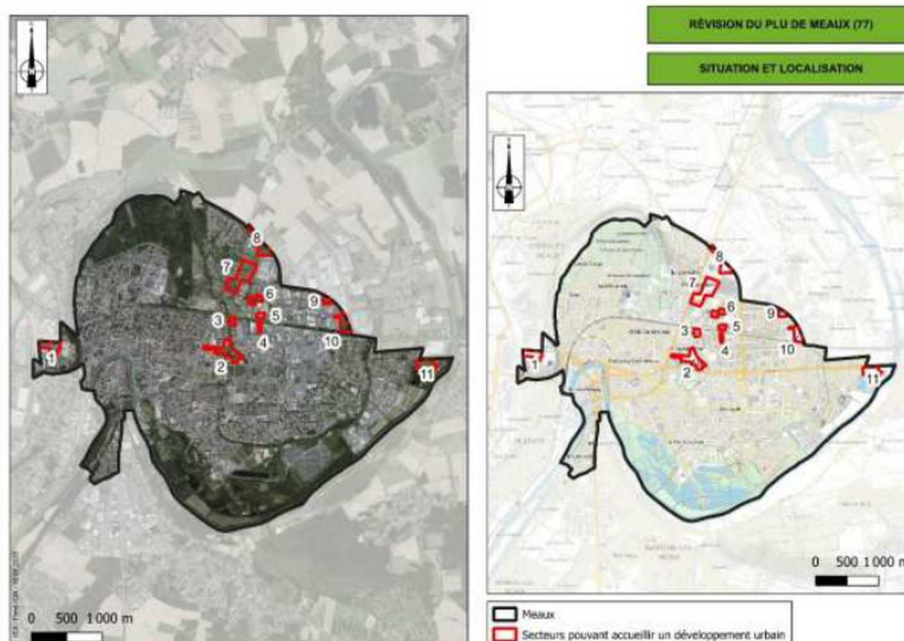


Figure 2: Secteurs pouvant être impactés par du développement urbain (RP 2.3, p. 11)

La caractérisation de ces secteurs repose sur des éléments bibliographiques et des expertises de terrain réalisées par deux experts écologues les 23 et 24 avril 2025, dans des conditions saisonnières globalement propices. Les prospections écologiques ont porté sur la faune, la flore, les habitats naturels et la recherche de zones humides. Les secteurs 3, 11 et 12 n'ont toutefois pas fait l'objet de prospections écologiques en raison de l'absence d'autorisation des propriétaires. L'analyse des incidences de ces secteurs est présentée par thématique (milieux naturels, paysage, risques naturels, santé humaine).

L'évaluation environnementale pourrait exposer les raisons ayant conduit à retenir ces douze secteurs et la nature précise des projets envisagés sur chacun d'entre eux. En l'état, il n'est pas aisé pour le lecteur de comprendre la vocation effective de chaque secteur et donc d'apprécier pleinement la portée des incidences environnementales identifiées. Par ailleurs, l'Autorité environnementale constate que les secteurs d'intensification urbaine, notamment les quartiers de densification et de renouvellement urbain, ne font pas l'objet d'une analyse spécifique de leurs incidences environnementales.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- de préciser, pour chacun des douze secteurs analysés, la vocation et le programme prévisionnel des aménagements envisagés, ainsi que les raisons ayant conduit à leur identification dans l'évaluation environnementale ;
- de compléter l'évaluation environnementale par une analyse des incidences des principales opérations de densification et de renouvellement urbain prévues au sein du tissu existant, en identifiant les secteurs les plus sensibles et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

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

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

L'étude de l'articulation du PLU avec les documents de planification existants est présentée dans le rapport de présentation (RP 2.2 p. 21 à 106) et au sein de l'évaluation environnementale (RP 2.3 p.142 à 179).

Le territoire communal n'étant pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT), la compatibilité du PLU est analysée avec :

- le schéma directeur environnemental de la région Île-de-France (Sdrif-e) approuvé le 10 juin 2025 ;
- le programme local de l'habitat (PLH) 2025-2028 du Pays de Meaux, adopté le 13 février 2025 ;
- le plan des mobilités d'Île-de-France (Pdmif), approuvé le 24 septembre 2025 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (Pgri) Seine Normandie, approuvé le 3 mars 2022 ;
- le plan d'exposition au bruit pour l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle, approuvé le 3 avril 2007 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté le 21 octobre 2013.

La communauté d'agglomération du pays de Meaux ne dispose pas à ce stade d'un plan climat-air-énergie territorial (PCAET). La procédure d'élaboration du PCAET a été lancée en septembre 2018. Soumis à évaluation environnementale systématique, le PCAET fera l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale.

Le dossier présente les objectifs des documents précités et conclut à la compatibilité du projet de PLU révisé avec ceux-ci, ou à leur prise en compte, en s'appuyant sur les dispositions du PLU concerné.

Le développement urbain de Meaux se réalise principalement dans le tissu urbain existant : la commune ne dispose d'aucune pastille concernant les secteurs d'urbanisation préférentielle ou les secteurs de développement industriel d'intérêt régional.

Le **Sdrif** fixe, pour la commune, un minimum d'augmentation de la densité résidentielle de 15 %, correspondant à la production de 3 827 logements supplémentaires à l'horizon 2040, soit un rythme moyen de **240 logements par an**. Le dossier traduit cet objectif en une programmation de 2 400 logements à l'horizon 2035. Toutefois, le **PLU** révisé prévoit la réalisation de 4 906 logements sur cette même période, soit **446 logements par an**, conduisant à un dépassement significatif de l'objectif régional. Si le Sdrif définit un plancher et non un plafond en matière de production de logements, un tel écart appelle néanmoins une justification précise et argumentée, en particulier au regard des capacités d'accueil des équipements publics, des infrastructures et des incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine.

Le **PLH** de la Communauté d'Agglomération de Meaux a été approuvé le 13 février 2025 pour la période 2025-2030 (6 ans). Il prévoit pour la commune de Meaux une production de 2 276 logements sur la période, soit **379 logements par an**.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

■ Scénario démographique

La commune de Meaux ne retient pas à proprement parlé de scénario (au sens objectif) d'évolution démographique mais un potentiel de nouvelle population définie en partant du potentiel maximum de production de logements (voir page 111 de la pièce 2.2 – Justification des choix). Cela représente l'accueil de 9 072 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, soit une augmentation de près de 16 % par rapport à la population recensée en 2022, et un rythme annuel de croissance de 1,15 %. Pour l'Autorité environnementale, cette trajectoire apparaît ambitieuse au regard des tendances effectivement observées au cours de la décennie précédente (+0,74 %/an entre 2012 et 2022).

(2) L'Autorité environnementale recommande de justifier le choix du scénario démographique retenu, en présentant et évaluant un scénario de croissance plus modéré, afin d'apprécier les impacts environnementaux en termes de densification urbaine, d'émissions de gaz à effet de serre, de consommation de ressources.

■ L'examen du potentiel de densification, la lutte contre la vacance de logements

Le PLU présente une programmation structurée de la production de logements, principalement orientée vers le renouvellement du tissu urbain existant. Le potentiel global est évalué à 4 906 logements à l'horizon 2035, répondant à la fois au desserrement des ménages (782 logements) et à l'accueil de nouveaux habitants (4 124 logements).

La production de logements repose sur trois composantes : 294 logements déjà réalisés depuis février 2025, 3 107 logements issus de projets identifiés à des stades d'avancement variables⁶ ainsi qu'un potentiel théorique supplémentaire de 1 505 logements permis par les nouvelles règles de densification introduites par la révision du PLU. Cet ensemble traduit une volonté de planification et une organisation graduée de la production de logements à l'échelle communale.

Toutefois, cette stratégie n'intègre pas de manière explicite et quantifiée la question de la vacance, alors même qu'elle constitue un gisement potentiel. D'après le dossier, la commune comptait 1 830 logements vacants en 2022, soit 7 % du parc (RP 2.1, p. 89). En l'absence d'une analyse permettant de distinguer la vacance structurelle⁷ — liée notamment à l'obsolescence ou aux démolitions programmées — de la vacance mobilisable à court ou moyen terme, notamment par l'intermédiaire du dispositif « Action Cœur de Ville » ou le programme national de renouvellement urbain, il n'est pas démontré que ce stock ait été pris en compte dans la production attendue. Une telle approche permettrait pourtant d'ajuster la stratégie de mobilisation du parc existant et de renforcer la cohérence globale du projet.

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une estimation du gisement de logements vacants effectivement mobilisables, et d'explicitier la manière dont la remise sur le marché de ces logements a été, ou pourra être intégrée dans la stratégie de production du PLU.

■ Le développement économique

Le territoire communal de Meaux accueille deux principales zones d'activités économiques : la zone d'activité industrielle de Meaux, implantée au nord-est de la ville, et la zone artisanale des Platanes, localisée au sud-est le long de la RD 603 en direction de Trilport. Le développement de la zone d'activités économiques (ZAE) Meaux et Poincy est encadré par une OAP dédiée.

Par ailleurs, la révision du PLU prévoit le reclassement en zone UXb d'un secteur situé au nord du lycée Pierre de Coubertin, afin d'y autoriser l'implantation d'activités à dominante industrielle et artisanale. Bien que ce secteur soit déjà classé en zone urbaine dans le PLU en vigueur, il est comptabilisé, au titre du mode d'occupation des sols de 2025, comme un espace contribuant à la consommation d'espace agricole. Or, le dossier ne comporte pas d'éléments permettant de démontrer l'absence d'alternatives disponibles au sein des zones d'activités existantes ou déjà artificialisées du territoire.

6 D'après le dossier, 1517 logements sont prévus à horizon 2030 et 1590 logements à horizon 2035 (RP 2.3, p.90).

7 On distingue deux formes principales de vacance des logements : la vacance conjoncturelle, qui est de courte durée et nécessaire à la fluidité du marché du logement, et la vacance structurelle, qui pourrait se substituer à la construction neuve de logements, souvent génératrice d'artificialisation des sols et contre laquelle il est légitime de lutter. Dans cette perspective, l'analyse proposée s'appuie sur une définition différenciée selon le type de parc : sont ainsi pris en compte les logements vacants depuis plus de deux ans dans le parc privé et ceux inoccupés depuis plus de 3 mois dans le parc des bailleurs sociaux (Mon diagnostic artificialisation).

(4) L'Autorité environnementale recommande de justifier la consommation d'espace agricole induite par le reclassement en zone UXb, en démontrant notamment l'absence d'alternatives disponibles au sein des zones d'activités existantes ou déjà artificialisées.

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

3.1. Les risques naturels

Le territoire de Meaux est exposé à plusieurs aléas d'inondation : débordement de cours d'eau, ruissellement et remontées de nappes. La commune est intégrée au territoire à risque important d'inondation (TRI) de Meaux et présente une vulnérabilité particulière aux débordements de la Marne et du canal de l'Ourcq. Elle est couverte par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la vallée de la Marne de Poincy à Villenoy, annexé au PLU au titre des servitudes d'utilité publique. Le dossier mentionne également la présence d'une nappe alluviale peu profonde, affectant principalement l'ouest et le sud-est du territoire.

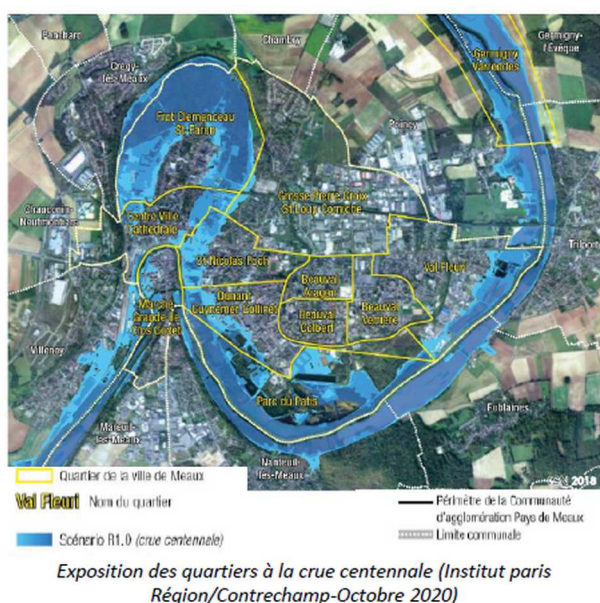


Figure 3: Vulnérabilité du territoire aux inondations par débordement (RP 2.1, p.152)

Dans ce contexte, le projet de PLU prévoit la création d'un sous-zonage Nenr destiné à autoriser l'implantation d'installations photovoltaïques au sol en zone naturelle. Le secteur retenu, situé au sud de la RD 603 (parcelles AO 69, 70, 256, 258, 259, 336 et 338 pour une surface de 52 226 m²), se trouve en zone marron du PPRI, correspondant à des espaces naturels ou faiblement urbanisés où toute extension de l'urbanisation est interdite afin de préserver les capacités d'écoulement et de stockage des crues.

Par conséquent, l'implantation de panneaux photovoltaïques, même sur structures légères, constituerait un obstacle potentiel à l'écoulement des eaux et entraînerait une réduction du champ d'expansion des crues, aggravant potentiellement le risque d'inondation tant en amont qu'en aval. Par ailleurs, la submersion périodique des installations présente des risques de pollution (composants électriques, métaux lourds) et des risques électriques pour les populations et les services de secours en période de crue.

Si le dossier précise que cette zone Nenr s'inscrit dans le cadre de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables et fait suite à la délibération municipale du 20 décembre 2024 définissant les zones d'accélération, l'Autorité environnementale constate que le zonage proposé apparaît manifestement incompatible avec les dispositions du PPRI. En outre, elle relève que l'évaluation environnementale n'examine pas de manière suffisante les solutions alternatives de localisation permettant de développer les

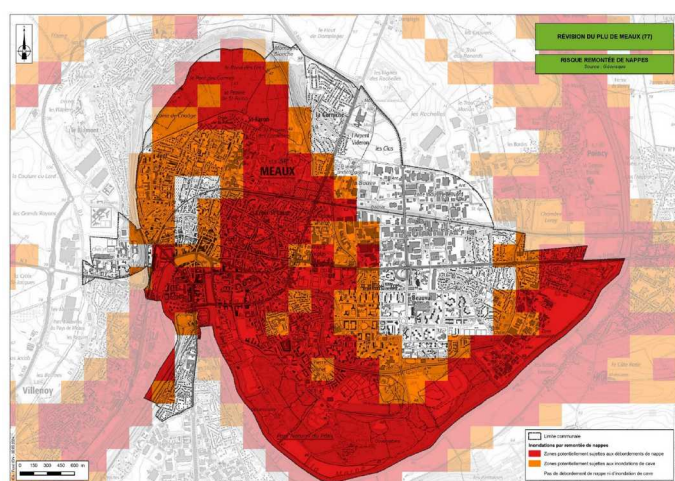


Figure 4: Vulnérabilité du territoire aux inondations par remontée de nappes (RP 2.1, p.154)

énergies renouvelables tout en évitant les secteurs à enjeux. Les possibilités d'implantation sur le bâti existant, sur des ombrières de parking, sur des friches ou dans des espaces déjà artificialisés ne sont ni analysées ni comparées. Cette absence d'analyse des solutions de substitution raisonnables ne permet pas de justifier le choix retenu, au regard des impacts potentiels sur le risque d'inondation.

(5) L'Autorité environnementale recommande de réexaminer le choix de zonage Nenr situé en zone d'expansion des crues, en complétant l'évaluation environnementale par une analyse approfondie des incidences sur le risque d'inondation et des solutions alternatives d'implantation des panneaux photovoltaïques.

3.2. L'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets

■ Développement des énergies renouvelables et de récupération

Le territoire communal dispose d'ores et déjà de plusieurs infrastructures de production d'énergies renouvelables, comprenant un réseau de chaleur urbain alimenté par géothermie ainsi qu'un parc photovoltaïque localisé à l'est du Parc du Pâtis.

Le projet de PLU révisé intègre plusieurs dispositions favorables au développement des énergies renouvelables et de récupération (EnRR), en cohérence avec les orientations du PADD. Le règlement instaure une obligation de raccordement au réseau de chaleur urbain dans les secteurs desservis ou situés à proximité. Un nouveau secteur Nenr, dédié au développement des énergies renouvelables, est créé à l'est du territoire communal (mais en zone inondable cf. 3.1 ci-dessus). Le règlement encadre également l'implantation des dispositifs de production d'énergie solaire, en prescrivant leur intégration architecturale, notamment par incorporation dans l'épaisseur de la toiture. Il impose par ailleurs l'installation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable pour les toits-terrasses d'une superficie supérieure ou égale à 150 m² en zone UB (habitat collectif) et 500 m² en zone UX (zones d'activités économiques).

■ Îlots de chaleur urbains

Le dossier présente une analyse des vulnérabilités du territoire au changement climatique et propose plusieurs mesures d'atténuation des îlots de chaleur urbains (ICU). Les OAP thématiques « Trame verte, bleue et noire » et « Qualité de l'habitat et de l'architecture » incluent des dispositions relatives à l'aménagement des espaces extérieurs (ombrage, maintien d'espaces verts, valorisation des espaces d'eau, choix des matériaux selon leur coefficient d'albédo, circulation de l'air) et au confort thermique des logements. Les OAP sectorielles « Roosevelt » et « centre-ville » prévoient le développement d'espaces verts. Le règlement instaure des obligations d'espaces de pleine terre dans les zones UB, UC, UL et UX, de plantation d'arbres de grand développement (un arbre par tranche de 200 m²) et de végétalisation des toits-terrasses.

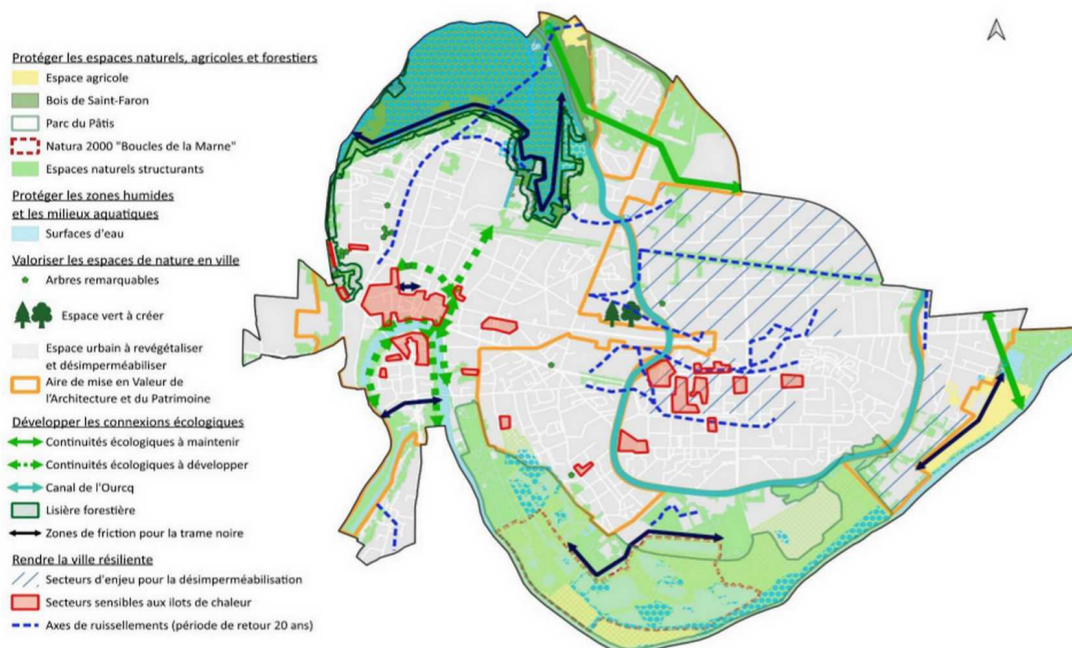


Figure 5: schéma de l'OAP Trame verte, bleue et noire du PLU de Meaux (OAP, p.11)

Si ces mesures sont globalement pertinentes, l'Autorité environnementale relève toutefois une incohérence entre les ambitions affichées de désimperméabilisation et les dispositions réglementaires applicables aux secteurs identifiés comme prioritaires. Le schéma de l'OAP « Trame verte, bleue et noire » identifie les zones d'activités économiques et le quartier Beauval comme présentant le plus fort intérêt pour la désimperméabilisation. Si dans le quartier Beauval, situé en zone UB, le règlement fixe une obligation d'espaces de pleine terre de 30 % (pour une emprise au sol maximale de 60 %), il autorise pour les zones d'activités (zone UX), une emprise au sol pouvant atteindre 70 % avec une obligation d'espaces de pleine terre limitée à 15 %. Ces coefficients risquent, d'accroître l'imperméabilisation des sols et de réduire les espaces végétalisés, aggravant ainsi les phénomènes d'ICU.

(6) L'Autorité environnementale recommande de renforcer significativement les obligations d'espaces de pleine terre dans les zones identifiées comme prioritaires pour la désimperméabilisation, en portant les coefficients réglementaires à un niveau cohérent avec cet objectif de 30 %, et de préciser dans les OAP les modalités de désimperméabilisation attendues (suppression de surfaces imperméabilisées existantes, création d'espaces verts structurants, etc).

3.3. Les mobilités et déplacements

La gare de Meaux, située en centre-ville, constitue le principal pôle d'échanges multimodal du territoire. Les aménagements réalisés à proximité immédiate (parkings, dépose-minute, arrêts de bus) visent à faciliter l'intermodalité et à optimiser les flux de voyageurs. Le diagnostic souligne toutefois que ce pôle gare atteint sa capacité d'accueil maximale. Une restructuration est prévue par l'OAP « centre-ville » et traduite par un emplacement réservé (ER 2). Toutefois, le dossier ne précise ni le calendrier de réalisation de cette opération, ni son programme, ni les capacités d'accueil supplémentaires qui en résulteront. En l'absence de ces éléments, il n'est pas possible d'apprécier l'adéquation entre le développement urbain prévu par le PLU, générateur de flux de déplacements supplémentaires importants, et les capacités futures du pôle gare.

L'OAP thématique « Entrées de ville et Mobilités » définit des principes d'aménagement visant à améliorer la cohabitation entre les différents modes de déplacement, tout en poursuivant des objectifs de requalification paysagère. Le schéma associé identifie les liaisons piétonnes et cyclables à préserver ou à créer ainsi que les

carrefours devant faire l'objet d'un réaménagement. Certains axes structurants sont appelés à être requalifiés en boulevards urbains. Si ces orientations apparaissent pertinentes, l'Autorité environnementale relève qu'elles demeurent essentiellement qualitatives et ne trouvent pas de traduction réglementaire suffisante. En l'absence d'emplacements réservés pour les infrastructures de mobilités douces ou de prescriptions imposant la réalisation d'aménagements cyclables et piétons en cas de projet, la mise en œuvre effective de ces orientations n'est pas garantie.

S'agissant des mobilités décarbonées, le PADD mentionne l'accueil d'une future station hydrogène sur le territoire communal. Toutefois, l'Autorité environnementale relève que ni la localisation, ni les caractéristiques de cette infrastructure ne sont précisées dans le dossier, ce qui ne permet pas d'apprécier ses enjeux environnementaux et ses incidences potentielles (impacts paysagers, nuisances, risques technologiques).

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser les modalités et l'échéancier de la restructuration du pôle gare, ainsi que les capacités d'accueil qui en résulteront, et de s'assurer de la cohérence temporelle entre cette restructuration et le développement urbain prévu par le PLU, générateur de nouveaux flux de déplacements ;
- renforcer la portée opérationnelle de l'OAP thématique « Entrées de ville et Mobilités » en créant des emplacements réservés pour les liaisons cyclables structurantes identifiées ;
- localiser la future station hydrogène et d'évaluer ses incidences environnementales potentielles.

3.4. Les pollutions sonores et atmosphériques

■ L'environnement sonore

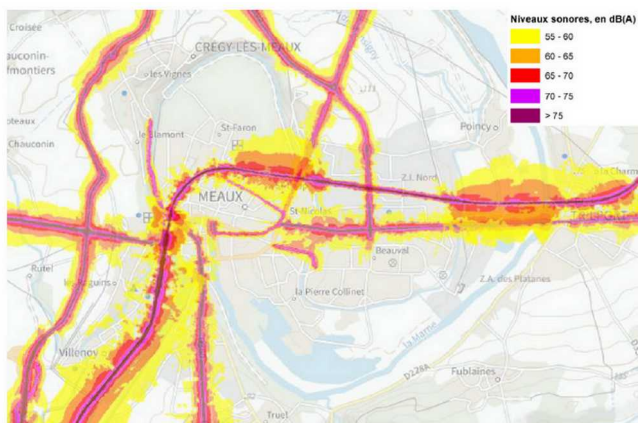


Figure 6: carte de bruit 4e échéance du plan de prévention du bruit dans l'environnement (RP 2.1, p.170)

Le territoire communal de Meaux est traversé par de nombreuses infrastructures de transport classées au titre de l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2022 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de Seine-et-Marne. Ces infrastructures génèrent des secteurs affectés par le bruit dont la largeur varie de 10 à 300 mètres selon la catégorie de classement (C1 à C5). La commune est également concernée, dans sa partie nord (secteur de la Corniche), par la zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle. Le dossier présente une cartographie des infrastructures de transport classées et de leurs secteurs affectés par le bruit, ainsi qu'une carte issue de la

4ème échéance des plans de prévention du bruit dans l'environnement.

Comme évoqué précédemment, le projet de PLU prévoit la construction de 4 906 logements à l'horizon 2035, principalement par densification et renouvellement urbain au sein du tissu existant. Le règlement rappelle les dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit et impose un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies classées, permettant l'édification de bâtiments-écrans. L'OAP « Qualité de l'habitat et de l'architecture » préconise de privilégier une protection phonique intérieure en veillant à ce que chaque logement dispose d'une façade calme, si possible orientée sur un cœur d'îlot, et d'implanter les chambres du côté des façades les moins exposées. L'OAP « Entrées de ville et Mobilités » vise à réduire le trafic routier au profit des mobilités douces. Le dossier mentionne la mise en place d'indicateurs de suivi relatifs au nombre de logements créés dans les secteurs exposés à des niveaux sonores compris entre 55 et 75 dB(A), sans toutefois préciser le nombre de logements actuellement exposés.

Toutefois, l'Autorité environnementale relève que l'évaluation environnementale ne localise pas les secteurs de densification et de renouvellement urbain au regard de la cartographie de l'exposition au bruit, et ne quantifie pas le nombre de logements et de personnes qui seront potentiellement exposés à des nuisances sonores importantes. Cette lacune ne permet pas d'apprécier si les mesures prévues (reculs, isolation acoustique, disposition des pièces) sont suffisantes pour garantir un cadre de vie acceptable, ni d'identifier d'éventuelles mesures d'évitement consistant à écarter certains secteurs trop exposés.

(8) L'Autorité environnementale recommande de cartographier les secteurs de densification et de renouvellement urbain au regard de leur exposition au bruit, de quantifier le nombre de logements et de personnes exposés à des niveaux sonores supérieurs à 55 dB(A), et renforcer les mesures de protection acoustique dans les secteurs les plus exposés.

■ La qualité de l'air

Le dossier présente une analyse succincte de la qualité de l'air sur le territoire communal (RP 2.2, p.60). Il mentionne une diminution de près de moitié des concentrations moyennes de polluants atmosphériques entre 2013 et 2024. Si les concentrations respectent les valeurs limites réglementaires françaises pour l'ensemble des polluants, elles demeurent supérieures aux valeurs guides de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) pour le dioxyde d'azote et les particules PM10 dans le centre historique, ainsi que pour les particules fines PM2,5 sur l'ensemble du territoire communal.

L'évaluation environnementale ne prend pas en compte les nouvelles exigences issues de la nouvelle directive européenne⁸, qui fixe des valeurs limites significativement plus strictes que les normes actuelles, notamment pour les particules fines PM_{2,5} (valeur limite annuelle abaissée de 25 à 10 µg/m³) et le dioxyde d'azote (valeur limite annuelle abaissée de 40 à 20 µg/m³). Il convient d'actualiser le diagnostic de la qualité de l'air en tenant compte des futures valeurs limites et d'identifier les secteurs où ces seuils risquent d'être dépassés.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale ne quantifie pas les flux de déplacements supplémentaires induits par le projet de PLU, ni leurs incidences sur les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre. Si le dossier mentionne des actions visant à favoriser le report modal vers les mobilités actives et les transports collectifs, ainsi que des mesures de végétalisation destinées à améliorer la qualité de l'air, leur efficacité réelle n'est pas évaluée.

(9) L'Autorité environnementale recommande de quantifier les flux de déplacements induits par le projet de PLU révisé (notamment l'accueil de 9 072 habitants supplémentaires) et d'évaluer leurs incidences sur les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques.

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

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

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Meaux envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

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

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 03/06/2026

Siégeaient :

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

⁸ Directive européenne 2024/2881 du 13 novembre 2024 relative à la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - de préciser, pour chacun des douze secteurs analysés, la vocation et le programme prévisionnel des aménagements envisagés, ainsi que les raisons ayant conduit à leur identification dans l'évaluation environnementale ; - de compléter l'évaluation environnementale par une analyse des incidences des principales opérations de densification et de renouvellement urbain prévues au sein du tissu existant, en identifiant les secteurs les plus sensibles et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de justifier le choix du scénario démographique retenu, en présentant et évaluant un scénario de croissance plus modéré, afin d'apprécier les impacts environnementaux en termes de densification urbaine, d'émissions de gaz à effet de serre, de consommation de ressources.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une estimation du gisement de logements vacants effectivement mobilisables, et d'explicitier la manière dont la remise sur le marché de ces logements a été, ou pourra être intégrée dans la stratégie de production du PLU. 12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de justifier la consommation d'espace agricole induite par le reclassement en zone UXb, en démontrant notamment l'absence d'alternatives disponibles au sein des zones d'activités existantes ou déjà artificialisées.....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande de réexaminer le choix de zonage Nenr situé en zone d'expansion des crues, en complétant l'évaluation environnementale par une analyse approfondie des incidences sur le risque d'inondation et des solutions alternatives d'implantation des panneaux photovoltaïques..... 14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de renforcer significativement les obligations d'espaces de pleine terre dans les zones identifiées comme prioritaires pour la désimperméabilisation, en portant les coefficients réglementaires à un niveau cohérent avec cet objectif de 30 %, et de préciser dans les OAP les modalités de désimperméabilisation attendues (suppression de surfaces imperméabilisées existantes, création d'espaces verts structurants, etc)..... 15
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser les modalités et l'échéancier de la restructuration du pôle gare, ainsi que les capacités d'accueil qui en résulteront, et de s'assurer de la cohérence temporelle entre cette restructuration et le développement urbain prévu par le PLU, générateur de nouveaux flux de déplacements ; - renforcer la portée opérationnelle de l'OAP thématique « Entrées de ville et Mobilités » en créant des emplacements réservés pour les liaisons cyclables structurantes identifiées ; - localiser la future station hydrogène et d'évaluer ses incidences environnementales potentielles..... 16
- (8) L'Autorité environnementale recommande de cartographier les secteurs de densification et de renouvellement urbain au regard de leur exposition au bruit, de quantifier le nombre de logements et de personnes exposés à des niveaux sonores supérieurs à 55 dB(A), et renforcer les mesures de protection acoustique dans les secteurs les plus exposés.....17

(9) L'Autorité environnementale recommande de quantifier les flux de déplacements induits par le projet de PLU révisé (notamment l'accueil de 9 072 habitants supplémentaires) et d'évaluer leurs incidences sur les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques.....18