



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale d'Île-de-France sur le projet de plan local
d'urbanisme (PLU) arrêté le 13 décembre 2016 dans le cadre de
la révision du plan d'occupation des sols de Neuilly-Plaisance (93)**

n°MRAe 2017-27

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
Vu les arrêtés du 12 mai 2016 et du 19 décembre 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;
Vu la décision du 2 mars 2017 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
Vu la délégation de compétence donnée par la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à son président lors de sa réunion du 2 mars 2017 pour le dossier concernant le PLU de Neuilly-Plaisance (93) ;*

La consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a été faite le 31 mars 2017, et le présent avis prend en compte les réactions et suggestions reçues.

En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, chacun des membres qui se sont exprimés sur le projet d'avis atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

* *

La MRAe a été saisie pour avis par l'établissement public territorial « Grand Paris Grand Est » (projet de PLU de la commune de Neuilly-Plaisance arrêté le 13 décembre 2016 en conseil de territoire), le dossier ayant été reçu le 9 janvier 2017.

Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, il en a été accusé réception par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter du 9 janvier 2017.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 3 février 2017, et a pris en compte sa réponse en date du 8 mars 2017.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Jean-Jacques Lafitte, la MRAe rend l'avis qui suit.

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents 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 son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la personne publique responsable de la procédure, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, la personne publique responsable de la procédure prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter.

Synthèse de l'avis

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Neuilly-Plaisance, dans le cadre de la révision de son plan d'occupation des sols, entre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique en raison de la présence, sur le territoire communal, d'une partie du « parc intercommunal du Plateau d'Avron », entité des « Sites de Seine-Saint-Denis », zone de protection spéciale FR.1112013, désignée comme site Natura 2000 depuis 2006.

Le rapport de présentation du projet de PLU répond globalement aux exigences du code de l'urbanisme. Il appelle toutefois dans son contenu des observations qui peuvent nécessiter des améliorations.

Pour la MRAe, la commune est concernée par des enjeux environnementaux prégnants, qui concernent notamment :

- la contribution du PLU de Neuilly-Plaisance, via la densification de l'occupation humaine, à l'atteinte des objectifs régionaux de réduction de l'artificialisation des terres naturelles, agricoles ou forestières,
- la protection des milieux naturels remarquables sur le territoire, notamment l'entité du site Natura 2000,
- la prévention des risques naturels, notamment par inondation,
- la protection contre les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport,
- la pollution atmosphérique.

Les incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine du projet de PLU révisé de Neuilly-Plaisance résultent notamment :

- de la densification du tissu urbain existant avec en particulier un secteur de renouvellement urbain axé sur le boulevard Gallieni à proximité de la gare du RER ;
- de l'extension de l'urbanisation, limitée à 2 hectares par le PADD, avec en particulier une opération de construction de logements au nord de la commune, sur les emprises du projet abandonné d'autoroute A103.

Ces projets sont à mettre en regard de l'objectif communal d'une construction de 110 logements par an d'ici 2025.

La MRAe note que les principaux enjeux environnementaux sont bien identifiés et globalement bien pris en compte. Les principales observations et recommandations de la MRAe sur le rapport de présentation du projet de PLU de Neuilly-Plaisance et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet concernent :

- les risques naturels et technologiques : ils sont globalement bien identifiés dans le PLU, la MRAe recommande toutefois d'annexer au PLU l'ensemble des servitudes relatives à ces risques et d'intégrer la zone orange du PPRI (zone à aléa très fort) dans le zonage et dans le règlement du PLU ;
- les milieux naturels : la MRAe recommande de renforcer les dispositions protégeant le site Natura 2000 du plateau d'Avron (portant sur le parc municipal, son extension projetée et sur sa périphérie), au travers d'un zonage N, au besoin adapté, et de préciser l'analyse des incidences de l'opération de logements sur les emprises de l'ex A103 ;
- les risques et nuisances : la MRAe recommande d'approfondir l'analyse des incidences de l'exposition de nouvelles populations aux risques et nuisances (pollution de l'air, bruit).

Avis détaillé

1. Préambule relatif au présent avis

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Neuilly-Plaisance dans le cadre de la révision de son plan d'occupation des sols (POS)¹, donne lieu, de droit, à une évaluation environnementale, conformément à l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, compte tenu de la présence sur le territoire communal d'une entité du site Natura 2000² « Sites de Seine-Saint-Denis » (Zone de Protection Spéciale n°FR.1112013).

Le présent avis, rendu en application de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, porte sur le projet de PLU de Neuilly-Plaisance arrêté par le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est par délibération du 13 décembre 2016. Il est émis de façon indépendante de l'avis de l'État prévu à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.104-23 du code de l'urbanisme, cet avis procède d'une analyse de :

- l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation du projet de PLU de Neuilly-Plaisance ;
- la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

2. Principaux enjeux environnementaux

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLU de Neuilly-Plaisance et dans son évaluation environnementale sont :

- la contribution du PLU de Neuilly-Plaisance, via la densification de l'occupation humaine, à l'atteinte des objectifs régionaux de réduction de l'artificialisation des terres naturelles, agricoles ou forestières ;
- la préservation de la trame verte et bleue³ du territoire, en raison des caractéristiques du

1 Plan approuvé le 26 août 1980, puis révisé et modifié depuis à de nombreuses reprises.

2 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats, faune, flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats, faune, flore » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). En France, le réseau Natura 2000 comprend plus de 1 750 sites.

3 La trame verte et bleue porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Elle est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient. La trame est identifiée au niveau régional par le SRCE et au niveau local par le PLU.

- territoire (voie Lamarque⁴, parc des coteaux d'Avron, site de l'ex-A103⁵, la Marne) ;
- la prise en compte des risques naturels d'inondation par remontées de nappe et par débordement de la Marne, mais aussi de mouvement de terrain par effondrement de carrières souterraines abandonnées, et par retrait-gonflement d'argiles (particulièrement sur le plateau) ;
 - la préservation de la qualité du paysage, en raison du relief qui favorise les vues lointaines des coteaux vers le sud ;
 - la limitation de l'exposition de la population aux nuisances sonores liées aux infrastructures de transport et à la pollution atmosphérique.

3. Analyse du rapport environnemental

3.1 Conformité du contenu du rapport environnemental

Le rapport de présentation du projet de PLU comporte la plupart des éléments prévus par le code de l'urbanisme⁶ L'analyse méthodologique fait néanmoins défaut.

3.2 Avis sur la qualité et la pertinence des informations contenues dans le rapport environnemental

Le rapport de présentation comporte 3 tomes :

- 1.a. Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement ;
- 1.b. Justifications des choix retenus ;
- 1.c Evaluation environnementale (y compris un résumé non technique)

Le dossier du PLU comporte également une note de synthèse. L'ensemble est clairement présenté et illustré.

3.2.1 Articulation avec les autres planifications

L'étude de l'articulation du PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine de compétence.

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 appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal qu'il recouvre.

Le PLU de Neuilly-Plaisance, en application des articles L.131-4 à 7 du code de l'urbanisme, doit être notamment compatible avec :

-
- 4 Emprise de l'ancienne voie ferrée qui reliait les carrières de gypse du Plateau d'Avron à la Marne. Elle constitue aujourd'hui un corridor vert communal reliant les bords de Marne au parc municipal des coteaux d'Avron.
 - 5 Le projet d'autoroute A 103 devait assurer une liaison entre l'autoroute A3 à Rosny-sous-Bois et l'autoroute A 4 à Marne-la-Vallée. Le tracé passait au nord de la commune, en limite de Villemomble.
 - 6 Cf. annexe 2 « Contenu réglementaire du rapport de présentation »

- le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie approuvé le 1er décembre 2015 ; le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2016-2021 approuvé par arrêté ministériel du 7 décembre 2015.

Il devra en outre être compatible avec les éléments opposables du SAGE Marne-Confluence, en cours d'approbation et qui concerne une partie du territoire communal.

Le PLU de Neuilly-Plaisance doit également prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013. Par ailleurs, il est fait mention du contrat de développement territorial « Paris Est entre Marne et Bois ⁷ » (page 10 du tome 1a « Diagnostic » du rapport de présentation, qui présente en préambule le cadre d'intervention et les contraintes supra-communales).

Le tome « 1b - Justifications » du rapport de présentation comporte un chapitre (5) dans lequel ces planifications sont à nouveau citées, décrites, et la justification de leur déclinaison au sein du PLU présentée (PADD, orientations, règlement), sous forme d'un tableau. Ce tableau liste les principaux objectifs du SDRIF, du CDT, du SDAGE, du projet de SAGE, du SRCE, du PDUIF et du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) d'Île-de-France approuvé le 14 décembre 2012, et justifie la bonne articulation du projet de PLU (le PADD, les OAP et le règlement) avec chacun de ces schémas. Il gagnerait à être complété pour la qualité de l'air (Neuilly-Plaisance étant en zone sensible pour la qualité de l'air).

Appréciation d'ensemble

Globalement, la MRAe note avec intérêt l'effort qualitatif de justification mené dans le rapport. Mais les orientations de ces planifications gagneraient à être mieux contextualisées sur le territoire de Neuilly-Plaisance, pour que l'on comprenne mieux l'enjeu de leur prise en compte par le PLU, puis leur prise en compte effective par le projet de PLU. Il est en effet attendu de cette analyse qu'elle montre comment ces planifications de rang supérieur influent sur la révision du PLU de Neuilly-Plaisance, notamment en alimentant l'analyse de l'état initial de l'environnement, puis comment, dans ses différentes composantes, le PLU, selon les cas, est compatible avec ces planifications ou les prend en compte.

Compte tenu d'un certain niveau de généralité du contrat de développement territorial (CDT⁸) « Paris-Est entre Marne et Bois », souligné par l'autorité environnementale du CGEDD dans son avis en date du 8 avril 2015⁹, le rapport de présentation pourrait détailler davantage en quoi et

7 Les informations doivent être actualisées puisqu'elles ne font pas référence à sa signature le 21 décembre 2015.

8 La loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a créé un nouvel outil de contractualisation entre les collectivités territoriales d'Île-de-France et l'Etat, dénommé contrat de développement territorial (CDT). Les CDT définissent, dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique, sportif et culturel, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et des ressources naturelles. Ils traitent notamment de la maîtrise de l'urbanisation à proximité des gares du futur réseau de transport du Grand Paris, de l'atteinte des objectifs quantifiés de la territorialisation de l'offre de logement (TOL), ...

9 http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/150408_-_CDT_Paris-

comment le PLU répond aux objectifs de la loi sur le Grand Paris (objectifs et priorités en matière de développement économique, de logement et de transport, en termes quantitatifs et qualitatifs).

Domaine de l'eau

Concernant les planifications dans le domaine de l'eau, le rapport de présentation et le diagnostic environnemental du PLU font référence au SDAGE 2009-2015. Il convient d'analyser la compatibilité du PLU avec le SDAGE 2016-2021 approuvé fin 2015, (les évolutions concernant surtout les eaux pluviales et les zones humides). Comme le signale bien le dossier, la commune fait partie du territoire du SAGE Marne Confluence, en cours de finalisation et qui a donné lieu à un avis de la MRAe le 10 mars 2017¹⁰. Le PLU gagnerait ainsi à anticiper l'intégration des dispositions du SAGE qui s'appliqueront aux documents d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité, sachant qu'une mise en compatibilité dans les trois ans après l'approbation du SAGE sera, le cas échéant, nécessaire. Le PLU et son évaluation environnementale pourraient donc d'ores et déjà utilement traiter plus explicitement des dispositions pertinentes du SAGE Marne-Confluence pour le présent document¹¹.

SDRIF, SRCE, TOL¹²

Le rapport (Justificatifs p 5) indique « Dans une logique d'efforts partagés et solidaires, la commune de Neuilly-Plaisance s'est vue attribuer les objectifs de construction de logements suivants :

- Le porter à connaissance de l'Etat fait mention d'un objectif de construction annuel minimum de 110 logements¹³ ;
- Le CDT Paris Est entre Marne et Bois préconise quant à lui un objectif de construction de 30 415 logements pour le Cluster Ville Durable, avec 1 370 logements par an pour les 6 communes membres.¹⁴

Enfin, le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, prévoit pour la commune un développement urbain par le biais d'une intensification de son tissu urbain notamment à proximité de la gare RER du territoire.

Est_Entre_Marne_et_Bois_93-94_-_delibere_cle0cdb25.pdf

10 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/170310_mrae_avis_sage_marne_confluence_delibere.pdf

11 Il s'agit notamment des dispositions :

- n°123 (intégrer des objectifs de qualité paysagère liés à l'eau dans les documents d'urbanisme), n°131 (élaborer les zonages pluviaux et améliorer la gestion collective des eaux pluviales, aux échelles hydrographiques adaptées pour répondre aux objectifs du SAGE),
- n°141 (protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme),
- n°216 (prendre en compte dans les documents d'urbanisme les capacités effectives des dispositifs d'assainissement et les impacts cumulés que peuvent supporter les milieux récepteurs),
- n°313 (préserver les fonctionnalités hydraulique, écologique et la qualité paysagère des zones d'expansion des crues de la Marne),
- n°513 (Identifier et formaliser la spécificité des bords de Marne dans les documents d'urbanisme).

12 TOL : Territorialisation de l'Offre de Logements : L'article 1 de la loi relative au Grand Paris a défini un objectif ambitieux de production de 70000 logements par an . Conformément à l'article 23 de cette même loi, une proposition de répartition de cet objectif ou TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) a été soumis à l'avis du comité régional de l'habitat (CRH).

13 Au titre de la TOL

14 Aucune information n'est apportée sur la répartition de cet effort entre les communes concernées.

Concernant le SRCE, le tome « Justificatifs » précise, page 132 : « *Enfin, malgré l'insertion d'un projet sur les emprises de l'ex-A103, identifiées comme une future coulée verte, le PADD décline une orientation afin de préserver le potentiel écologique de ces espaces de biodiversité remarquable en milieu urbain.* »

Concernant le SDRIF, le dossier rappelle que la commune de Neuilly-Plaisance est particulièrement concernée par :

- les **bords de Marne** à préserver et valoriser ;
- les **espaces verts et de loisirs** à préserver et valoriser ;
- Un **espace vert d'intérêt régional** à créer correspondant au projet de parc intercommunal avec Rosny-sous-Bois ;
- des espaces urbanisés à **optimiser** ;
- des quartiers à **densifier** tout particulièrement à proximité de la gare du RER.

Dans le tome 1c « justification », un chapitre est consacré à justifier l'articulation du PLU (PADD, OAP, Règlement) avec les planifications de rang supérieur, dont le SDRIF.

3.2.2 État initial de l'environnement

Observations générales

L'état initial de l'environnement (tome 1.1 du rapport de présentation) aborde de manière détaillée les thématiques pertinentes. Il est synthétisé sous forme de tableaux par thématique :

- constats,
- orientations « cadres » (SDRIF, SRCE, ...),
- enjeux pour le PLU.

Il comporte des cartes qui contribuent à la bonne appréhension des enjeux du territoire (trame verte et bleue page 33 ; paysage page 57 ; déplacements et densité pages 107 et 110 ; risques et nuisances pages 139-140, etc.).

Les enjeux sont globalement bien identifiés. L'état initial pourrait utilement se conclure par une présentation synthétique et hiérarchisée des enjeux

Milieux naturels et biodiversité

Le dossier note l'importance de la trame verte et bleue sur le territoire communal. Les principaux sites présentant des enjeux sont bien identifiés (ZNIEFF¹⁵, site Natura 2000, arrêté de biotope), la problématique est clairement présentée. L'état initial est détaillé en ce qui concerne le site Natura 2000. La trame verte et bleue à l'échelle communale est présentée sur une carte, initiative que souligne la MRAe. Le contenu de cette carte mériterait d'être davantage documenté et expliquée.

Certains approfondissements sont nécessaires, par exemple concernant les enjeux de biodiversité

¹⁵ Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF : 1) les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; 2) les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

sur les anciennes emprises de l'A103, présentées comme des friches.

Paysage et structure urbaine

Les enjeux sont bien identifiés. En particulier, les coteaux constituent une coupure urbaine défavorable aux déplacements entre le plateau (au Nord) et la partie ancienne (le Sud). La gare de RER au Sud, est à l'écart du centre ancien. Les centralités secondaires sont bien décrites, par ailleurs favorables aux déplacements en modes alternatifs à la voiture. En outre, une liste des bâtiments remarquables à préserver est annexée au règlement du PLU.

Risques naturels

Les risques sont bien décrits et illustrés.

Risque inondation :

L'enjeu inondation par débordement de cours d'eau est important, car le lit majeur de la Marne couvre une partie importante du sud de la commune. Le secteur de renouvellement à densifier aux abords de la gare du RER est notamment concerné par le risque d'inondation. Le PPRI de la Marne dans le département de la Seine-Saint-Denis doit être respecté.

La commune est également concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe. Le rapport présente les données en ligne du BRGM de 2011. Il mérite d'être actualisé avec les nouvelles données du BRGM de 2016 qui confirment la présence de ce risque sur la commune.

Risque mouvement de terrain :

La commune de Neuilly-Plaisance est concernée par les risques liés aux anciennes carrières et à la dissolution du gypse, et au retrait-gonflement des sols argileux. L'élaboration du plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrain (PPRMT) prescrit par l'arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2004 n'a pas abouti à ce stade.

Les risques de mouvements de terrain ainsi que les enjeux associés ont bien été identifiés par le projet de PLU (pages 134, 139 à 141 – tome 1.a Diagnostic), à savoir les risques liés :

- aux anciennes carrières dans le secteur du parc des Coteaux d'Avron et le secteur pavillonnaire du plateau d'Avron,
- à la dissolution du gypse sur tout le territoire communal,
- au retrait-gonflement en partie nord de la commune.

Le rapport note le risque par dissolution naturelle des horizons gypseux : « *ces derniers se retrouvent sur tout le territoire communal à des profondeurs plus ou moins importantes mais peuvent contraindre les constructions, notamment les grandes infrastructures, et limiter les possibilités d'infiltration des eaux pluviales afin d'éviter l'accélération des phénomènes de dissolution.* » La MRAe suggère de préciser dans le rapport dans quelle partie du territoire communal des possibilités d'infiltration demeurent, et si oui à quelles conditions.

Risques technologiques

L'état initial de l'environnement mentionne la présence de canalisations de transport de gaz exploitées par GRTgaz sur la commune (carte page 140) et rappelle les règles à respecter en matière de maîtrise de l'urbanisation à proximité des canalisations de transport.

Eau

La MRAe note qu'à l'exception de la Marne qui borde le sud du territoire communal, peu de milieux aquatiques sont présents sur le territoire de la commune : aucun autre cours d'eau n'est identifié dans la cartographie des cours d'eau de Paris et proche couronne¹⁶. Un réseau de mares est présent au sein du Parc des Coteaux d'Avron. Ces dernières sont identifiées dans le diagnostic du PLU. Les eaux souterraines sont présentées au travers des risques naturels (sensibilité du territoire aux remontées de nappe) ou de leurs potentialités d'exploitation (Eocène moyen, Dogger pour la géothermie).

En matière d'assainissement, les eaux usées sont renvoyées vers la station de traitement de Marne Aval. Selon le rapport, les capacités de cette station sont suffisantes par rapport à l'accroissement de la population prévu par le PLU (ce point est abordé dans le diagnostic). Le diagnostic territorial indique que les réseaux d'assainissement sont à dominante séparative mais met en évidence des lacunes dans la connaissance des réseaux (page 121). En particulier, il est difficile d'évaluer avec quelle ampleur les mauvais branchements (eaux usées dans réseaux d'eaux pluviales) évoqués contribuent aux rejets polluants en Marne.

Enfin, la MRAe observe que contrairement à ce qui est indiqué à la page 119 du rapport de présentation, la commune de Neuilly Plaisance n'est désormais plus compétente en matière d'eau potable et d'assainissement. Sur le territoire de la Métropole du Grand Paris, ces compétences relèvent désormais des établissements publics territoriaux (EPT).

Nuisances sonores

Le dossier considère que le territoire est « globalement peu sujet au bruit », mais relève toutefois que « certains secteurs constituent des environnements très bruyants », notamment aux abords du RER A et de l'ex RN34 (actuelle RD 34, boulevard Gallieni axe de l'OAP n°1, susceptible d'être à l'avenir emprunté par un transport en commun en site propre).

Le site identifié pour un « projet d'aménagement » sur l'emprise de l'ex-A103 semble situé dans une zone de bruit (carte de synthèse page 140 du tome 1a Diagnostic). Ce point est à clarifier et l'insertion d'une carte des infrastructures terrestres classées étendue aux communes voisines est à cette fin souhaitable.

Une carte du bruit est présentée (p137) mais sans précision de ce qu'elle représente (uniquement routes ? bruit diurne?).

Le rapport indique qu'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) est en cours d'élaboration sur le territoire communal. Le rapport pourrait être plus précis sur son état d'avancement, les diagnostics éventuels réalisés et les actions prévues.

Qualité de l'air

Le rapport note que la qualité de l'air est à améliorer, mais ne fait pas référence au fait que la commune se trouve en zone sensible pour la qualité de l'air (définie par le SRCAE), caractérisée par une forte densité de population et des dépassements des valeurs limites des polluants tels que le dioxyde d'azote et les particules fines.

Des cartes (p138 de l'état initial, sans dates) représentent les concentrations en NO₂ et en PM10.

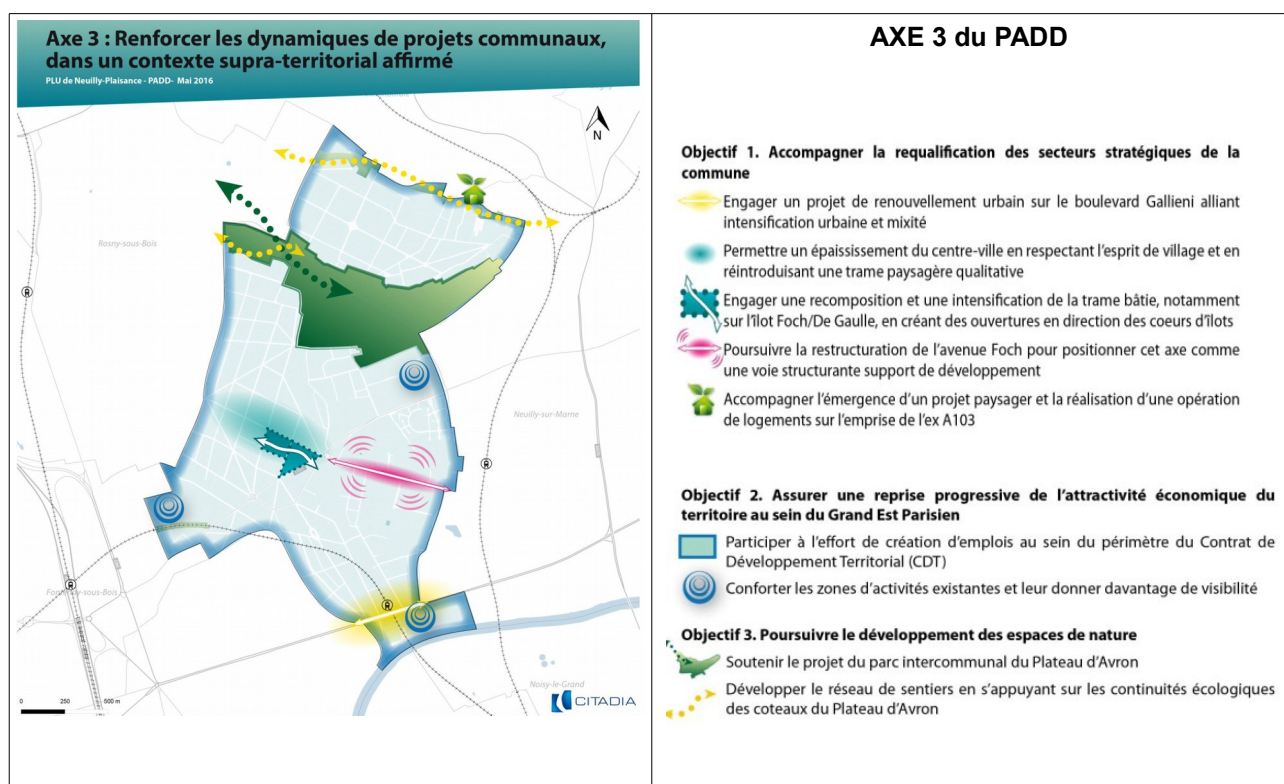
16 http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Hydrographie_MIISEN_PPC&service=DRIEE_IF

Le dossier souligne des dépassements de valeur limite en NO₂ sur la RD301 et l'ex RN34, et que le croisement des RD30 et RD301 constitue un secteur sensible.

Perspectives d'évolution de l'environnement

Le dossier présente plusieurs scénarios, dont un scénario « fil de l'eau » dans le tome « Évaluation environnementale » page 6. La démarche consiste à montrer comment évoluerait l'environnement si le plan d'occupation des sols (POS) était maintenu. La MRAe note l'intérêt de la réflexion menée, qui répond à une exigence du code de l'urbanisme. L'approche reste néanmoins qualitative, et ne met pas en valeur en quoi le document d'urbanisme en vigueur n'aurait pas permis de traiter les différents enjeux évoqués.

3.2.3 Analyse des incidences, mesures d'évitement, réduction, compensation



Pour la MRAe, les principales incidences du projet de PLU découlent de :

- l'urbanisation d'une partie des emprises du projet abandonné d'autoroute A103 (Zone UR avec sur le plan de zonage la délimitation d'un « périmètre d'attente de projet d'aménagement au titre de l'article L. 123-2 »¹⁷ ancien du code de l'urbanisme, pas d'OAP)

¹⁷ Tome Justifications p 63 : « Terrains ex-A103 :

« L'abandon du projet d'autoroute A103, qui devait passer en limite nord de la commune, a rendu plusieurs emprises foncières mobilisables.

L'objectif de la ville est de développer sur ce linéaire une coulée verte, en lien avec les communes voisines, Neuilly-sur-Marne et Rosny-sous-Bois.

Une des emprises doit faire l'objet d'une opération de logements. La ville n'est pas propriétaire des terrains, et doit engager des négociations avec l'Etat pour leur acquisition.

- la densification par renouvellement urbain autour de la gare de RER de Neuilly-Plaisance et le long du boulevard Gallieni (ex RN34) (zone UP, OAP n°2),
- la requalification de l'entrée de ville Est par renouvellement urbain de deux îlots mutables à court et long termes (OAP n°1 séquence 1),
- la densification des constructions le long des axes routiers structurants : avenue Foch (OAP n°1) et boulevard Gallieni.

Cette partie du rapport de présentation doit préciser quelles sont les incidences positives et négatives du projet de PLU attendues sur l'ensemble des thématiques pertinentes de l'environnement, et notamment celles relevant des principaux enjeux environnementaux mis en évidence dans l'état initial de l'environnement. Cette analyse doit porter sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP), mais également sur le zonage et le règlement du PLU. L'analyse des incidences est présentée dans le tome 3 « évaluation environnementale » du rapport de présentation.

L'analyse des incidences notables prévisibles du PLU (p 5) commence par une présentation du scénario fil de l'eau. Le rapport présente, dans le tome « justificatifs », page 7 et suivantes, trois scénarios démographiques (différenciés selon la population communale objectif ¹⁸ et le nombre de logements à construire qui en découle, avec un point mort de 68 logements par an en moyenne entre 2013 et 2025), dont les incidences sont comparées dans le tome « Evaluation environnementale », page 16, à la lumière d'indicateurs à l'échelle communale (parc automobile, émission de CO2, consommation d'eau et d'énergie) Cette approche est intéressante et aurait pu être étendue à d'autres scénarios portant sur le choix d'implantation des projets envisagés, comparés à la lumière de leurs incidences sur des enjeux plus localisés (exposition aux risques, perturbation d'une continuité écologique, etc.).

L'analyse présentée vise principalement à valider le choix démographique retenu dans le PADD (scénario 2), la conclusion restant assez générale (cf. page 14 « *Il entraînera des incidences sur l'environnement non négligeables (...) tant en termes de pressions sur les ressources naturelles, de besoins en équipements (réseaux...) qu'en termes d'impacts sur la qualité du cadre de vie (nuisances, pollutions...). Toutefois, elles restent globalement maîtrisables étant donné le caractère urbain du territoire et son appartenance à la petite couronne francilienne (dynamique de transports en commun, densité des projets...) mais aussi sa proximité avec de vastes espaces naturels écologiques et de loisirs.* »).

L'analyse des incidences du projet de PLU arrêté est ensuite présentée par thématique, et porte à la fois sur les objectifs du PADD, les OAP et le règlement (graphique et littéral), ce qui est intéressant. Elle n'est toutefois pas « autoportante » en raison du manque d'illustrations, ce qui nécessite de consulter les différents documents du dossier.

Par ailleurs, l'analyse du règlement reste superficielle. Par exemple, concernant la trame verte et bleue et le site Natura 2000, les possibilités d'artificialisation offertes par le zonage N, du fait des

Elle doit par ailleurs mener une étude de faisabilité pour la définition des principes d'aménagement. Dans l'attente, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global est instauré au titre des dispositions de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme sur les terrains concernés pour une durée de 5 ans. »

- 18 scénario 1 : stabilité à 20 785 habitants, point mort de 68 logements par an
 scénario 2 : 24 500 habitants en 2025, nécessitant 110 logements par an
 scénario 3 : 24 964 habitants en 2015 nécessitant 125 logements par an

constructions qui y sont autorisées¹⁹(emprise au sol pouvant atteindre 30 % de l'unité foncière et sans limitation pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics), pourraient être mieux évaluées. De même, les incidences de l'exposition de nouvelles populations aux risques et nuisances sont évoquées mais pas analysées dans le détail.

L'analyse comporte ensuite des analyses focalisées sur les secteurs amenés à évoluer lors de la mise en œuvre du PLU, comportant un résumé de l'état initial de l'environnement sur ces secteurs. Cette approche est intéressante et permet d'appréhender les principaux enjeux des secteurs de projet. Néanmoins cet état initial reste assez général, l'analyse des incidences et les mesures visant à réduire ou compenser les incidences sont trop sommaires.



Ainsi, le dossier précise que le projet d'aménagement des anciennes emprises de l'A103 est susceptible d'incidences directes (liées à l'imperméabilisation ou à la destruction d'écosystèmes) ou indirectes (hausse de la fréquentation de l'espace naturel notamment), mais les caractéristiques de ce projet ne sont pas précisées²⁰ (surface artificialisée, nombre de logements, densités, hauteurs, accès aux transports en commun...). Les écosystèmes et continuités impactées ne sont pas suffisamment décrits, et la mesure compensatoire proposée consistant à promouvoir un « secteur de performance environnementale et énergétique », est sans rapport direct avec la destruction d'habitats naturels.

De plus la MRAE considère nécessaire, pour l'information complète du public, que le rapport de présentation apporte toute information disponible à l'échelle pertinente sur les projets des communes voisines qui partagent avec Neuilly-Plaisance les anciennes emprises de l'autoroute A 103. Des synergies dans la protection de l'espace naturel ou, au contraire, des impacts cumulés de projets pourraient ainsi être identifiés.

Pour l'information complète du public, la MRAE recommande de renforcer la présentation du projet d'aménagement (logements) des anciennes emprises de l'autoroute A 103 ainsi

19 Il s'agit en particulier des « constructions et installations nécessaires aux équipements publics de loisirs et de sports, ainsi qu'à la mise en valeur des espaces naturels, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » ainsi que des « constructions nécessaires à l'entretien ou au renforcement de l'infrastructure des lignes à haute tension »,.

20 Les éléments figurent page 65 du diagnostic, mais demeurent imprécis : la surface de 1,71 ha correspond-elle à ce seul projet ?

que des projets connus sur ces emprises dans les communes voisines, pour mieux appréhender et au besoin réduire les incidences environnementales de ce projet.

Le tome « Évaluation environnementale » indique page 29 que l'implantation d'ICPE est interdite sur le territoire. Cependant, le règlement autorise, sous condition, la création et les extensions d'ICPE dans les secteurs urbains du territoire. Cette contradiction est à lever.

Analyse des incidences sur le site Natura 2000

L'analyse est présentée pages 39 et suivantes du tome 1c « évaluation environnementale ». Elle vise à démontrer l'absence d'incidences significatives du PLU sur le site. Tout en n'occultant pas la possibilité de certaines incidences, notamment car certains espaces « à la marge, classés Natura 2000, font l'objet d'un classement en zone urbaine » (page 44), elle conclut que les objectifs de conservation du site sont bien atteints dans le cadre du PLU, avec un effort d'argumentation, qui est à souligner et qui est notamment repris dans un tableau « démonstration de l'absence d'atteinte aux objectifs de conservation ».

L'analyse doit cependant être complétée pour conclure explicitement à l'absence d'incidence significative.

3.2.4 Justifications du projet de PLU et mesures d'évitement, réduction, compensation

Cette partie est essentielle pour comprendre la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU. Comme rappelé en annexe 1, le code de l'urbanisme demande que soient expliqués les choix réalisés, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

Cette partie doit, d'une façon plus explicite, expliquer les choix retenus par la commune pour établir le PADD, et exposer les motifs justifiant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les règles et le zonage.

La justification des choix du PLU est présentée principalement dans un tome dédié (1b « Justifications »). Ce tome présente successivement les choix faits pour le PADD, les OAP, le règlement, les changements apportés aux règles, puis l'articulation avec les documents supra-communaux et les indicateurs de suivi. Cela traduit un effort de pédagogie intéressant. Une démarche d'évitement, réduction et compensation semble avoir été menée, même si certaines mesures de compensation mériteraient d'être clarifiées.

Le dossier gagnerait à mieux mettre en évidence la mise en cohérence des droits à construire avec les besoins de densification du tissu urbain et les projets d'ouverture à l'urbanisation identifiés dans le PADD (cf § 4 ci-après) .

3.2.5 Suivi

La définition d'indicateurs de suivi est nécessaire pour permettre au territoire de se prononcer sur la nécessité de faire évoluer le PLU si ses objectifs, notamment de préservation de l'environnement, fixés lors de l'approbation du document d'urbanisme n'étaient pas atteints. Les indicateurs sont présentés dans le fascicule 1b « Justifications ». Ils sont en nombre limité, en particulier sur les enjeux environnementaux (9 en tout), et gagneraient à être complétés, tant sur

les enjeux suivis (les enjeux de biodiversité ne peuvent être appréhendés qu'au regard d'une superficie d'espaces verts) que sur des enjeux prégnants qui ne font pas l'objet de suivi (exposition de la population aux nuisances sonores et à la pollution par exemple).

3.2.6 Résumé non technique et méthodologie suivie

Le résumé non technique figure à la fin du tome « Évaluation environnementale » ; il comporte, outre des tableaux de synthèse issus de l'état initial de l'environnement et de l'analyse des incidences, une courte présentation du PADD qui est peu éclairante sur le projet communal. Il gagnerait à être mieux illustré. Il se clôt sur l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, paragraphe qui ne comporte aucun élément d'analyse, mais seulement un texte à valeur générique et à caractère peu rigoureux.

Des corrections sont à apporter : le SAGE Marne Confluence est en cours d'approbation ; le « SAGE Loire-Bretagne » doit être remplacé par le « SDAGE Seine-Normandie ».

La méthodologie n'est pas évoquée dans le rapport (sources de données, difficultés rencontrées, éventuelles concertations, présentation du déroulement de l'évaluation environnementale).

4 Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet arrêté de plan local d'urbanisme

4.1 Patrimoine et paysages

Le patrimoine bâti est identifié et protégé, notamment au travers de la liste des bâtiments remarquables qui est annexée au règlement.

La composition paysagère et la valorisation du patrimoine « villageois » de Neuilly-Plaisance sont par ailleurs confortées par les OAP.

4.2 Milieux naturels

Globalement, le site Natura 2000 et ses enjeux, et plus largement la trame verte et bleue, sont assez correctement pris en compte dans le projet de PLU²¹ (le projet de construction sur les emprises de l'A103 étant analysé ci-après).

21 Le PADD a notamment pour objectifs :

1.1.2 Préserver le potentiel végétal du tissu urbain qui participe à la définition des corridors écologiques ;

3.3.1 Soutenir le projet de parc intercommunal du Plateau d'Avron en lien avec la commune de Rosny-sous-Bois ;

3.3.2 Assurer des itinéraires verts fonctionnels avec les communes voisines de Neuilly-sur-Marne, Rosny-sous-Bois et Villemomble.

Cependant certaines parcelles périphériques du site Natura 2000 font l'objet de classements en zones urbaines, parfois du fait de la présence de constructions pré-existantes, mais aussi parfois alors que l'occupation du sol est actuellement "naturelle" (jardins, parcelles de 2e rang après les parcelles bâties du bord de voie...). Aussi, il semblerait pertinent à la MRAe, afin d'assurer une préservation complète du site Natura 2000, d'ajuster le zonage afin de faire coïncider le zonage N avec le site Natura 2000 (quitte à moduler les règles avec un zonage N indicé dans les quelques cas où du bâti existant nécessiterait de préserver des possibilités de rénovation ou d'extension limitée, possibilités qui sont interdites à juste titre dans la zone N).

La MRAe recommande de conforter les mesures de protection des zones naturelles par un classement en zone N de l'intégralité du site Natura 2000 du plateau d'Avron.

La MRAe note que le PADD prévoit de préserver la trame verte et bleue et qu'une OAP « trame verte et bleue » est définie à cette fin. Le schéma de Cette OAP identifie dans le parc des Coteaux d'Avron un secteur pour lequel il est prévu de « mesurer la compatibilité des fonctionnalités écologiques avec les différents usages, notamment à l'occasion des projets ». La nature de ces projets et des « mesures » prévues méritent d'être précisés.

4.3 Risques naturels et technologiques

Risque inondation

L'enjeu inondation par débordement de cours d'eau est important, car le lit majeur de la Marne couvre une grande partie du sud de la commune. Le PPRI de la Marne est présenté dans le diagnostic. Le PADD comprend un objectif sur la maîtrise des risques sur le territoire communal (1.3.1), qui prévoit d'intégrer la gestion du risque inondation dans le développement de la ville, en particulier les inondations pluviales et les secteurs inondables par débordement de la Marne. Une OAP porte sur la partie Sud de la commune. Il est prévu la réalisation d'un front bâti dense autour du centre urbain, qui est situé en zone verte (centres urbains²²) ou jaune (zone urbaine en aléas forts et autres²³) du PPRI. Le reste des projets de construction consiste à conforter ou renouveler l'existant. Il est prévu de maintenir les espaces boisés existants dans les secteurs voisins de la Marne, en zone rouge²⁴ du PPRI. Le règlement rappelle l'existence du PPRI (p15). La rédaction pourrait être améliorée pour indiquer que les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent indépendamment des dispositions du règlement du PLU.

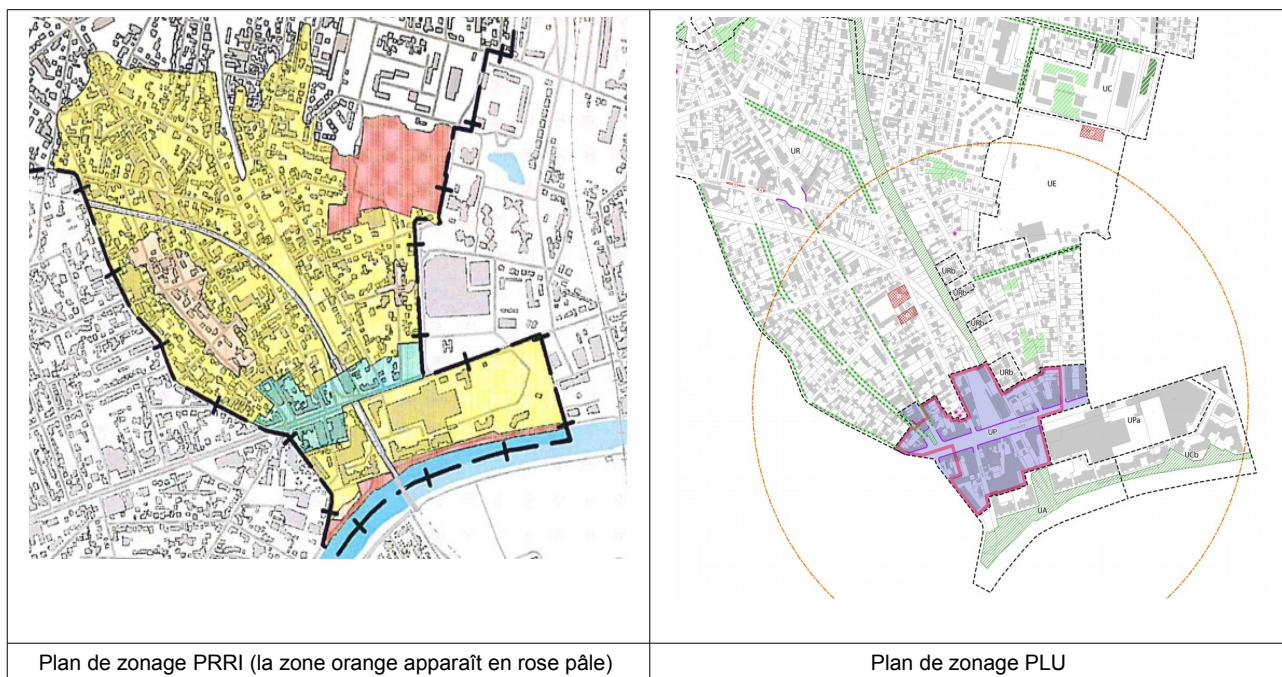
En zone UE, dont une partie correspond à des terrains de plein air (zone rouge), il est prévu d'interdire les constructions à usage de commerces et d'activité ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), en cohérence avec les dispositions de la zone rouge du PPRI. Il y est par ailleurs prévu de limiter les constructions à usage d'habitation à celles de gardiennage. Il est rappelé par la MRAe qu'aucune augmentation du nombre de logements n'est

22 Zone verte = centre urbain, quel que soit l'aléa : secteur à enjeux forts dont il est nécessaire de permettre l'évolution tout en tenant compte du risque. Les constructions nouvelles et l'entretien des bâtiments existants sont a priori autorisés, sous réserve de respecter certaines règles destinées à diminuer la vulnérabilité des biens. (rapport de présentation du PPRI).

23 Zone jaune = zone urbaine (hors centre urbain) en aléas fort et autres : secteur urbanisé dans lequel il y a lieu de permettre le développement et la restructuration de la ville tout en tenant compte du risque pour les personnes et les biens. Les constructions nouvelles et l'entretien des bâtiments existants sont autorisés et soumis à certaines règles destinées à diminuer la vulnérabilité des biens.

24 Zone rouge = zone d'expansion de crues : zone globalement peu construite où il y a lieu de préserver le champ d'inondation et sa capacité de stockage des eaux. De façon générale, les constructions nouvelles y sont interdites, seul l'entretien des bâtiments existants est autorisé.

autorisée en zone rouge.



Il est toutefois regrettable pour la MRAe que le zonage orange²⁵ du PPRI ne soit pas intégré dans le zonage du PLU. Cela concerne deux secteurs de la zone UR du projet de PLU (le long du boulevard Fichot et rue Corentin Ollier). Les dispositions de la zone UR sont beaucoup moins contraignantes que les dispositions du PPRI de la zone orange où l'aléa est très fort.

L'arrêté d'approbation du PPRI, ainsi que la carte du zonage sont en annexe du PLU, mais pas le règlement lui-même.

S'agissant du risque d'inondation, la MRAe note donc une bonne prise en compte de cet enjeu, sauf pour la zone orange.

La MRAe recommande que le règlement du PPRI soit annexé au PLU, que la zone orange soit intégrée dans le zonage du PLU, et que ses prescriptions soient intégrées dans le règlement du PPRI

Risque mouvement de terrain

Les risques de mouvements de terrain ainsi que les enjeux associés ont bien été identifiés par le projet de PLU (pages 134, 139 à 141 – pièce 1a.), à savoir le risque lié :

- aux anciennes carrières dans le secteur du parc des Coteaux d'Avron et secteur pavillonnaire du plateau d'Avron,
- à la dissolution du gypse sur tout le territoire communal,
- au retrait-gonflement en partie Nord de la commune.

²⁵ Zone orange = zone urbaine (hors centre urbain) en aléa très fort : secteur d'urbanisation plus ou moins dense soumis à un niveau d'aléa très fort (plus de 2 m d'eau) où il convient de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. De manière générale, toute construction nouvelle est interdite, l'entretien des bâtiments existants est autorisé, notamment pour réduire la vulnérabilité.

Le PADD s'engage à limiter les risques dans les secteurs de projets, en intégrant cette contrainte. Il est prévu un projet d'extension du parc des Coteaux d'Avron (objectif 3 de l'axe 3 du PADD) qui permettra de sécuriser le secteur de cavités encore non traitées et de réduire ainsi le risque.

Un plan intitulé « Périmètre de carrières » (pièce 5c4.) est annexé au projet de PLU et repère les zones d'anciennes carrières. L'arrêté de prescription du PPRMT est annexé (pièce 5a3.) au projet de PLU. L'article 8.3 du règlement du projet de PLU (pièce 4a.) permet de tenir compte de la nature des sols dans le choix du mode de gestion des eaux pluviales. De plus, on peut noter l'insertion dans l'article 4.2 de ce règlement (dans les secteurs concernés UA, UC, UR et N) une obligation liée à la présence de cavités (consultation de l'Inspection générale des carrières.

Risques technologiques

La présence de canalisations de transport de gaz exploitées par GRTgaz sur la commune est identifiée, ainsi que les règles à respecter en matière de maîtrise de l'urbanisation à proximité des canalisations de transport.

P.

4.4 Consommation d'espace

Le PADD en application de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme « *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* »

Le PADD, comporte des objectifs qualitatifs en matière de densification et d'extension urbaine et annonce une limitation à 2 ha de l'extension de l'urbanisation²⁶

Le rapport de présentation n'apporte pas de précision sur la localisation de ces 2 ha (probablement pour l'essentiel sur les emprises de l'ancienne A 103). Il n'apporte pas de justification quantifiée et répartie par secteurs de l'adéquation des dispositions du PLU avec les objectifs du scénario retenu en termes de logements. Pour la MRAe, il est souhaitable que soient présentées, à partir notamment des éléments figurant dans le diagnostic p 64 et suivantes) les capacités de construction de logements qui devraient être mobilisés d'une part dans les différents secteurs de projet (zone UP : renouvellement urbain des abords de la gare du RER, zone UHp, emprises de l'A 303, ...) et d'autre part, dans le reste du tissu urbain (dents creuses, ...), Ceci permettrait de mieux comprendre la mise en œuvre du scénario retenu et la contribution effective du PLU de Neuilly Plaisance à l'objectif régional de maîtrise de l'artificialisation de l'espace, mais également d'apprécier la part de la population nouvelle qui sera exposée à des nuisances (bruit, pollution) et celle qui bénéficiera d'un accès pratique au RER.

Une opération de logements est prévue dans le secteur des anciennes emprises de l'autoroute A103, en rebord du plateau d'Avon au-dessus de Villemomble.

L'objectif 3.1.4 du PADD est en effet d'« *accompagner l'émergence d'un projet paysager et la réalisation d'une opération de logements sur l'emprise de l'Ex A103*

☞ *Développer une offre en logements individuels et / ou des performances énergétiques exemplaires...*

☞ *Veiller à leur insertion dans la trame paysagère du*

²⁶ L'objectif 1.1.4 du PADD est :

- « *limiter fortement la consommation d'espaces pour mettre en œuvre le projet communal en :*
- *Privilégiant le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces bâtis ;*
- *Limitant l'extension de l'urbanisation sur des espaces ouverts artificialisés à 2 hectares. »*

site en termes de transition avec les tissus bâtis voisins mais aussi en lien avec les vues depuis le site;

« S'inscrire de manière respectueuse vis-à-vis des secteurs de friches à proximité, en limitant l'imperméabilisation du sol. » ...

Le tome Justifications p 22 précise : *« Enfin, le PADD mobilise une partie des emprises de l'ex A103 pour y projeter un projet paysager et de logements. Ce site identifié au sein du diagnostic et de l'état initial de l'environnement pour ses potentialités mais aussi ses caractéristiques environnementales est ainsi mobilisé pour la réalisation d'une opération de logements individuels ou de petits collectifs. D'autre part, en lien avec le caractère environnemental du secteur, l'insertion de ce projet de logements est particulièrement encadrée tant en termes de transition avec les tissus voisins et de maintien des vues, qu'en terme écologique en respectant les secteurs de friches mais aussi en limitant l'imperméabilisation. Ainsi, les objectifs inscrits au PADD visent bien à insérer le projet de construction dans ce site sensible, et à y intégrer une coulée verte devant relier Rosny-sous-Bois à Neuilly-sur-Marne. »*

Comme indiqué précédemment, peu d'éléments quantifiés figurent dans le rapport de présentation sur cette opération. Le projet de PLU ne comporte pas d'OAP sur ce secteur de projet. Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global y est instauré pour une durée de 5 ans. Ce périmètre est située en zone URa ce qui conduit à une faible densité pour cette opération (emprise au sol limitée à 30%, hauteur limitée à 6 m à l'égout du toit et 10 m au faitage, marge de recul de 4 m), conduisant à une assez faible valorisation de cette extension urbaine, A minima, en application du SDRIF, les opérations en extension urbaine doivent respecter une densité minimale de 35 logements par hectare.

Par ailleurs, le rapport pourrait présenter comment le règlement contribue à l'augmentation souhaitée (sauf en zone orange du PPRI) de la densité du tissu bâti existant.

La MRAe recommande de mieux justifier la cohérence des droits à construire avec les besoins de densification du tissu urbain et les projets d'ouverture à l'urbanisation, notamment pour le projet de construction de logements sur les anciennes emprises de l'autoroute A 103.

De manière plus accessoire, les références à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme doivent être remplacées par L.151-41 5° dans le règlement (nouvelle codification).

4.5 Assainissement pluvial

Les eaux usées sont renvoyées vers la station de traitement de Marne Aval. Les capacités de cette station sont, selon le rapport, suffisantes par rapport aux prévisions d'accroissement de la population communale. .

Une absence de réseaux d'eaux usées est identifiée dans le secteur « séquence 3 »²⁷, et le règlement du PLU (article 8.2) autorise la présence d'assainissement non collectif « en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif ».

La MRAe considère que cela justifie que les zones d'assainissement collectif et non collectif du territoire soient délimitées, ainsi que les zones où des mesures sont à prendre pour desservir les

27 Un projet en cours vise à réaliser 1 020 ml de réseau afin de compléter le réseau séparatif au niveau du centre-ville où seul est présent un réseau unitaire ou bien seulement un réseau d'eau pluviale. (diagnostic p 121)

territoires sans réseau collectif, urbanisés ou à urbaniser.

Or le projet de PLU ne comprend pas en annexe un zonage d'assainissement tel que défini à l'article L.2224-10 du CGCT.

La MRAe rappelle que ce zonage peut être traduit dans le PLU en application de l'article R.151-49 du Code de l'Urbanisme et doit être annexé au PLU en application du R.151-53 du Code de l'Urbanisme. Ce zonage relève de l'EPT « Grand Paris Grand Est », compétent en matière d'eau et d'assainissement depuis le 1er janvier 2016²⁸. Ce zonage peut s'appuyer sur un schéma directeur d'assainissement si la commune en dispose (cela n'est pas précisé dans le diagnostic).

Concernant les eaux pluviales, le règlement (article 8.3) prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier les solutions « alternatives et durables ». L'infiltration est mentionnée, mais le dossier ne précise pas à quelles conditions ou dans quels secteurs elle est possible, compte tenu de la présence de gypse (voir état initial). Pour la MRAe le dossier gagnerait à être plus précis, et le cas échéant pourrait mieux mettre en avant l'infiltration par rapport aux autres solutions citées, lorsque les contraintes locales le permettent, ceci afin de garantir une meilleure compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie et le futur SAGE Marne Confluence.

De même, une réflexion a été conduite sur les espaces de pleine terre afin de limiter les surfaces produisant du ruissellement (« en lien avec l'article L151-22 du Code de l'Urbanisme, il a été choisi de déterminer un coefficient de biotope se répartissant en espaces verts de pleine terre et en espaces verts complémentaires », dans les différentes zones urbaines UA UC UE UH UP UR).

Cette démarche pourrait également être mieux mise en avant quand le règlement d'assainissement départemental ("*Un débit de rejet d'eau pluviale admissible au réseau public d'assainissement limité à Q=10L/s/ha*") est cité alors que ce règlement précise que des mesures préalables à tout rejet s'imposent, visant leur limitation (maintien d'espaces en pleine terre) ou leur réduction (limitation de l'imperméabilisation ou « désimperméabilisation » des sols).

L'article 8 du règlement du projet de PLU (Desserte par les réseaux) prévoit que « *les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces potentiellement polluées (parkings de surface, lavage de véhicules et de voies...)* doivent être traitées avant rejet au réseau collecteur ». La MRAe observe que ce traitement peut être réalisé par des techniques « douces », végétales, favorisant la décantation et le ralentissement des écoulements.

4.6 Réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre

Dans son avis sur le CDT, l'Ae avait noté avec intérêt une des mesures d'accompagnement envisagées à propos de la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre : « *Soumettre tous les projets d'aménagements et opérations à un cahier de mesures environnementales. Celles-ci devront être étudiées et le cas échéant mises en oeuvre pour chaque projet. Ce cahier sera adapté en fonction des localisations des projets pour renforcer les prescriptions en fonction des ressources et nuisances spécifiques aux emplacements. Il intégrera la mise en place d'un système de suivi et de réduction des consommations d'énergie. Ce cahier prendra en compte les phases de chantier des projets* ».

La MRAe recommande de préciser les intentions de la commune et de l'établissement public territorial « Grand Paris Grand Est » concernant la soumission de tous les projets d'aménagements et opérations, notamment les OAP, à un cahier des charges portant sur la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre.

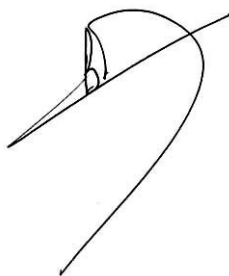
28 En effet, contrairement à ce qui est indiqué à la page 119 du rapport de présentation, la commune de Neuilly Plaisance n'est désormais plus compétente en matière d'eau potable et d'assainissement.

5 Information du public

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de PLU de Neuilly-Plaisance, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Pour l'information complète du public, au-delà de l'obligation réglementaire sus-mentionnée, la MRAe invite également le porteur du PLU à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du PLU envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet de plan local d'urbanisme.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
son président délégué

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that starts with a large, sweeping curve and ends with a sharp, downward-pointing stroke.

Christian Barthod

Annexes

1 Fondement de la procédure

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'environnement²⁹ a pour objectif de contribuer à l'intégration de l'environnement dans l'élaboration et l'adoption de planifications susceptibles d'avoir des incidences importantes sur l'environnement.

En amont du processus décisionnel, il s'agit d'examiner la teneur de la planification, ses principaux objectifs, les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée, les objectifs de protection environnementale pertinents, les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre de cette planification et, surtout, toutes les alternatives et mesures envisageables pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement ainsi que les mesures de suivi proposées.

La directive 2001/42/CE a ainsi établi un système d'évaluation fondé sur :

- une auto-évaluation du plan effectuée sous la responsabilité du maître d'ouvrage, l'incitant ainsi à s'approprier la démarche ;
- une évaluation externe grâce à la consultation d'une autorité compétente indépendante en matière environnementale et à la consultation du public, associé à la démarche et mis en capacité d'exprimer son opinion.

Cette directive a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004, codifiée notamment à l'article L.121-10 ancien du code de l'urbanisme, et complétée par l'article 16 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II ». Cet article, dont le contenu a été remplacé aux articles L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015³⁰, précise que les plans locaux d'urbanisme (PLU) « susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés », doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Les références législatives du code de l'urbanisme pour ce qui concerne l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, ont été transcrites dans la partie réglementaire du code par décret n°2012-995 du 23 août 2012, modifié par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 dont l'article R.104-9 précise que « *les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion [...] de leur révision* ».

29 L'environnement devant être compris au sens de la directive communautaire 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : 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)

30 Entrée en vigueur le 1er janvier 2016.

2 Contenu réglementaire du rapport de présentation

Depuis le 1er janvier 2016, date d'entrée en vigueur du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, le contenu du rapport de présentation du PLU est défini aux articles R.151-1, R.151-2, R.151-4 et 151-5 du code de l'urbanisme. Lorsque le PLU est soumis à une évaluation environnementale, le contenu de son rapport de présentation doit également répondre aux exigences de l'article R.151-3 dudit code.

Le décret susvisé précise toutefois que « les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont [...] la révision [...] a été engagée avant le 1er janvier 2016. Sont en outre applicables [...] les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016. »³¹.

Ce décret indique enfin que « le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté ».

Concernant le PLU de Neuilly-Plaisance, cette délibération a été prise en date du 13 décembre 2016. Le contenu du rapport de présentation du PLU communal est donc fixé par les articles R.151-1 à 5 du code de l'urbanisme. Ce rapport :

(R.151-1)

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

(R.151-2)

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

(R.151-3)

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

31 Article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

(R.151-4)

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

(R.151-5)

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est révisé.