



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Claye-Souilly (77)
à l'occasion de sa révision simple**

N°016715/A PP
du 09/07/2026

Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
Avis détaillé.....	5
1. Présentation du projet de plan d'urbanisme.....	5
2. L'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement.....	7
3. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	12
ANNEXE.....	13
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	14

Préambule

La démarche d'évaluation environnementale est motivée par la nécessité d'intégrer les préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement. Elle permet d'identifier et d'évaluer les incidences environnementales¹ de certains projets, programmes ou plans et de définir les mesures de nature à éviter, réduire ou compenser (séquence « ERC ») les impacts négatifs. Elle est réalisée par la collectivité ou le maître d'ouvrage.

Dans ce cadre, un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage et les collectivités concernées sur la qualité de l'évaluation environnementale réalisée et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme concerné.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par le maire de la commune de Claye-Souilly pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, à l'occasion d'une procédure de modification simplifiée.

Le PLU de Claye-Souilly est soumis, à l'occasion de la procédure de modification simple, à un examen au cas par cas en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#). Il a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe n°AKIF-2025-030 du 26 mars 2025.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 13 avril 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.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 1^{er} juillet 2026 à Florence BRILLAUD-CLAVERANNE la compétence à statuer sur le projet de plan local d'urbanisme de Claye-Souilly à l'occasion de sa modification simplifiée.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, coordonnatrice, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

La délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

1 L'environnement comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

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

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan d'urbanisme

■ Présentation du territoire

La commune de Claye-Souilly est située au nord-ouest du département de la Seine-et-Marne à 27 km de Paris. Elle est localisée à l'est de Villeparisis, à 12 km à l'ouest de Meaux et au sud de Mitry-Mory. La commune a une superficie de 15,07 km² et compte 12 381 habitants (Insee 2022). Elle appartient à la communauté d'agglomération Roissy-Pays-de-France qui regroupe 42 communes et représente 361 855 habitants.

La commune est composée majoritairement (à 57 %) d'espaces agricoles, forestiers et naturels. Les surfaces urbanisées représentant 32 % comprennent des logements, des activités économiques, des équipements et des transports, tandis que les espaces ouverts (parcs urbains, jardins de particuliers ou encore espaces sportifs) représentent 11 % de la surface communale. La commune ne possède pas de desserte ferroviaire et la gare de RER la plus proche est située à Mitry-Mory, à environ 10 km. Elle est en revanche desservie par la route nationale RN3.

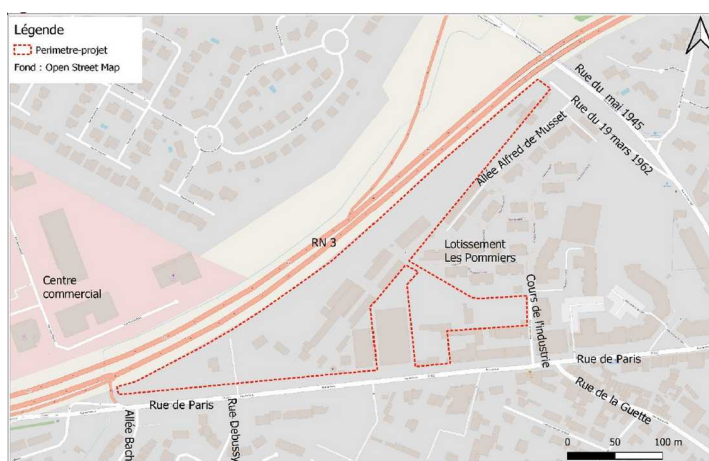


Illustration 1 :

A gauche : Détail de l'occupation actuelle des sols (source : EE, p. 9, vol. 1)

A droite : Détail des voies d'accès au projet (source : EE, p. 9, vol. 1).

Cet avis fait suite à l'avis conforme N° MRAe AKIF-2025-030 du 26 mars 2025, concluant à la nécessité de soumettre l'ensemble des évolutions prévues sur le secteur « Entrée de ville » à évaluation environnementale. Cet avis conforme pointait notamment la nécessité d'analyser les effets du projet de PLU et la définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) nécessaires, en ce qui concerne les enjeux sanitaires (le bruit, la pollution du sol), les milieux naturels (les zones humides) et l'adaptation au changement climatique (îlots de chaleur).

Le site du projet « Entrée de ville » se situe à l'est du centre-ville. Il est desservi depuis Paris par la RN3 au nord. Le site du projet s'inscrit dans un triangle formé par la rue de Paris, la RN3 qui contourne le centre-ville de Claye-Souilly et la rue du 8 mai 1945. Il est traversé par un ancien chemin le long duquel différents bâtiments d'activités économique se sont implantés et en partie démolis dans le cadre du projet, notamment ceux situés le long de la RN3.

Le projet comprend, sur une emprise de 3,65 hectares, la construction de 205 logements dont 70% de logements locatifs sociaux et 30 % de logements locatifs en accession sociale ainsi qu'une voie de desserte. Le

bailleur social 3F Seine-et-Marne assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération pour la réalisation du programme des équipements publics et du programme immobilier. Le projet prévoit d'accueillir 450 à 500 habitants.

Les objectifs du projet « Entrée de ville » sont de :

- requalifier l'entrée de ville en venant de Paris ;
- requalifier une friche industrielle ;
- répondre à l'objectif de pourcentage de logements sociaux sur la commune ;
- conserver la typologie générale du bâti de la rue de Paris.

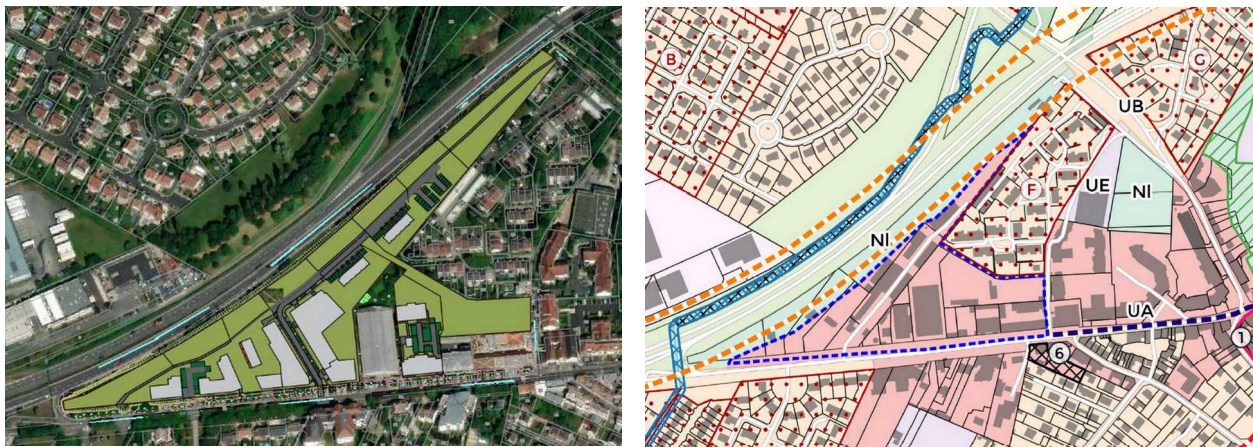


Illustration 2 :

A gauche : Le plan masse du projet (source : EE, p. 5, vol. 1)

A droite : Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur (source : EE, p. 27, vol. 2)

■ Présentation de la procédure

Le PLU en vigueur a été approuvé le 25 septembre 2023. La présente procédure est une modification simplifiée visant à encadrer le projet dit de « l'Entrée de ville ».

Au regard du règlement graphique en vigueur du PLU (EE, p. 27, vol.2), le site du projet se trouve en zone UA (zone urbanisée du centre ancien), et en zone NI (espace de loisirs naturels et de parc urbain). Il s'inscrit en grande partie à l'intérieur du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

L'objectif relatif à la zone UA est de permettre une légère densification, en harmonie avec le patrimoine bâti existant, qui réaffirme la polarité du centre-ville et pérennise la fonction commerciale, tout en offrant des possibilités de renouvellement urbain.

La zone N est par principe inconstructible. Les projets de nouvelle construction ou de nouveaux aménagements sont interdits à l'exception de ceux expressément autorisés par le règlement. Le secteur NI correspond aux zones accueillant des activités liées aux loisirs devant conserver un caractère naturel dominant. Une marge de recul des constructions longe la RN3.

La modification crée une orientation d'aménagement et de programmation³ sectorielle « Entrée de ville » (rue de Paris) et un sous-secteur au règlement de la zone UA (zone mixte à dominante résidentielle) au sein duquel seront autorisés les exhaussements et affouillements « notamment pour assurer une protection phonique pour les résidences alentour ».

3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les objectifs de la collectivité sur des secteurs ou des thématiques spécifiques.

2. L'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement

■ Le bruit

Le site du projet se situe en dehors du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Charles de Gaulle. Il est en revanche exposé aux nuisances sonores de la RN3 classée en catégorie 2 par l'arrêté préfectoral du 15 février 1999 (EE, p. 125, vol. 2). Ce classement rend obligatoire l'isolation acoustique des façades des immeubles situés dans le secteur affecté par le bruit.

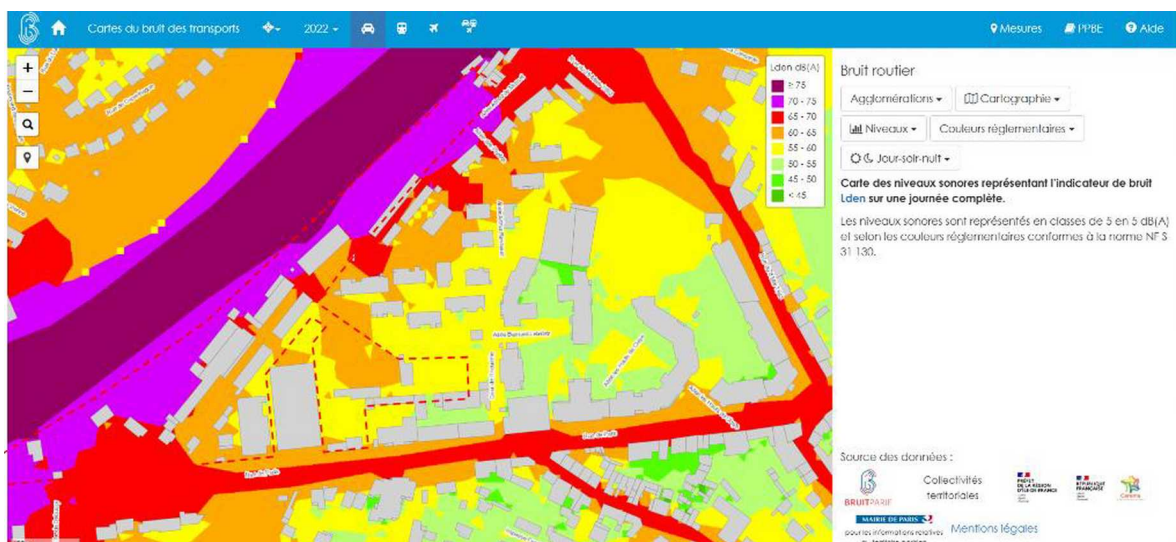


Illustration 3 :

La carte du bruit à l'état initial sur 24 h (état actuel) (source : EE, p. 127, vol. 2)

Les cartes de bruit de Bruitparif (EE, p. 127, vol. 2) permettent de confirmer et visualiser l'impact actuel du bruit de la RN3 sur le site du projet. Ces niveaux sont compris entre 70 et 75 dB (A) Lden, sur une journée entière, au droit des façades situées le long de la voie. Les niveaux sont plus faibles à l'arrière des bâtiments compris entre 60 et 70 dB(A) Lden.

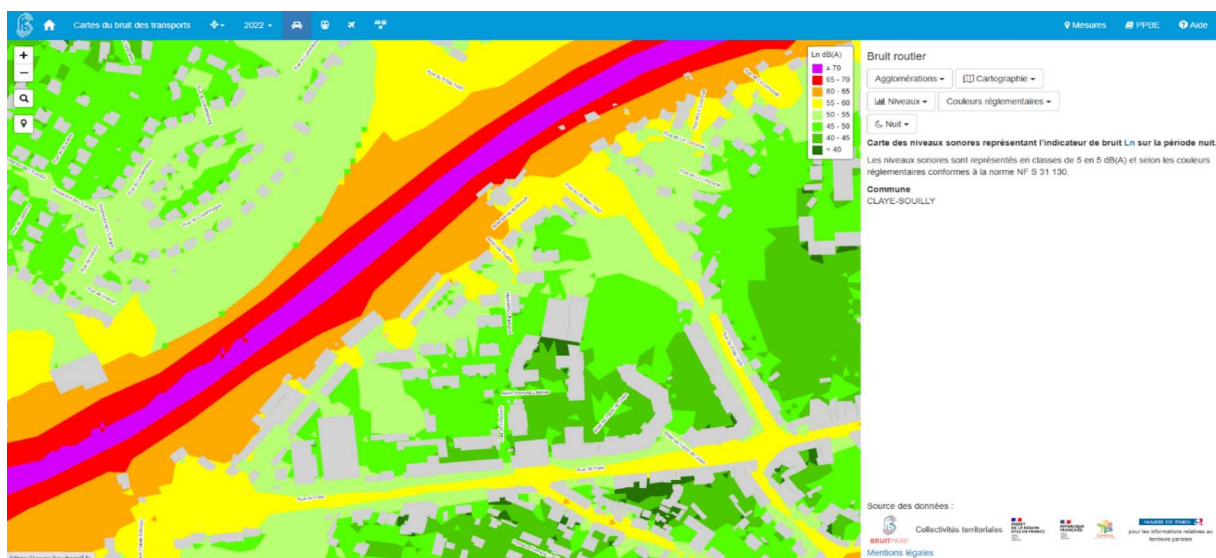


Illustration 4 :

La carte du bruit à l'état initial de nuit (état actuel) (source : EE, p. 128, vol. 2).

De nuit, les cartes de bruit de Bruitparif (EE, p. 128, vol. 2) indiquent des niveaux compris entre 60 et 65 dB (A) Ln, au droit des façades situées le long de la voie. Les niveaux sont plus faibles à l'arrière des bâtiments, compris entre 50 et 60 dB(A)Ln. Ces bâtiments, qui peuvent actuellement faire écran au bruit, seront détruits dans le cadre du projet.

Le rapport environnemental (EE, p. 128, vol. 2) fait état d'un bruit routier important généré par la circulation sur la RN3 de jour comme de nuit. Les mesures de réduction prévues consistent en l'isolation des façades. Ces niveaux sonores sont supérieurs aux niveaux retenus par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), au-delà desquels le bruit devient néfaste pour la santé, à savoir des niveaux en extérieur pour le bruit routier de 53 dB(A) Lden (sur 24h) et 45 dB(A) Ln (la nuit). En conséquence, une mesure supplémentaire de réduction du bruit est proposée, par la mise en place d'un merlon⁴ de terre haut de 4 m le long de la RN3 et sur toute la longueur de l'aménagement.

L'Autorité environnementale souligne l'intérêt de ces mesures. Elle note qu'une modélisation du bruit a été réalisée à l'état projet et au droit des futurs logements afin de vérifier l'efficacité le merlon anti bruit. Elle relève toutefois que cette modélisation repose sur des niveaux de bruit de l'état initial intégrant des bâtiments situés le long de la RN3. Or, ces bâtiments qui jouent actuellement déjà un rôle d'écran au bruit seront démolis dans le cadre du projet. Il conviendrait donc de simuler l'efficacité du merlon reposant cette fois sur un état initial du bruit au droit du projet reposant sur des niveaux de bruit plus élevés en l'absence des bâtiments écran.

(1) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une simulation du bruit après projet intégrant le merlon anti-bruit afin d'en évaluer son efficacité en excluant les anciens bâtiments situés le long de la RN3 jouant actuellement un rôle d'écran au bruit et voués à la démolition dans le cadre du projet.

■ La pollution des sols

Le site du projet a accueilli par le passé des activités susceptibles d'avoir pollué les sols (mécanique automobile, transformateur). Des investigations (EE, p. 55, vol.2) ont révélé des contaminations en métaux lourds dans les premiers mètres du sol sur l'ensemble du site. S'y ajoute la présence de pollutions aux hydrocarbures et hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) avec des teneurs notables en toluène et trichloroéthylène. Des pollu-

4 Les merlons sont des rehaussements de terre ou de rochers permettant de protéger le site contre certaines nuisances, par exemple le bruit, ou d'embellir le paysage.

tions ont également été identifiées au niveau des gaz du sol en hydrocarbures totaux, benzène, toluène et autres composés organo-halogénés volatils.

A ce stade, le dossier conclut que « *compte tenu de la présence d'une couverture bitumineuse actuellement sur le site, il n'y a pas de risques identifiés pour l'usage actuel ou un usage identique du site* ». Toutefois, le rapport estime que des impacts (EE, p.33, vol. 3) ne sont pas écartés à long terme en cas d'exposition aux terres polluées. Des mesures sont prises en conséquence : les aménagements de pleine terre, par exemple dans le cas de jardins potagers, ne seront autorisés que pour des cultures potagères à racine courte avec mise en œuvre de recouvrement de 50 cm de terres saines. En cas de plantation d'arbres fruitiers, un décaissement de 1m² sur 1 m de profondeur pourra être réalisé et remblayé avec de la terre saine. Le maître d'ouvrage prévoit également de réaliser une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) afin d'identifier et mesurer les risques pour les futurs résidents.

L'Autorité environnementale considère que cette EQRS aurait pu être réalisée à ce stade de la procédure afin de prévenir tout impact sanitaire sur les futurs habitants. Une telle évaluation aurait permis le cas échéant d'intégrer dans la modification en cours les interdictions ou les conditions nécessaires pour garantir la compatibilité de l'état des sols avec les usages prévus.

(2) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) préalablement à la modification du PLU ;
- sur la base de cette évaluation, préciser les dispositions du PLU (OAP, règlement) destinées, dans le secteur Entrée de ville, à informer, prévenir et limiter l'exposition des futures populations aux risques sanitaires liés à la pollution des sols, afin de garantir la compatibilité des sols avec les usages prévus.

■ La pleine terre et l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU)

La pleine terre

Le dossier (EE, p. 77, vol. 2) cite notamment l'axe 4 du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)⁵ qui impose de « *maintenir des espaces de pleine terre par une construction économe* ». Les dispositions 3.2.2 et 3.2.3 du Sdage⁶ Seine-Normandie 2022-27 sont également citées dans le dossier (EE, p. 60, vol 2) en vue de favoriser la pleine terre dans les projets d'aménagement.

Le maintien voire le développement de la pleine terre, repose sur la limitation de l'imperméabilisation des sols, voire même leur désimperméabilisation. De tels espaces sont essentiels pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, contre les risques d'inondation et pour maintenir les continuités écologiques et la biodiversité.

Le dossier ne comprend aucune évaluation des effets du projet sur la pleine terre à l'échelle du site ni la comparaison avec la situation initiale laquelle n'est pas non plus évaluée.

Le règlement du PLU de Claye-Souilly (p. 34) comporte une disposition imposant un minimum de 20 % de pleine terre de l'unité foncière⁷. D'après les photos aériennes, certains secteurs du site comportent actuellement déjà bien plus de 20 % de pleine terre, et soulignent par conséquent le risque que le projet

5 Le PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial) est un outil de planification stratégique et opérationnelle visant à coordonner la transition énergétique et écologique d'un territoire.

6 Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) est un outil de planification visant à assurer la gestion de la ressource et des écosystèmes aquatiques, à l'échelle des grands bassins hydrographiques :

Disposition 3.2.2. Limiter l'imperméabiliser les sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme.

Disposition 3.2.3. Désimperméabiliser les sols, renaturer autant que possible les espaces artificialisés, et déconnecter les eaux pluviales des réseaux.

Disposition 3.2.5. Rechercher le zéro rejet d'eaux pluviales au réseau et des solutions multifonctionnelles et éviter l'imperméabilisation des sols

Disposition 3.2.6. Rechercher la neutralité hydraulique du projet pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

imperméabilise le site dans la limite du maintien de 20 % de pleine terre. Des garanties devraient être apportées au PLU afin que le projet « Entrée de ville » limite l'imperméabilisation des sols notamment pour les secteurs dont la pleine terre représente déjà plus de 20 % de l'unité foncière.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- évaluer la superficie de pleine terre à l'état initial et après mise en œuvre de la procédure de modification ;
- prévoir dans le PLU des dispositions limitant l'imperméabilisation du site du projet notamment quand le taux de pleine terre est supérieur à 20 % à l'état initial.

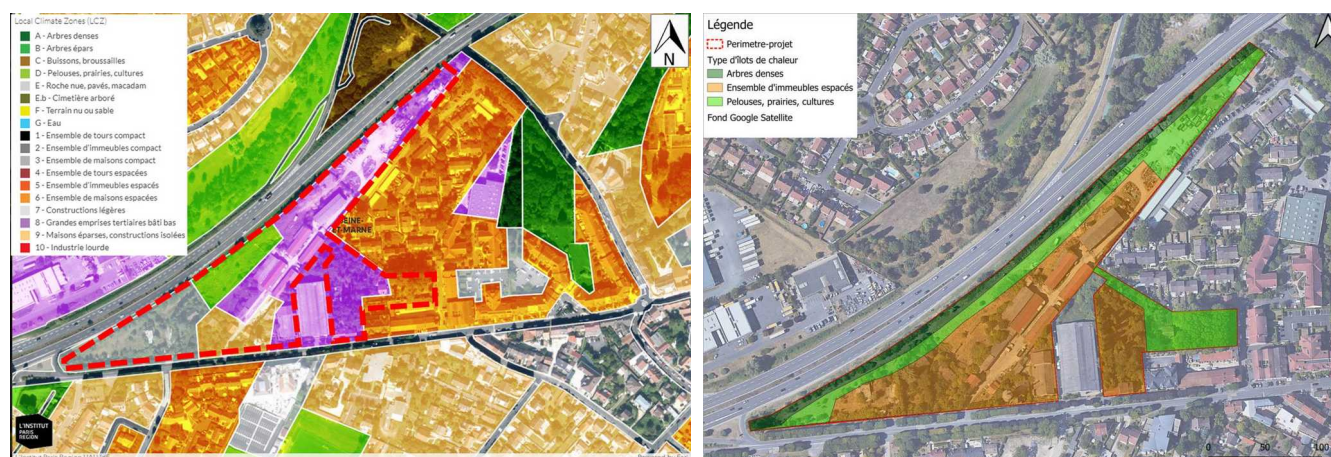


Illustration 5 :

A gauche : la carte des îlots de chaleur (ICU) au sein du site à l'état initial (source : EE, p. 48, vol. 2)

A droite : la carte des îlots de chaleur (ICU) au sein du site à l'état projet (source : EE, p. 57, vol. 3)

L'effet îlot de chaleur (ICU)⁸ est illustré dans le dossier par une carte de l'Institut Paris-Région (EE, p. 50, vol. 2) sur le site du projet à l'état initial. Le rapport estime (EE, p. 143, vol. 2) que l'effet de l'extension des surfaces bâties et bituminées est limité, le site étant déjà en grande partie artificialisé. Il conclut à un effet légèrement positif du projet sur l'effet ICU du fait de l'augmentation en superficie en « Arbres denses » et « Pelouses, prairies, cultures » aura nettement augmenté.

Cette estimation succincte devrait être complétée par une évaluation concrète de la température attendue au droit du site en période estivale, nocturne et diurne et après projet, en comparaison avec l'état initial.

Une projection de l'effet d'ICU avec projet à l'horizon 2030, 2050 et 2100 compte tenu de la trajectoire nationale d'adaptation au changement climatique qui anticipe un réchauffement allant jusqu'à +4° C en 2100 pourrait être proposée.

Ces évaluations sont nécessaires pour estimer dans quelle mesure le projet contribue aux enjeux d'adaptation au changement climatique.

7 La disposition UA 2.3.1. du règlement du PLU (p.34) sur les espaces verts et non bâtis prévoit que 40 % de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts et que 50 % de ces espaces verts doivent être de pleine terre.

8 **Le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU)**, très fortement lié à l'occupation du sol, conduit notamment à accroître les températures diurnes et nocturnes en ville, et ce, à l'échelle de la rue ou du quartier (source : www.cerema.fr). La MRAe a publié une lettre d'information sur la surchauffe urbaine à laquelle il sera utile de se référer. La lumière du soleil est absorbée par le matériau, et l'énergie correspondante est restituée sous forme de rayonnement thermique infrarouge. Le rayonnement thermique ainsi généré, notamment par les revêtements bitumineux sombres, a une température plus élevée que les revêtements de couleur claire : on parle ici de l'effet d'Albédo. Il s'agit de la capacité d'un objet à réfléchir la lumière. Il est noté de 0 à 1 ; 0 notant les matériaux qui renvoient la lumière (tel que la neige) et 1 notant les matériaux qui absorbent la lumière (tels que l'enrobé, le bitume, ...).

(4) L'Autorité environnementale recommande, pour répondre aux enjeux d'adaptation au changement climatique, de :

- évaluer la température attendue au droit du site en période diurne et nocturne pendant la période estivale, après projet en comparaison avec la situation actuelle ;
- réaliser une projection de l'ICU avec projet à l'horizon 2030, 2050 et 2100 compte tenu de la trajectoire nationale d'adaptation au changement climatique qui projette un réchauffement allant jusqu'à +4° C degrés en 2100.

■ Les zones humides

Une zone humide est identifiée (EE, pp. 66-67, vol. 2) au nord-ouest du site le long de la RN3, et caractérisée comme telle dans l'état initial sur la base des critères réglementaires de sol et de flore⁹ (EE, p. 254, vol. 4). D'après le dossier (EE, pages 66-67 et 70, vol. 2), « le site du projet [où est sise la zone humide] n'est pas considéré comme une zone à enjeu biodiversité » du fait qu'il se situe dans un tissu urbain d'après le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Il est également mentionné que les « fonctionnalités de la zone humides sont faibles ».

Toutefois, des investigations en matière de biodiversité conduites à l'échelle du site ont révélé une richesse en espèces protégées d'avifaune et d'insectes (EE, pp. 229-230, vol. 4), en particulier sur le secteur de la zone humide. Le dossier ne présente cependant pas de synthèse propre à la biodiversité de la zone humide et à ses fonctionnalités¹⁰ (écologiques et hydrologiques).

La surface de la zone humide est évaluée à 2154 m² (EE, pp. 66-67, vol. 2). Le projet va impacter cette zone humide sur 88 % de sa surface (1906 m²) du fait de la réalisation du merlon anti bruit.



Illustration 6 :

A gauche : la carte de la zone humide du site à l'état initial (source : EE, p. 67, vol. 2)

A droite : la carte des noues devant recueillir les eaux pluviales à l'état projet (source : EE, p. 23, vol. 3)

Même si le dossier indique que la partie la plus « intéressante » de la zone humide est préservée (EE, p. 25, Vol 3), cette partie ne représente que 12 % de la zone humide. Outre une perte en biodiversité et en fonctionnalités, la destruction d'une zone humide sans autorisation constitue en outre une infraction au code de l'environnement¹¹ pour une superficie détruite supérieure à 1000 m². Le projet devrait privilégier une solution visant à éviter la destruction de la zone humide pour maintenir voire améliorer ses fonctionnalités

9 https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Etat_des_lieux_juridique_MH-fev2026_VF.pdf

10 <https://www.zones-humides.org/interets/fonctions>

11 <https://www.zones-humides.org/reglementation/jurisprudence/polices-de-l-eau-et-de-la-nature/infractions-et-sanctions>

(biodiversité, cycle de l'eau, îlot de fraîcheur...) Le cas échéant des mesures de réduction et de compensation par l'aménagement d'une zone humide sur site ayant *a minima* les mêmes fonctions devraient être proposées.

Le projet prévoit l'aménagement de plusieurs noues¹² de récupération des eaux pluviales qui seront implantées le long du merlon pour recréer une grande mosaïque de zones humides en veillant à développer leurs fonctionnalités écologiques (EE, p. 23, vol 3).

L'Autorité environnementale rappelle que l'application de la séquence d'évitement, de réduction et de compensation suppose que les futures zones humides présentent une richesse en biodiversité et des fonctionnalités équivalentes voire supérieures à celles de l'état initial. Ceci suppose donc que soit fourni une synthèse de la biodiversité et des fonctionnalités de la zone humide à l'état projet en comparaison avec l'état initial. Or, ces diagnostics sont absents du dossier.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- **présenter une synthèse de l'état initial de la biodiversité et des fonctionnalités de la zone humide ;**
- **privilégier une conception de projet permettant de préserver la zone humide existante, le cas échéant élaborer des mesures de réduction et de compensation garantissant une équivalence écologique et un fonctionnement hydrologique et hydrogéologique pérenne .**

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

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

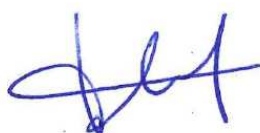
Pour l'information complète du public, l'Autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable envisage de tenir compte de l'avis de 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 à la personne publique responsable que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, elle 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 [portail de l'évaluation environnementale](#).

Fait à Paris le 09/07/2026

Le membre délégataire :



Florence BRILLAUD-CLAVERANNE

¹² Les noues sont des fossés végétalisés permettant de collecter les eaux de pluie.

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une simulation du bruit après projet intégrant le merlon anti-bruit afin d'en évaluer son efficacité en excluant les anciens bâtiments situés le long de la RN3 jouant actuellement un rôle d'écran au bruit et voués à la démolition dans le cadre du projet..... 8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) préalablement à la modification du PLU ; - sur la base de cette évaluation, préciser les dispositions du PLU (OAP, règlement) destinées, dans le secteur Entrée de ville, à informer, prévenir et limiter l'exposition des futures populations aux risques sanitaires liés à la pollution des sols, afin de garantir la compatibilité des sols avec les usages prévus..... 9
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - évaluer la superficie de pleine terre à l'état initial et après mise en œuvre de la procédure de modification ; - prévoir dans le PLU des dispositions limitant l'imperméabilisation du site du projet notamment quand le taux de pleine terre est supérieur à 20 % à l'état initial..... 10
- (4) L'Autorité environnementale recommande , pour répondre aux enjeux d'adaptation au changement climatique, de : - évaluer la température attendue au droit du site en période diurne et nocturne pendant la période estivale, après projet en comparaison avec la situation actuelle ; - réaliser une projection de l'ICU avec projet à l'horizon 2030, 2050 et 2100 compte tenu de la trajectoire nationale d'adaptation au changement climatique qui projette un réchauffement allant jusqu'à +4° C degrés en 2100..... 11
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter une synthèse de l'état initial de la biodiversité et des fonctionnalités de la zone humide ; - privilégier une conception de projet permettant de préserver la zone humide existante, le cas échéant élaborer des mesures de réduction et de compensation garantissant une équivalence écologique et un fonctionnement hydrologique et hydrogéologique pérenne 12