



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#) 

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : / /

Dossier complet le : / /

N° d'enregistrement :

1 Intitulé du projet

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : Madame

Monsieur

Nom

Prénom(s)

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

4.2 Objectifs du projet

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux



4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement



4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).



4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

i Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Engendre-t-il des rejets liquides ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.	<input type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	<input type="checkbox"/>
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	<input type="checkbox"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	<input type="checkbox"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	<input type="checkbox"/>
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

 Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1		<input type="checkbox"/>
2		<input type="checkbox"/>
3		<input type="checkbox"/>
4		<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Nom

Prénom

Qualité du signataire

À

Fait le / /

Le Maire de Lagny-sur-Marne

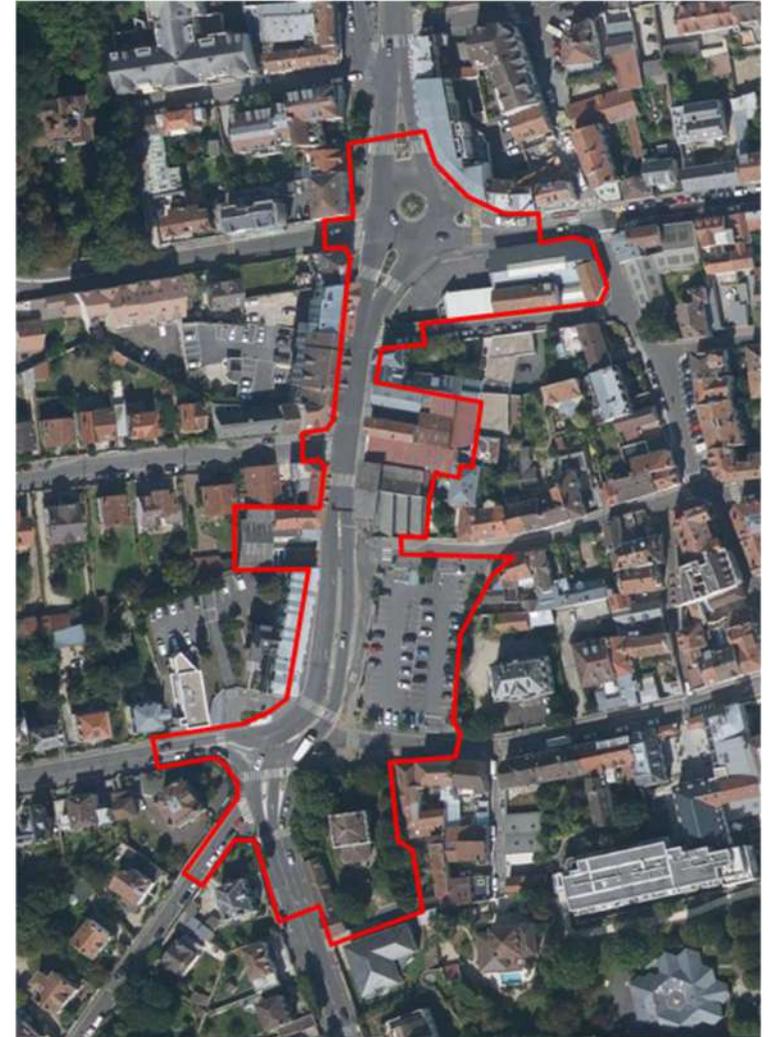


Signature du (des) demandeur(s)

DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR - ANNEXES OBLIGATOIRES

Projet d'aménagement du secteur Foch à Lagny-sur-Marne (77)

Juillet 2024



SOMMAIRE

I. Annexe 3 : Plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000.....	3
II. Annexe 4 : photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue	6
III. Annexe 5 : plan du projet	9
IV. Annexe 6 : plan des abords du projet.....	12

I. ANNEXE 3 : PLAN DE SITUATION AU 1/25 000 OU, A DEFAUT, A UNE ECHELLE COMPRISE ENTRE 1/16 000 ET 1/64 000



Plan de situation au 1/64 000 – Source : Géoportail

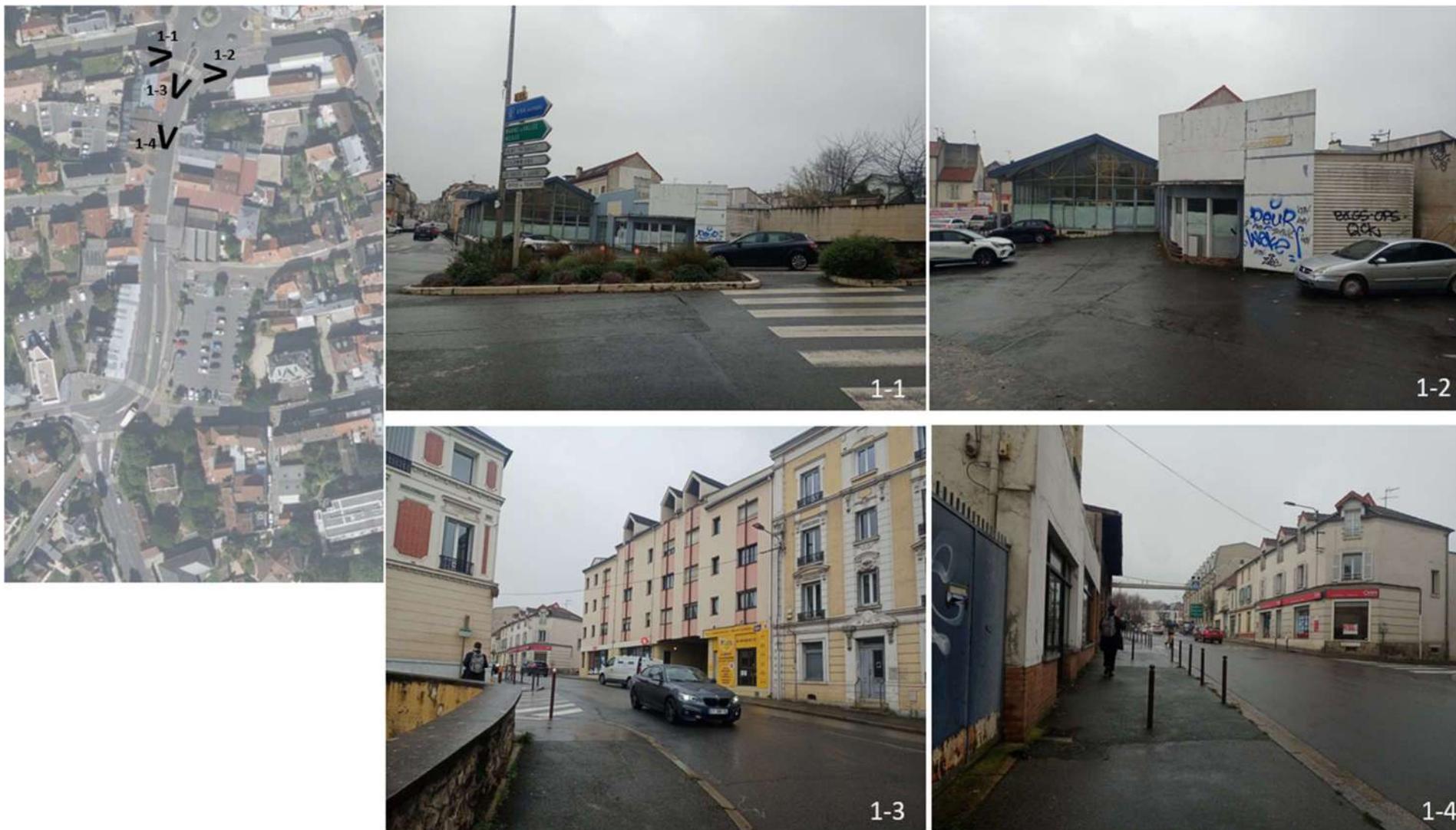


Plan de situation au 1/25 000 – Source : Géoportail



Plan de situation au 1/16 000 – Source : Géoportail

II. ANNEXE 4 : 2 PHOTOGRAPHIES DATEES DE LA ZONE D'IMPLANTATION, AVEC UNE LOCALISATION CARTOGRAPHIQUE DES PRISES DE VUE



Prises de vues sur et autour du projet (1) (12/01/2023) – Source : Citadia



Prises de vues sur et autour du projet (1) (12/01/2023) – Source : Citadia



Prises de vues sur et autour du projet (1) (12/01/2023) – Source : Citadia

III. ANNEXE 5 : PLAN DU PROJET



Test volumétrique et capacitaire (1) – Source : Marne et Gondoire Aménagement

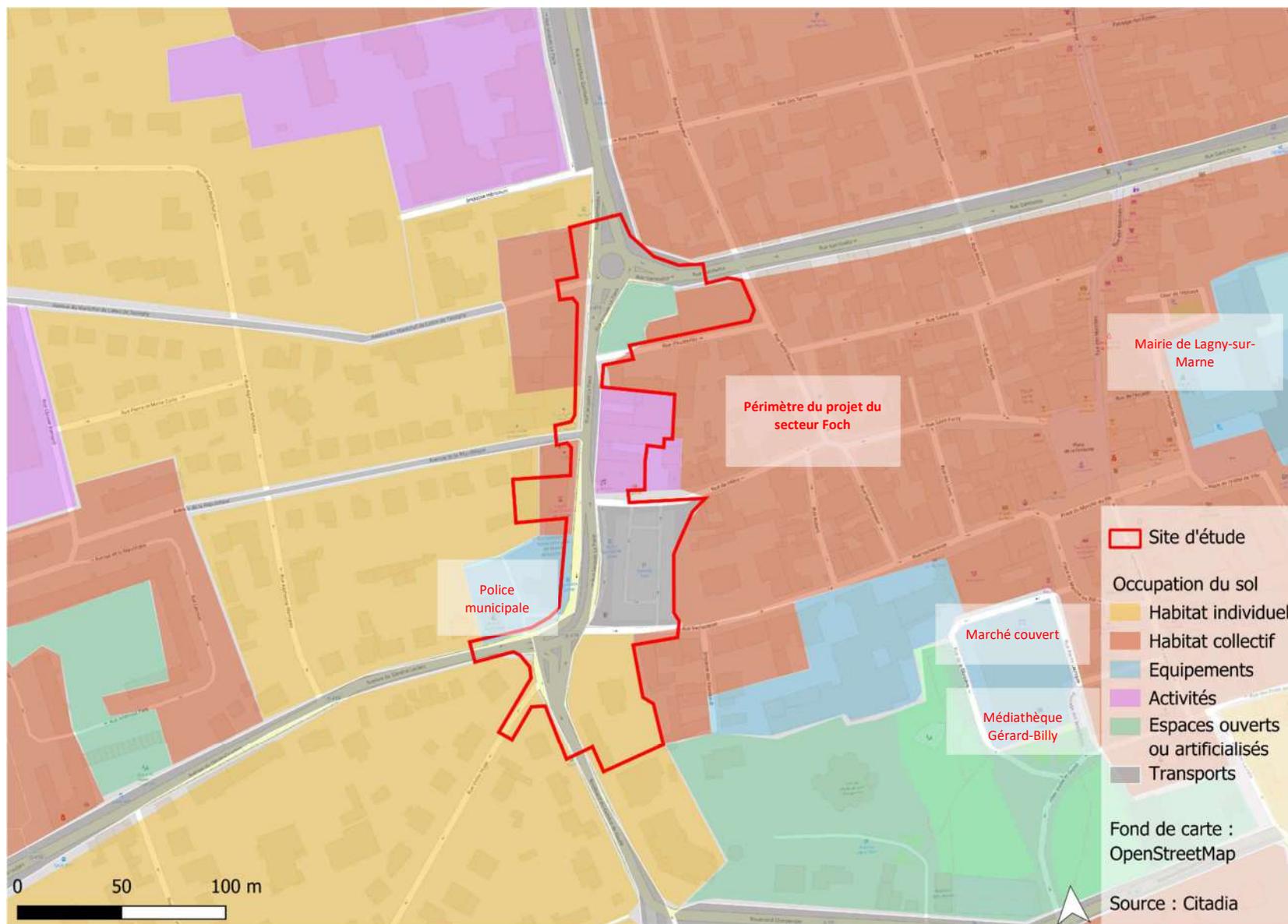


Test volumétrique et capacitaire (2) – Source : Marne et Gondoire Aménagement



Plan de requalification du Secteur Foch – Source : Marne et Gondoire Aménagement

IV. ANNEXE 6 : PLAN DES ABORDS DU PROJET

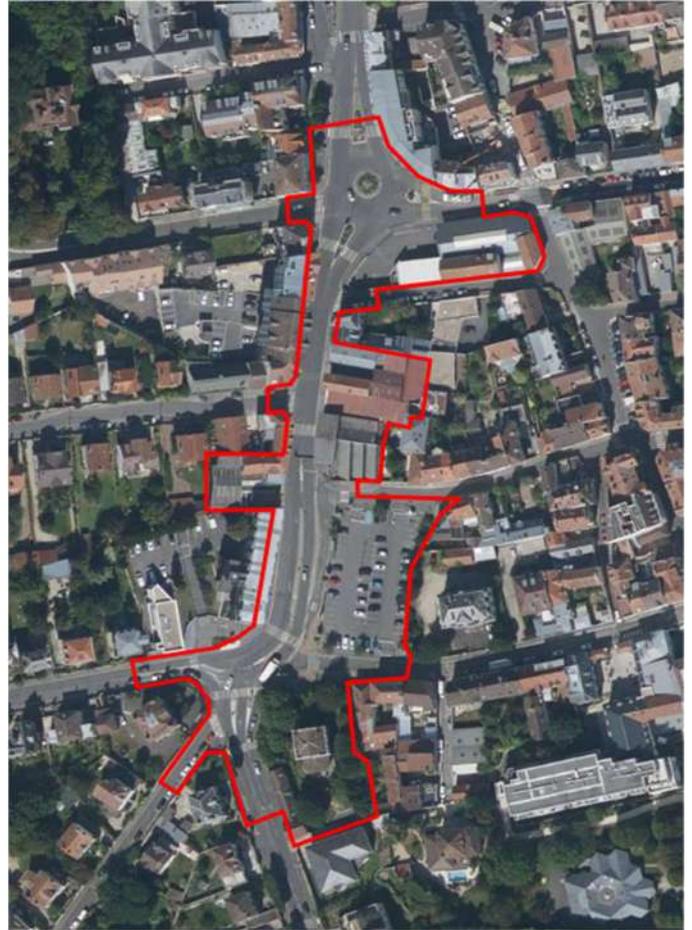


Plan des abords du projet – Source : Citadia via QGIS



www.citadia.com • www.citadiavision.com

ANNEXE VOLONTAIRE



Projet d'aménagement du secteur Foch à Lagny-sur-Marne (77)

Juillet 2024

SOMMAIRE

Avant-propos :	3
PARTIE 1 : ANNEXES VOLONTAIRES.....	4
I. Caractéristiques générales du projet.....	5
I.1 - Contexte et objectifs du projet	5
I.2 - Description des composantes du projet, y compris les travaux de démolitions.....	8
a - Périmètre et programme du projet.....	8
b - Description des travaux.....	18
I.3 - Variantes de projet étudiées	22
I.4 - Compatibilité du projet aux documents d'urbanisme	27
II. Sensibilité environnementale de la zone de projet.....	30
II.1 - Situation du projet par rapport aux secteurs de sensibilité environnementale	30
a - Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF)	30
b - Arrêté de biotope	31
c - Parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional	32
d - Plan de prévention du bruit.....	33
e - Bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable	35
f - Zone humide	37
g - PPRN et/ou PPRT.....	38
h - Sites et sols pollués.....	39
i - Zone de répartition des eaux.....	41
j - Protection rapprochée d'un captage d'eau.....	42
k - Site inscrit	43
l - Natura 2000	44
m - Site classé.....	45
III. Analyse des impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles.....	47
III.1 - Préanalyse des potentielles incidences du projet sur l'environnement et la santé.....	47
a - Ressources.....	47
b - Milieu naturel.....	48
c - Risques.....	51
d - Risques sanitaires.....	53
e - Nuisances	54
f - Emissions.....	61
g - Patrimoine/Cadre de vie/Population	64

Avant-propos :

Cette annexe volontaire vise à approfondir l'étude des incidences du projet de réaménagement et de réhabilitation du secteur Foch en entrée nord de Lagny-sur-Marne (77) dans le cadre du dossier d'examen au cas par cas du projet en tant que projet créant une aire de stationnement public de plus de 50 unités, conformément au titre du III de l'article R.122-2-1 du Code de l'environnement.

La présente note offre ainsi une analyse plus détaillée des thèmes évoqués dans le formulaire CERFA n°14734*03, qui limite les réponses à des informations succinctes. En tant que prolongement de ce formulaire, ce document permet d'illustrer les analyses à l'aide de cartes, de photographies ou d'autres supports visuels, appuyant ainsi notre analyse.

Les sujets abordés ici suivent la même structure que le formulaire CERFA. À la clôture de chaque thème étudié, un encadré résume les conclusions, lesquelles sont intégrées en tant que réponses dans le formulaire CERFA n°14734*03.



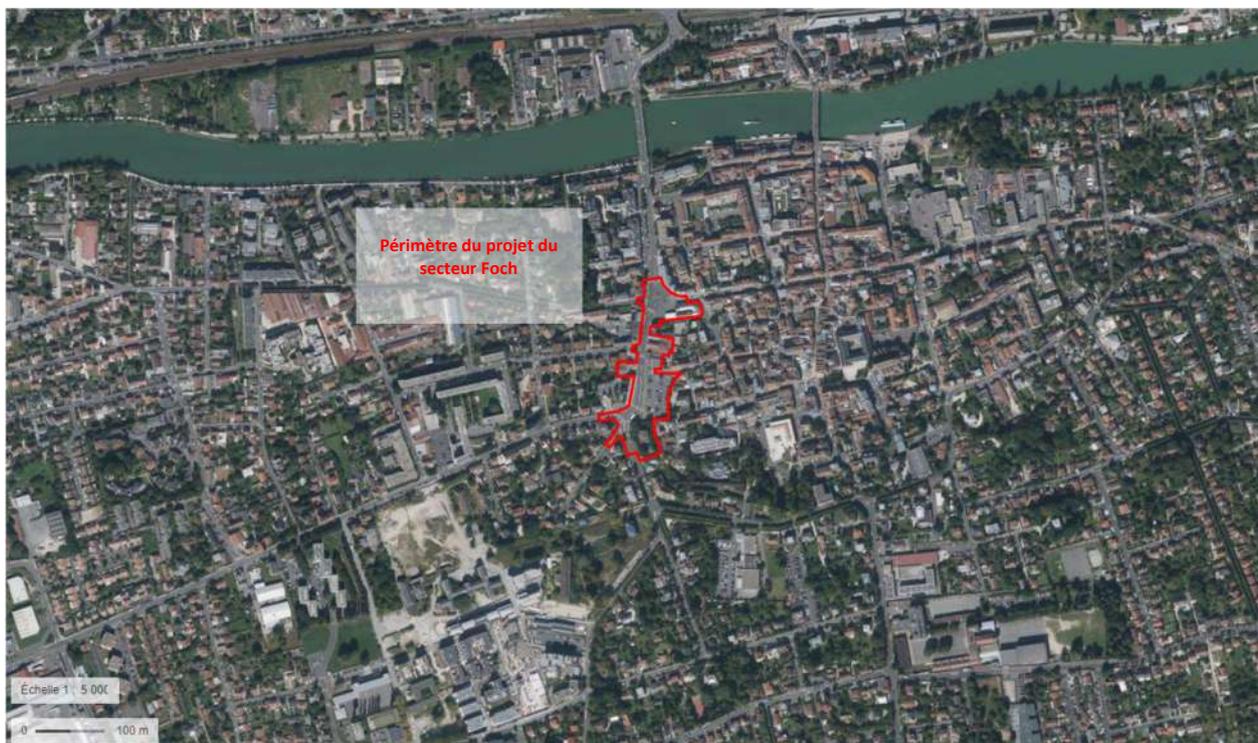
1

Partie 1 : Annexes volontaires

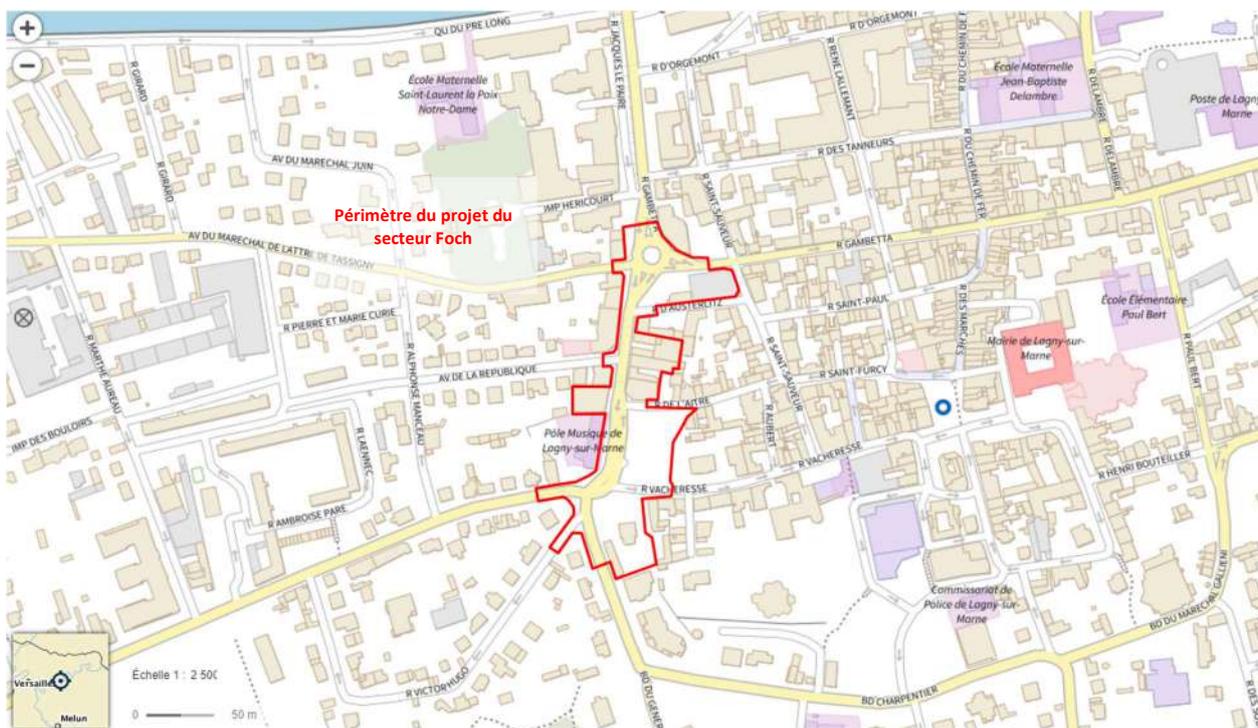
I. CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET

I.1 - Contexte et objectifs du projet

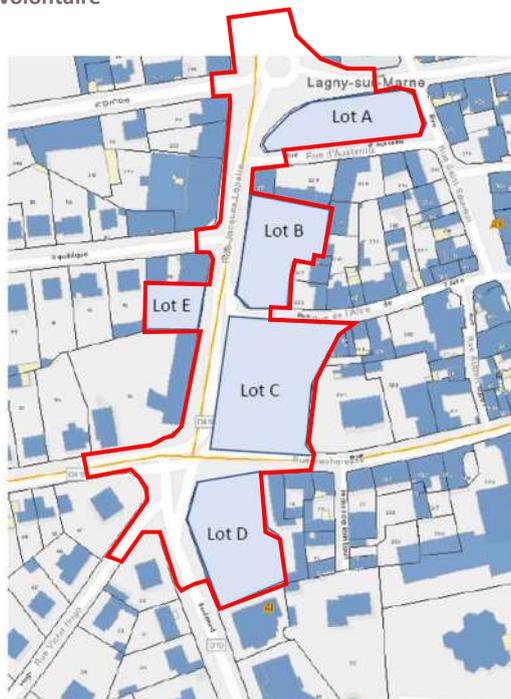
Le présent projet, dit « Secteur FOCH » se situe le long de la Rue Jacques Le Paire (D418), dans la commune de Lagny-sur-Marne, et se divise en 5 lots (Lots A, B, C, D et E).



Carte de situation du terrain (1) – Source : Géoportail



Carte de situation du terrain (2) – Source : Géoportail

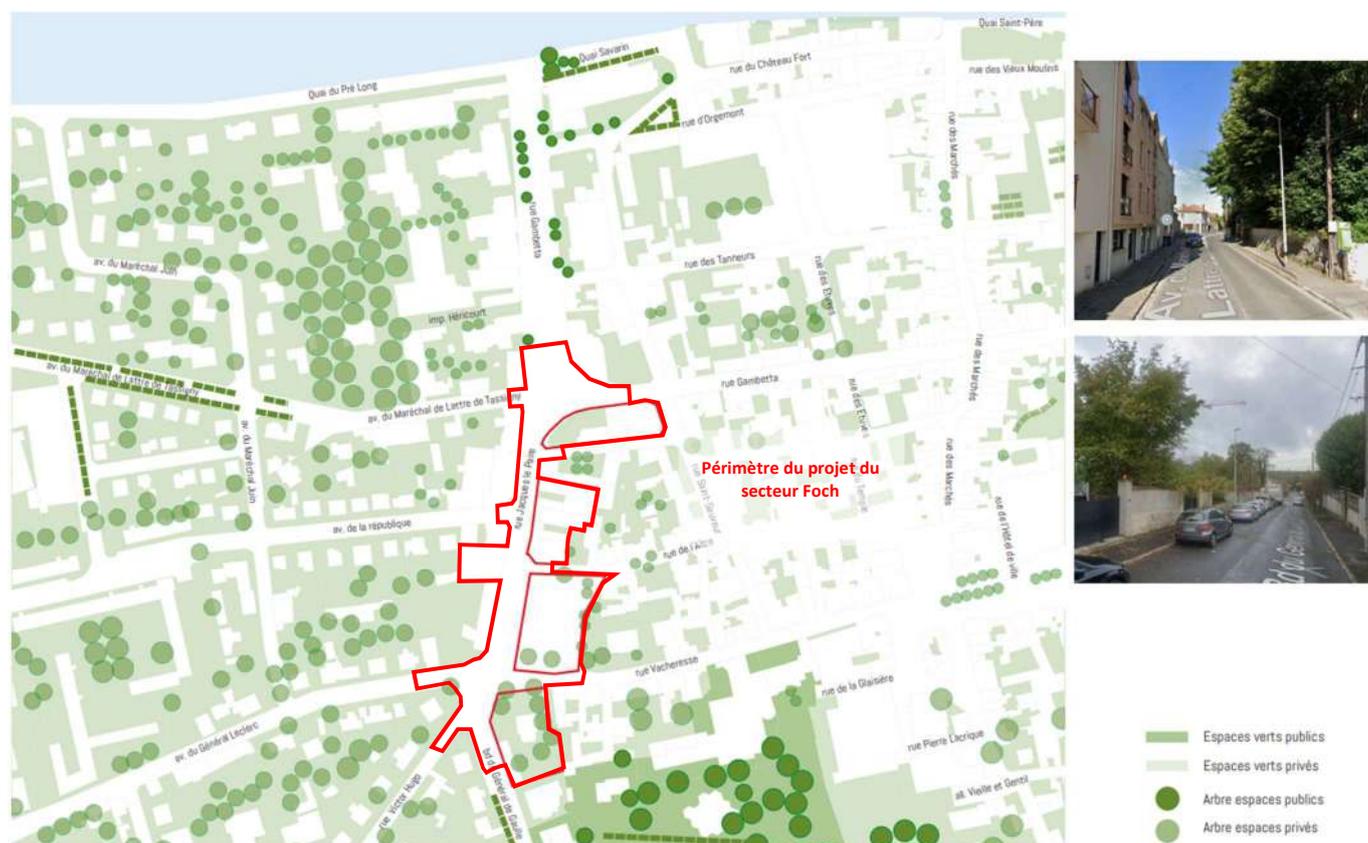


Lots de la zone d'étude – Source : Citadia

La commune de Lagny sur Marne se situe dans le département de Seine-et-Marne (77) en Région Île-de-France à 33 km à l'est de Paris. La commune s'étend sur une superficie de 5,72 km² et compte 21 630 habitants en 2023.

La ville, de par son passé médiéval, présente un patrimoine riche telle que l'Abbaye de Saint-Pierre, le plus ancien bâtiment de la ville, la place de la Fontaine et les cinq pignons.

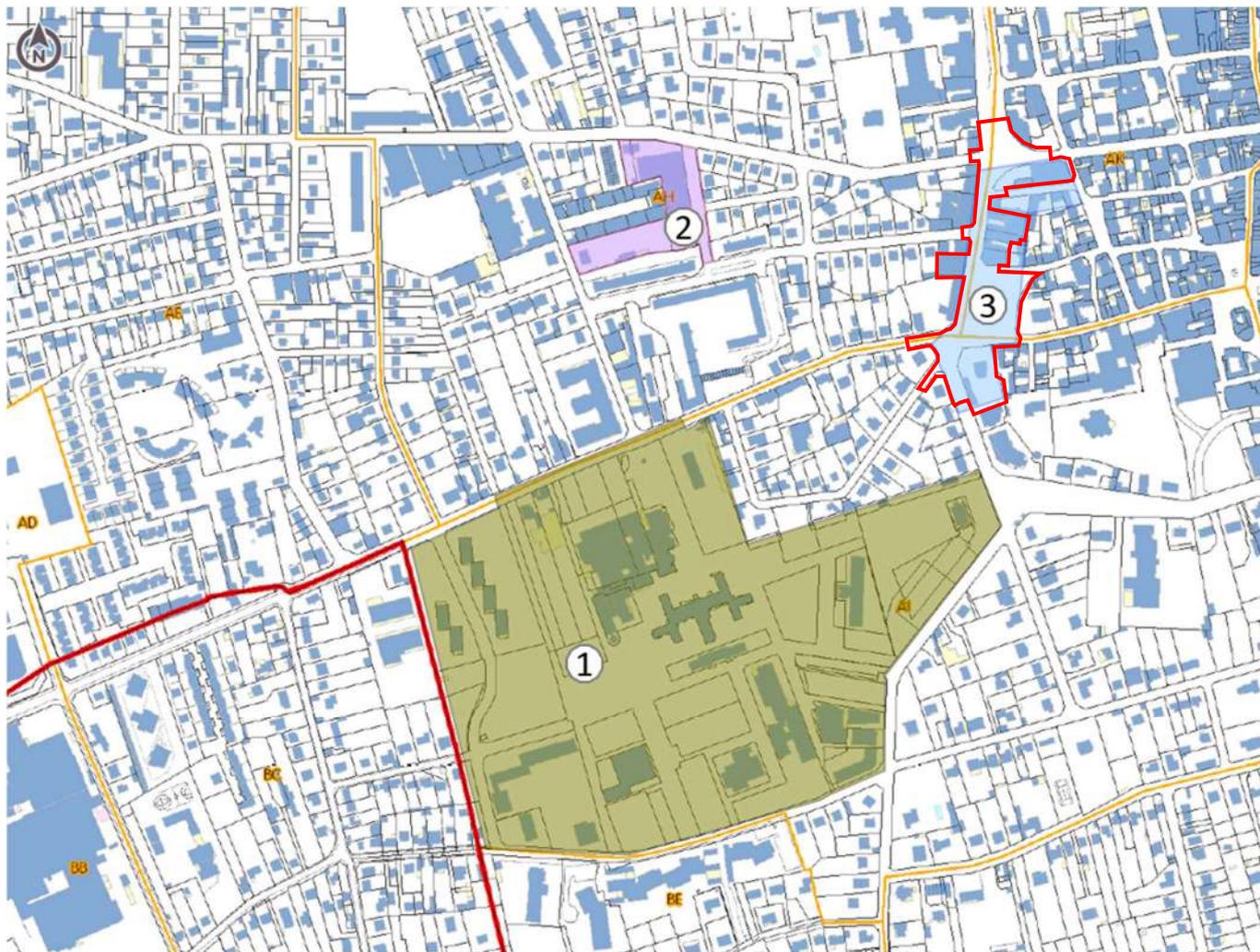
La ville présente également un environnement de qualité grâce à la présence de la Marne. La préservation du patrimoine arboricole de la ville est l'une des priorités du service Espaces Verts.



La nature en ville : Des espaces verts en majorité privés autour du centre – Source : Marne et Gondoire Aménagement

La commune de Lagny sur Marne a engagé plusieurs réflexions sur différents secteurs de projet du centre-ville, en reconversion des anciennes friches industrielle avec comme objectifs de travailler sur la cohérence des projets entre eux et de proposer pour

les habitants actuels et futurs des espaces publics paysagers de grande qualité en minimisant les nuisances. Le contenu de la démarche est expliqué au travers la description des secteurs de projet.



Secteurs de projet du centre-ville de Lagny-sur-Marne – source : Marne et Gondoire Aménagement

1) ZAC saint Jean 2014-2028

Réalisation d'une ZAC en lieu et place de l'ancienne friche suite au déménagement de l'Hôpital à Jossigny. Ce projet de 13 hectares s'articule autour d'une coulée verte d'un seul tenant et créant des débouchés au nord (vers la rue Marthe Aureau) et à l'est vers le boulevard charpentier. L'objectif étant de créer des connections entre les quartiers permettant ainsi aux piétons de se rendre en hypercentre ville sur des itinéraires doux aménagés sur le boulevard.

2) Secteur République 2024-2026

Ce secteur de projet verra la réalisation d'une résidence seniors sociale en reconversion d'une friche (ancien garage). La réalisation de cette résidence s'accompagnera d'un réaménagement de l'avenue de la république, qui passera en sens unique afin de réduire la place de la voiture et créer des trottoirs beaucoup plus généreux et apaisés afin de permettre aux personnes âgées de la résidence de pouvoir déambuler jusqu'au centre-ville sur des espaces piétons sécurisés.

3) Secteur Foch 2027-2029

Le projet objet de la présente demande de cas par cas (projet n°3 sur la carte précédente) est inclus dans le périmètre de l'OAP n°4 (cf. Partie 1.3).

Le projet vise à :

- Revaloriser et dynamiser le centre-ville de Lagny-sur-Marne avec la construction de logements (dont 50% de logements sociaux), de commerces et d'un parking public couvert de 92 places sur deux niveaux de sous-sol ;
- Préserver et organiser la ville autour des éléments remarquables et historiques du quartier ;
- Valoriser la diversité architecturale du secteur Foch ;
- Créer des îlots de fraîcheur et augmenter la disponibilité d'espaces verts publics et la perméabilité de sols ;
- Laisser plus de place aux mobilités douces tout en améliorant les connexions est/ouest.

Le projet du secteur Foch va permettre la reconversion de friches sans usages depuis des années avec le développement de logements et commerces.

Sur le secteur de projet central l'objectif est de pouvoir enterrer le parking aérien existant et de désasphalter l'espace pour créer un jardin en lieu et place du parking et de développer un îlot mixte logements/commerces. Ce projet permettra de proposer aux habitants un îlot de fraîcheur en cœur d'îlot se connectant avec la végétation existante aux abords et au sein du secteur. Il permettra également, en proposant des commerces de rez-de-chaussée, de former un bouclage avec les commerces déjà présents rue Gambetta et rue Vacheresse.

Ce secteur de projet permettra également de traiter l'espace public au profit des modes doux et en aménageant un rond-point urbain à la place du carrefour Foch/Leclerc.

La rue Vacheresse et la place Marché au blé sont par ailleurs en cours de réaménagement en zone de rencontre permettant aux habitants du quartier mais également à ceux de la future résidence seniors de pouvoir déambuler vers le centre-ville de manière sécurisée et apaisée.

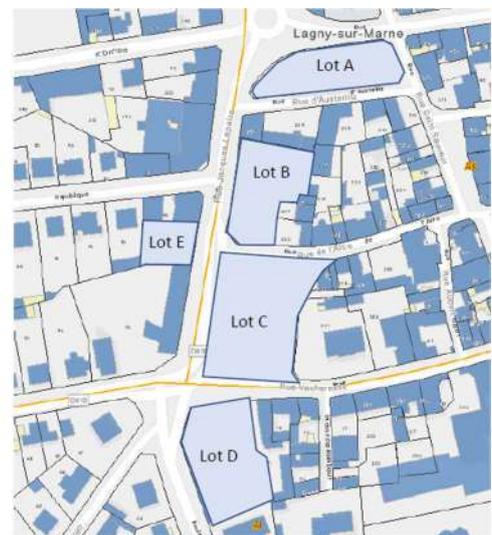
I.2 - Description des composantes du projet, y compris les travaux de démolitions

a - Périmètre et programme du projet

Le projet prévoit la requalification de voiries et d'espaces publics, ainsi que 5 lots dont les emprises foncières sont détaillées ci-après :

- Lot A: Îlot Gambetta (1298 m²)
- Lot B: Îlot Le Paire (1400 m²)
- Lot C: Îlot Foch (1733 m²)
- Lot D: Îlot Vacheresse (1000 m²)
- Lot E: Îlot Contrôle technique (507 m²)
- Voirie (6786 m²)

L'assiette foncière globale du projet est d'environ 1,3 ha.



Lots de la zone d'étude – Source : Ville de Lagny

La programmation envisagée des lots est la suivante :

Lot	Désignation	SDP total [m ²]	SDP Commerce [m ²]	SDP Logements [m ²]	Equiv. nb logts	Places stationnement logts	Places totales du lot
A	Commerce + logement	1891	302	1589	24	24	27
B	Commerce + logement	2810	400	2410	34	34	41
C	Commerce + logement + parking public	1202	402	800	16	16	108
D	Commerce + logement	2128	532	1596	25	25	30
E	Commerce + logement	989	260	729	11	11	14
Total		9020	1896	7124	110	110	220

Au total le projet créera :

- 7 124 m² de SDP de logements ;
- 1 896 m² de SDP de commerces ;
- 220 places de stationnement dont 92 ouvertes au public
 - Lot A : parking souterrain : 27 places de stationnement
 - Lot B : parking souterrain : 41 places de stationnement (1 niveaux de sous-sol)
 - Lot C : parking souterrain : 16 places de stationnement privées et 92 places de stationnement public (2 niveaux de sous-sol)
 - Lot D : parking souterrain : 30 places de stationnement

- Lot E : parking souterrain : 14 places de stationnement

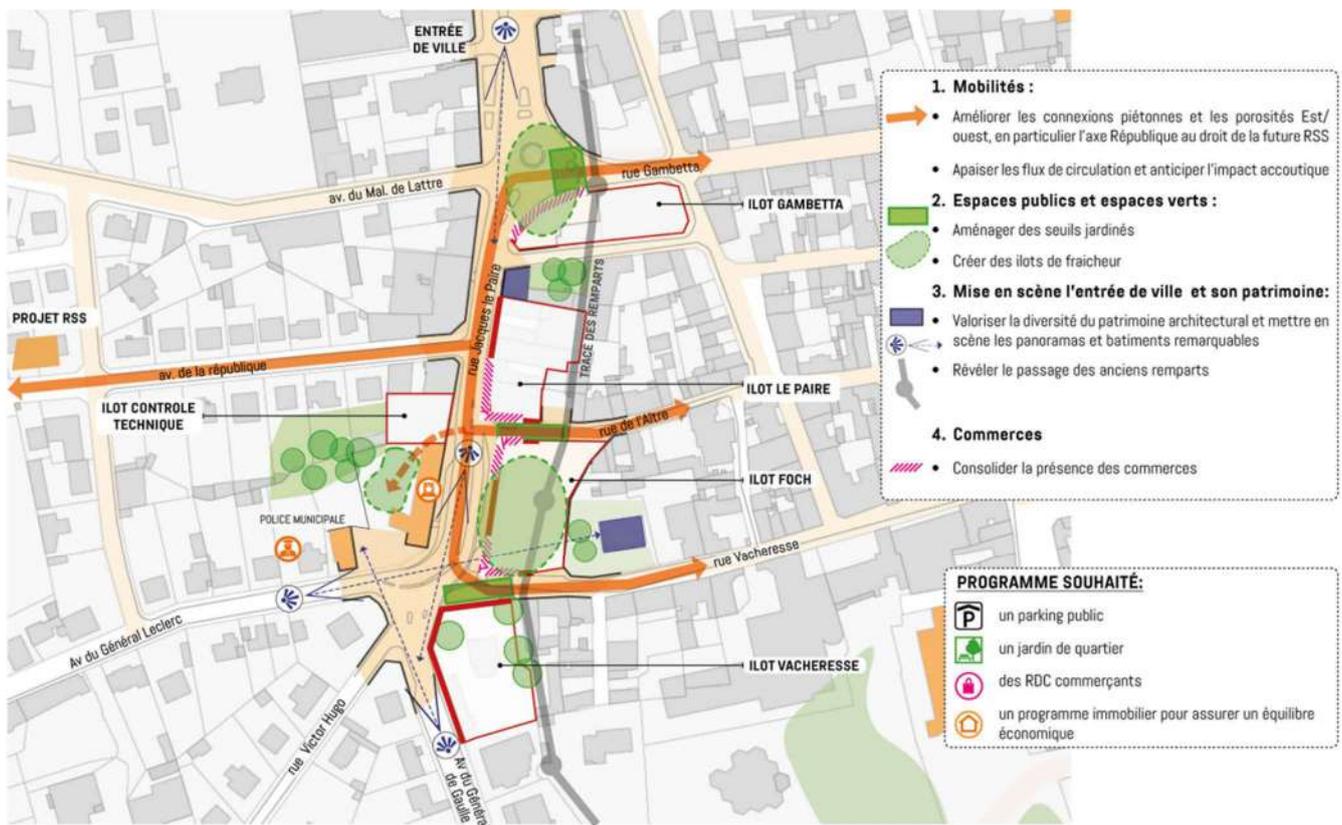
Les surfaces bâties démolies sont estimées à 6 080 m² de SDP.

Le projet est donc soumis à examen au cas par cas en vertu du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement en tant que projet créant une aire de stationnement ouverte au public de plus de 50 unités (Catégorie de projet 41.a).

Il n'est en revanche pas soumis en tant que projet d'aménagement créant plus de 10 000m² de SDP (9 020 < 10 000m²) (Catégorie de projet 39.a) ni en tant que projet situé sur un terrain d'assiette de plus de 5 ha (1,3 ha < 5 ha) (Catégorie de projet 39.b).

Ce projet porte des ambitions diverses qui s'inscrivent en cohérence avec celles communes à l'ensemble des projets de la ville de Lagny-sur-Marne :

- Amélioration des connexions et des continuités piétonnes pour permettre la connexion entre le parking Foch et les commerces de la rue Vacheresse, tout en apaisant les flux de circulation.
- Valorisation de la diversité du patrimoine architectural tout en créant des espaces de détente végétalisés pour créer des îlots de fraîcheur.



Secteur Foch : Intentions et invariants – Source : Etude urbaine A26



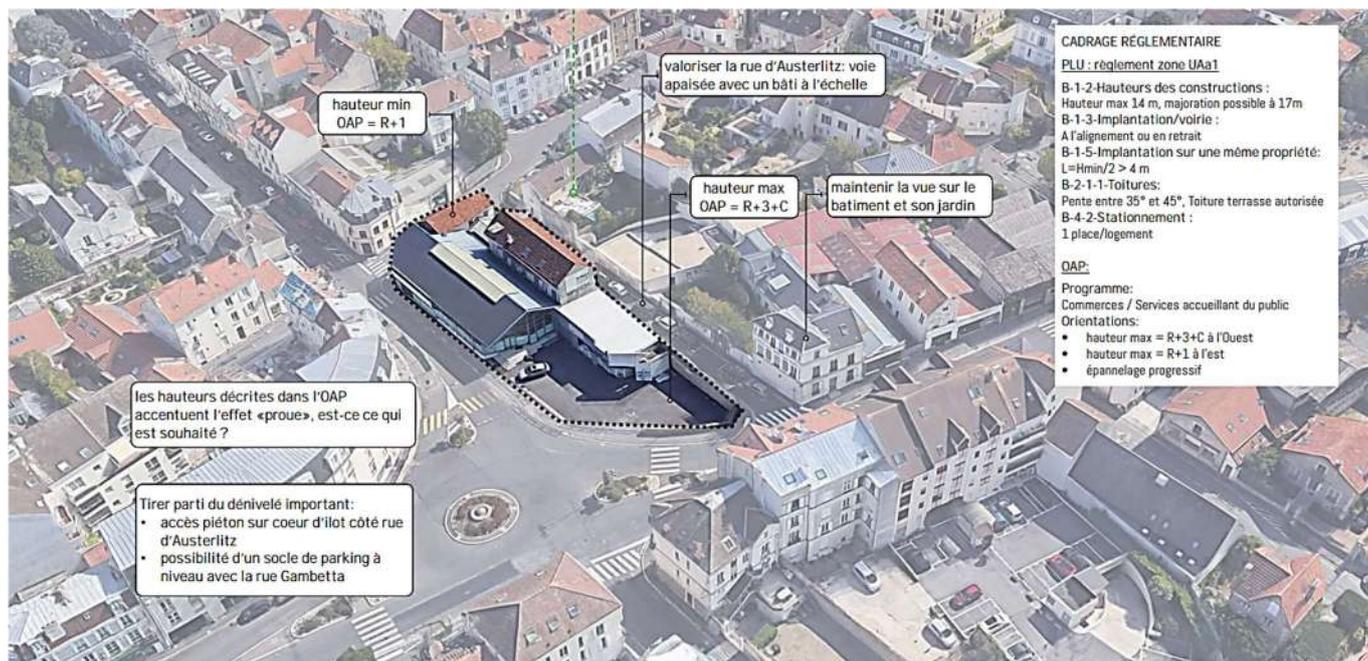
Test volumétrique et capacitaire (1) – Source : Etude urbaine A26



Test volumétrique et capacitaire (2) – Source : Etude urbaine A26

Les parcelles du projet seront traitées de manières différentes pour répondre aux règles d'urbanisme qui s'y appliquent en assurant une cohérence d'ensemble mais surtout pour assurer une transition douce avec le tissu urbain existant. Des

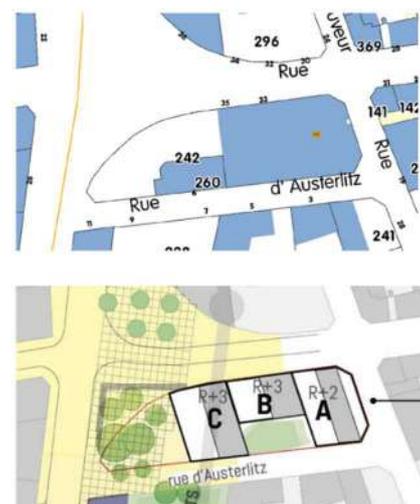
descriptions graphiques des parcelles, les cadrages réglementaires et des descriptions des constructions prévues sont présentées ci-après.

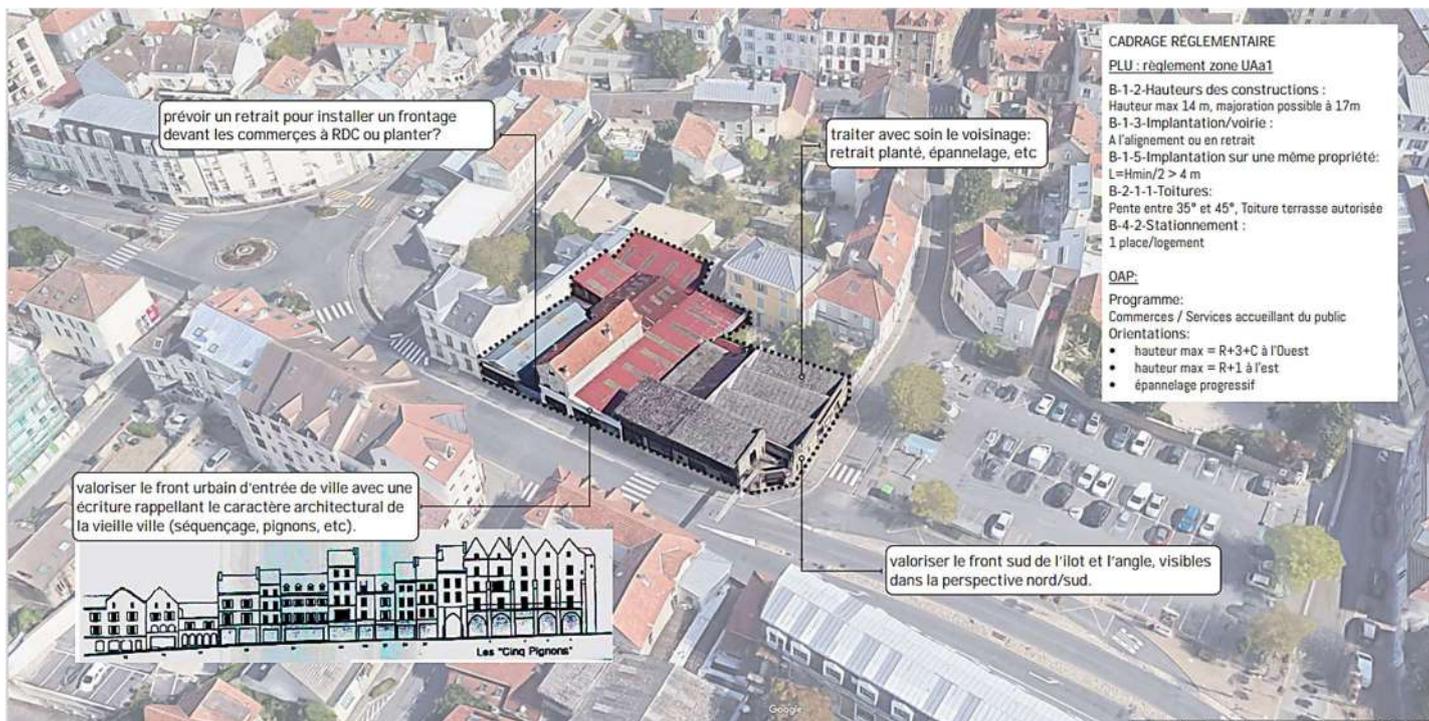


Enjeux et intentions : Ilot Gambetta/Marquet (Lot A) – Source : Etude urbaine A26

Pour le lot A (Gabetta/Marquet) est prévue une végétalisation nette par l'aménagement de jardins en entrée de centre-ville permettant de créer des îlots de fraîcheur au sein d'espaces publics très artificialisés.

	Emprise bâtie	Emprise non bâtie imperméabilisée	Surface végétalisée	Espace vert sur dalle	Espace vert pleine terre
Existant	862m ²	436m ²	0%	0m ²	0m ²
Projet	828m ²	0m ²	36%	176m ²	294m ²



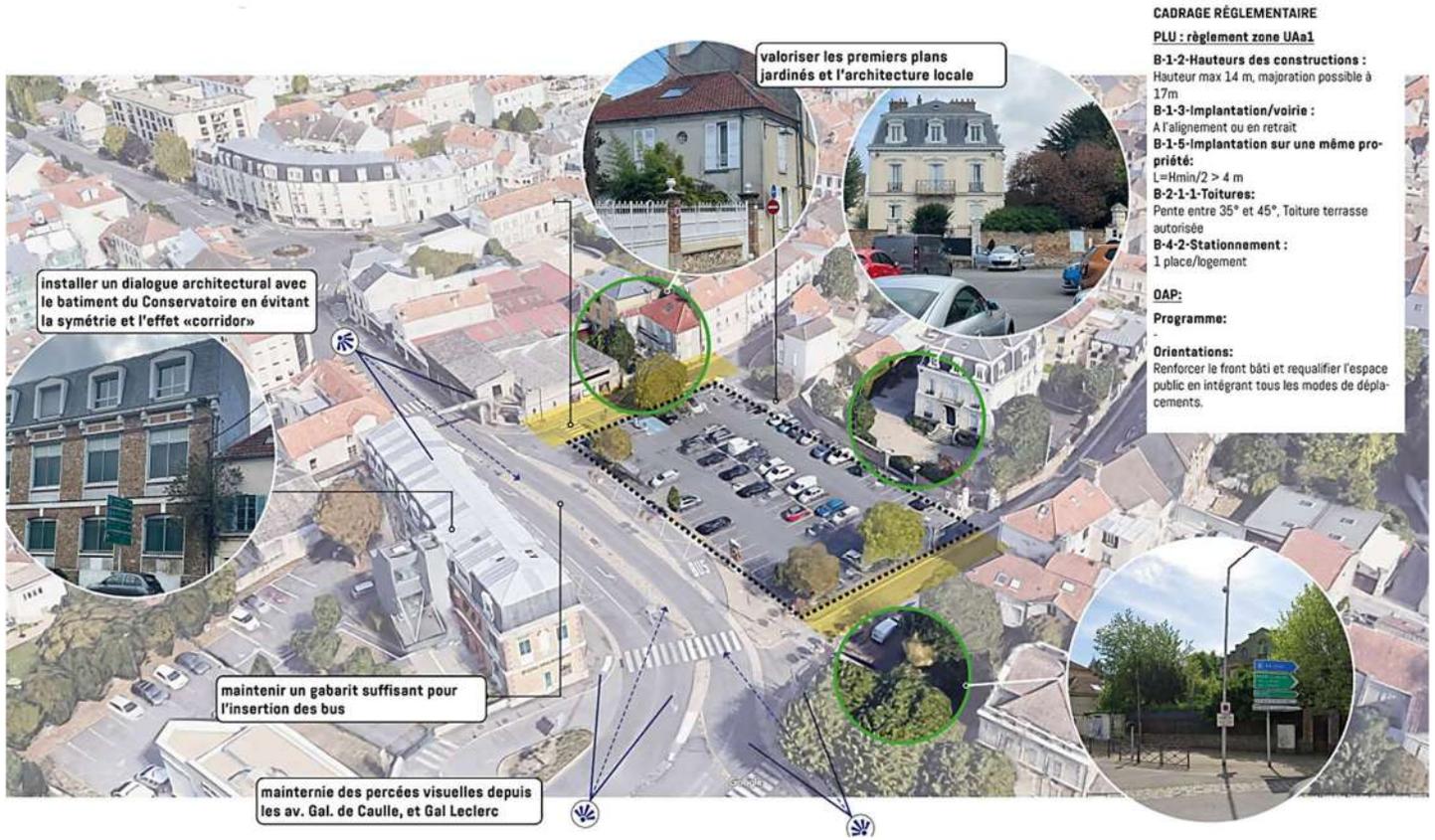


Enjeux et intentions : Ilot Le Paire/Ferrand (Lot B) – Source : Etude urbaine A26

Pour le lot B (Le Paire/ Ferrand) il y aura la création d'îlots de fraîcheur en lien avec la végétation existante pour favoriser la biodiversité au sein des îlots. La plantation d'un alignement d'arbres rue Jacques Le Paire permettra aussi de constituer un écran phonique et améliorer la qualité de l'air à proximité immédiate des logements.

	Emprise bâtie	Emprise non bâtie imperméabilisée	Surface végétalisée
Existant	1330m ²	70m ²	0%
Projet	1065m ²	335m ²	24%

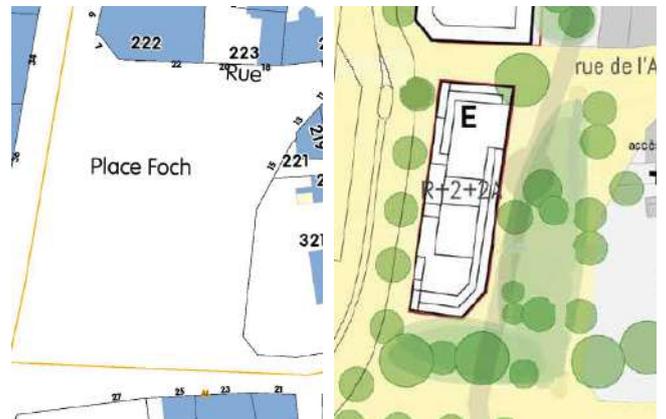




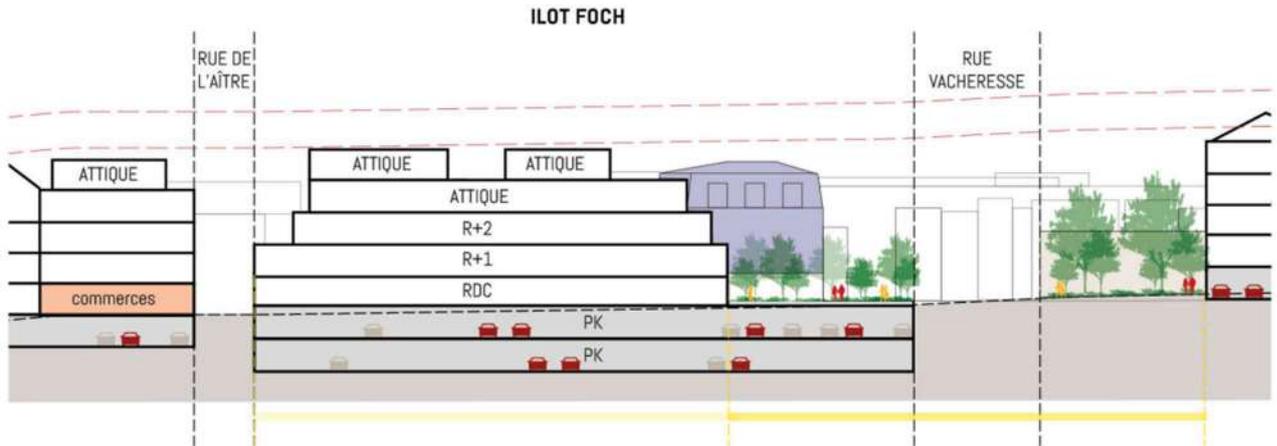
Focus sur l'aménagement de la place Foch (Lot C) – Source : M Etude urbaine A26

Sur le lot C (Foch) est prévue la création d'un parc public de 1200 m² sur dalle afin de créer un îlot de fraîcheur. Cet espace permettra de faire la connexion des deux entrées de centre-ville par un linéaire planté le long de la rue J. Le Paire.

	Emprise bâtie	Emprise non bâtie imperméabilisée	Surface végétalisée
Existant	0m ²	1733m ²	0%
Projet	550m ²	0m ²	68%



Aménagement du lot C – Source : Etude urbaine A26



Coupe transversale de l'ilot Foch – Source : Etude urbaine A26



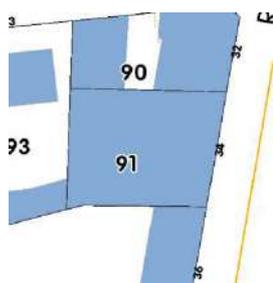
Plan masse du parking souterrain de l'ilot Foch (1) – Source : LOGABAT Ingénierie



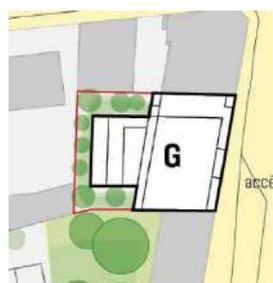
Enjeux et intentions : Lot D (Vacheresse / Pelleaux) – Source : Etude urbaine A26

Sur le lot D, il y aura maintien de la végétation existante sur la parcelle privée et intégration de la parcelle dans l'espace public avec le parc créé au nord sur l'îlot Foch de l'autre côté de la rue Vacheresse.

	Emprise bâtie	Emprise non bâtie imperméabilisée	Surface végétalisée
Existant	330m ²	90m ²	60%
Projet	584m ²	0m ²	41%



Pour le lot E (Contrôle Technique) est également prévue la création d'îlots de fraîcheur en lien avec la végétation existante pour favoriser la biodiversité au sein des îlots.



	Emprise bâtie	Espace vert sur dalles	Surface végétalisée
Existant	507m ²	0m ²	0%
Projet	382m ²	125m ²	25%

Concernant la requalification des espaces publics (dont le plan masse est présenté ci-après), la ville de Lagny sur Marne a pensé un projet global de requalification de l'entrée de ville, reposant sur :

- La création d'un giratoire de rayon extérieur de 12m aux intersections G. Leclerc / V. Hugo / G. De Gaulle / Jacques le Paire, permettant de fluidifier la circulation automobile et diminuer l'effet « arrêt-redémarrage » d'un carrefour à feu. La création de ce giratoire a été validée par l'étude de trafic ;
- La création d'insertion dédiée au bus rue Jacques Le Paire ;
- La reconfiguration des aménagements dans l'emprise de l'îlot C (Parking Foch). L'actuel parking enclavé entre la rue Vacheresse et la rue de l'Aître sera reconstitué en sous-sol de l'îlot C, sur deux niveaux libérant le niveau RDC pour consolider la présence des commerces et la création d'un parc public sur dalle constituant ainsi des îlots de fraîcheur favorisant ainsi la lisibilité des espaces ;
- L'extension du quartier piétonnier avec :
 - Amélioration du mail piétonnier existant en particulier l'axe République ;
 - L'aménagement de traversées piétonnes confortables et sécurisées au droit des carrefours ;
 - L'aménagement d'un réseau de seuils jardinés publics.
- La qualité recherchée des revêtements de sol, des matériaux, du mobilier dans le prolongement des aménagements de la rue Vacheresse et de la Place du Marché au Blé. La mise en place d'enrobés phoniques permettra de réduire le bruit routier.



Requalification de l'entrée de ville, Secteur Foch – Source : LOGABAT Ingénierie

Une description plus complète des requalifications des routes est disponible dans la partie III.g de la présente note.

Des zooms avant/après sur des secteurs d'intérêt mettant notamment en évidence les apports du projet en termes de végétalisation sont présentés ci-après.



Comparaison du giratoire actuel (Gambetta le Paire) et du plan du projet – Source : Etude A26



Comparaison de l'intersection actuelle entre la D418 et la rue Vacheresse et du plan du projet – Source : Etude A 26



Comparaison de l'état actuel de la D418 et du plan du projet – Source : Etude A 26

■ Comparaison des surfaces imperméables et perméables entre l'existant et le projet

Existant	Lot A	Lot B	Lot C	Lot D	Lot E	Voirie	Total
Superficie parcelle [m ²]	1298	1400	1733	1000	507	6786	12724
Emprise bâtie non Perméable [m ²]	862	1330	0	330	507	0	3029
Emprise non bâtie Imperméabilisée [m ²]	436	70	1733	90	0	6786	9115
Total surface Imperméable [m ²]	1298	1400	1733	420	507	6786	12144
Espace vert sur dalle [m ²]	0	0	0	0	0	0	0
Espace vert de pleine terre [m ²]	0	0	0	580	0	159	739
Surface végétalisée [m ²]	0	0	0	580	0	159	739
Pourcentage d'espace végétalisé	0%	0%	0%	58%	0%	2%	6%

Projet	Lot A	Lot B	Lot C	Lot D	Lot E	Voi-rie	Total
Superficie parcelle [m ²]	1298	1400	1733	1000	507	6725	12663
Emprise bâtie non Perméable [m ²]	828	1065	550	584	382	0	3409
Emprise non bâtie Imperméabilisée [m ²]	0	0	0	0	0	6725	6725
Total surface Imperméable [m ²]	828	1065	550	584	382	6725	10134
Espace vert sur dalle [m ²]	176	335	955	120	125	0	1711
Espace vert de pleine terre [m ²]	294	0	228	416	0	220	1158
Surface végétalisée [m ²]	470	335	1183	536	125	220	2869
Pourcentage d'espace végétalisé	36%	24%	68%	54%	25%	3%	23%

Au global, le projet réduira de manière significative l'imperméabilisation des sols et portera notamment le pourcentage de surfaces végétalisées de l'emprise aménagée de 6% à 23%.

b - Description des travaux

■ Phasage des travaux

Au regard de la localisation du secteur de projet et de la nécessité de réduire les nuisances relatives aux phases chantiers, pour les riverains du projet et pour la ville, un phasage d'intervention précis a été établi dans les plans annexés au présent dossier.

A l'issue de la procédure de maîtrise foncière, la phase 1 consistera à déconstruire les bâtiments des lots A et D et de créer sur ces 2 emprises des parkings provisoires permettant de reconstituer une capacité de stationnement similaire dans le secteur de projet. Cette démarche permettra ensuite de démarrer les travaux de terrassements du futur parking enterré.



Phase 1 des travaux – Source : Logabat Ingénierie

En phase 2, les réflexions permettant de réduire les nuisances de chantier ont permis de proposer le regroupement des lots B, C et E afin de les confier à un même opérateur qui pourra assurer la construction de ces trois lots en une seule étape et à l'aide d'une seule grue positionnée stratégiquement. Cette démarche permettra à l'opérateur de réaliser des économies d'échelles sur la construction, permettra l'implantation d'une seule grue, mais permettra surtout de réduire considérablement la durée des travaux et donc de réduire dans le temps les phases chantiers au regard de l'environnement immédiat.



Phase 2 des travaux – Source : Logabat Ingénierie

En phase 3, la construction des lots B, C et E seront livrés et mis à l'habitation, le futur parking enterré de 108 places dont 92 places publiques sera ouvert au stationnement. Les deux parkings provisoires réalisés en première phase seront fermés et démantelés afin de permettre la construction des lots A et D. La réalisation de ces 2 lots sera confiée à un même opérateur afin de mutualiser les installations de chantier et réduire le temps de construction.



Phase 3 des travaux – Source : Logabat Ingénierie

Enfin, en phase 4, l'ensemble des lots A, B, C, D et E seront finalisés, le parking public ouvert et le parc paysager achevé. Les travaux de requalification des espaces publics seront réalisés par tronçons successifs. Le phasage précis sera travaillé et établi avec le département car les rues Jacques Le Paire et Leclerc sont des départementales en agglomération avec comme objectifs, de maintenir la circulation, de maintenir la vitesse commerciale des bus et de limiter dans le temps les travaux.

La phase 4.1 se focalisera sur l'aménagement des voiries et des espaces verts sur une partie de la rue Jacques le Paire, ainsi que sur l'amorce de la rue Gambetta et la rue d'Austerlitz.

La phase 4.2 se focalisera sur l'aménagement des voiries et des espaces verts sur la rue Jacques le Paire et sur l'amorce de la rue de l'Aître.

Enfin, la phase 4.3 se focalisera sur le carrefour giratoire et l'amorce de la rue Vacheresse.



Phase 4 des travaux – Source : LOGABAT Ingénierie

Ce phasage permettra la continuité du fonctionnement du quartier, en proposant d'autres options de stationnement durant la réhabilitation de l'ancien parking Foch. Ce phasage permettra aussi de limiter l'encombrement des véhicules pour les travaux et d'organiser la circulation autour des constructions en cours.

■ Opérations techniques des travaux

■ Déconstruction

Les lots du secteur de projet Foch, encore sous propriété privée, ne sont donc pas accessibles. La commune de Lagny a sollicité chaque propriétaire afin d'engager les diagnostics nécessaires. Les propriétaires ont refusé de donner accès aux parcelles pour la réalisation de ces diagnostics.

Afin de constituer le dossier le plus complet, les coûts de déconstructions ont été évalués par l'extérieur par un bureau d'étude spécialisé.

Les diagnostics amiantes avant déconstruction n'ont également pas pu être réalisés tout comme la vérification de la présence de cuve à fuel.

Les éléments communiqués par le BET du maître d'ouvrage sont repris dans le tableau de synthèse ci-dessous :

Désignation	Lot A	Lot B	Lot C	Lot D	Lot E	Total
Surface de plancher déconstruites (m ² de SDP)	1 750	2 400	0	930	1000	6 080 m ²
La démolition mécanique des superstructures et des infra jusqu'à +/- 1m (m ³)	750	1 100	2 150	475	360	3 845 m ³
Tonnage estimé à évacuer (T)	1 500	2 000	4 300	875	700	9 375 T
Surface de toiture à désamianter (m ²)	0	550	0	0	230	780 m ²

A l'issue de la procédure de maîtrise du foncier, des diagnostics complémentaires seront réalisés afin d'affiner l'identification des déconstructions à réaliser. Pour cela, un diagnostic structure avant déconstruction sera engagé, ainsi qu'un diagnostic amiante et un diagnostic PEMD afin d'identifier les filières de valorisation de l'ensemble des matériaux présents sur ce secteur de projet.

■ Terrassements

Les terrassements au droit du parking et des futurs bâtiments seront réalisés pour des terrains de toute nature, y compris épaissements éventuels et déconstructions de maçonneries enterrées. Des reconnaissances seront réalisées. Une rampe d'accès à la plateforme de terrassement devra être réalisée dans l'emprise du futur parking et non à l'extérieur.

Les talus seront protégés contre les ruissellements et intempéries.

Des talus à 45° (1/1) partant de la limite de propriété et aboutissant au fond de fouille seront réalisés. Ces talus seront réalisés en coordination avec la réalisation des parois techniques.

Terrassements en terrains de toute nature et de toute classe, y compris rocher compact nécessaire à la réalisation des diverses plates-formes. Ils sont exécutés soit aux engins mécaniques, soit à la main, avec sujétion de banquettes de montage, talus, stockages provisoires et reprises pour mise en dépôt ou pour l'évacuation des excédents aux décharges publiques.

A l'échelle globale du projet les besoins des déblais sont précisés dans le tableau et le plan suivants :



Plan des terrassements prévus – Source : LOGABAT Ingénierie

Estimation des volumes de déblais à excaver par lot – Source : Marne et Gondoire Aménagement

Lot	Volume de déblais à excaver (m ³)
A	3150
B	4400
C	7900
D	3100
E	1650
Total	20 200 m³

■ Épuisement des eaux

Au regard de la localisation du parking il sera prévu tous les pompages nécessaires à l’exécution de ces travaux de terrassement de parois technique et de blindage.

L'épuisement des eaux de ruissellement dues à des précipitations, y compris celles provenant de source éventuelle ou nappes (phréatique, alluvial...) sera réalisé par pompage ou rabattement de nappe si nécessaire.

Une fois le génie civil réalisé, un cuvelage intérieur et extérieur sur les voiles de parking sera réalisé pour assurer la pérennité de l'ouvrage.

Le besoin d'un dossier loi sur l'eau au titre de la rubrique 1.1.2.0 de la nomenclature IOTA et son régime, seront établis en fonction des résultats des calculs des débits d'exhaure nécessaires d'une étude hydrogéologique prochaine.

Les principes constructifs du parking enterré des éléments suivants sont détaillés dans l'annexe A1.c :

- Fondations spéciales ;
- Parois techniques ;
- Génie Civil ;
- Remblais.

Le projet de requalification du secteur Foch, situé en entrée de ville Nord de la commune de Lagny-sur-Marne (77), consiste en la construction de logements, de commerces, d'un espace vert et d'un parc de stationnement public enterré de 92 places, sur 5 lots actuellement occupés de bâtiments désaffectés ou de logements pavillonnaires, ainsi que de requalifications de voirie avec la réalisation d'un giratoire au niveau du carrefour Foch/Leclerc, et le réaménagement de la rue Jacques Le Paire.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Revaloriser et dynamiser le centre-ville de Lagny-sur-Marne avec la construction de logements (dont 50% de logements sociaux), de commerces et de deux parkings souterrains (un public et un semi-public) ;
- Préserver et organiser la ville autour des éléments remarquables et historiques du quartier ;

- Valoriser la diversité architecturale du secteur Foch ;
- Créer des îlots de fraîcheur et augmenter la disponibilité d'espaces verts publics et la perméabilité de sols ;
- Laisser plus de place aux mobilités douces tout en améliorant les connexions est/ouest.

Le projet prévoit la démolition des bâtiments présents sur les 5 lots.

Les travaux se dérouleront en 4 phases :

- Phase 1 : Démolition des lots A et D puis leur conversion en parkings provisoires
- Phase 2 : Démolition et constructions des lots B, C et E
- Phase 3 : Livraison des lots B, C et E et construction des lots A et D
- Phase 4 : Requalification de la voirie en 3 sous phases

I.3 - Variantes de projet étudiées

Deux variantes de projets alternatives au projet retenu ont été étudiées et présentées à l'ABF et au public, qui ont finalement fait des préconisations ayant abouti au dessin du projet présenté dans le présent dossier.

Les variantes envisagées et rejetées sont présentées ci-dessous, ainsi que l'analyse ayant conduit à les écarter et à modérer le projet retenu.

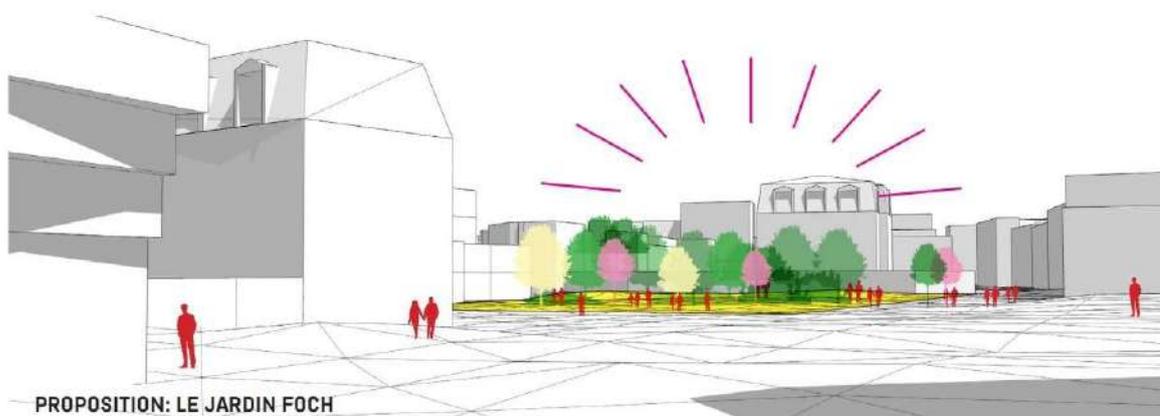
- Variante 1 : parking semi-enterré d'environ 120 places

FOCUS ILOT FOCH (LOT C) TEST VOLUMÉTRIQUE





■ Variante 2 : parking enterré d'environ 100 places



HYPOTHÈSE PARKING FOCH ENTERRÉ, PLAN MASSE VUE AXONOMÉTRIQUE



■ Préconisations et observations de l'ABF

Les préconisations de l'ABF pour l'ilot Foch ont été les suivantes :

- Faire pivoter le bâtiment parallèlement à la rue Jacques Lepaire de manière à isoler l'espace vert sur le parking afin d'offrir un espace de calme paysager au cœur de Ville avec création de percées visuelles dans le bâtiment ;
- Rehausser ponctuellement le bâtiment pour assurer une meilleure transition avec le lot le Paire (lot B) et compenser la perte de SDP (percée visuelle);
- Prolongement de l'alignement d'arbres initié devant l'ilot Vacheresse (lot D) ;
- Respect du SPR mais ne pas s'interdire une architecture d'écriture contemporaine

■ Les observations / conseils de l'ABF relative à l'acoustique :

- L'aménagement urbain et routier devra privilégier les revêtements silencieux, limiter les ruptures sonores de matériaux, éviter les arrêts et redémarrages des véhicules, prévoir de la végétalisation, éviter les « caisses de résonance » (abri bus..)
- Traiter architecturalement l'acoustique car ce n'est pas uniquement un travail d'isolation acoustique sur les parois (murs et menuiseries), cela doit s'étudier dans une logique « fenêtre ouverte »

■ Adaptation du projet suivant avis de l'ABF

Suite aux observations de l'ABF, une hypothèse 2 a été proposée et finalement retenue.

SYNTHÈSE: COMPARAISON DES SCENARI

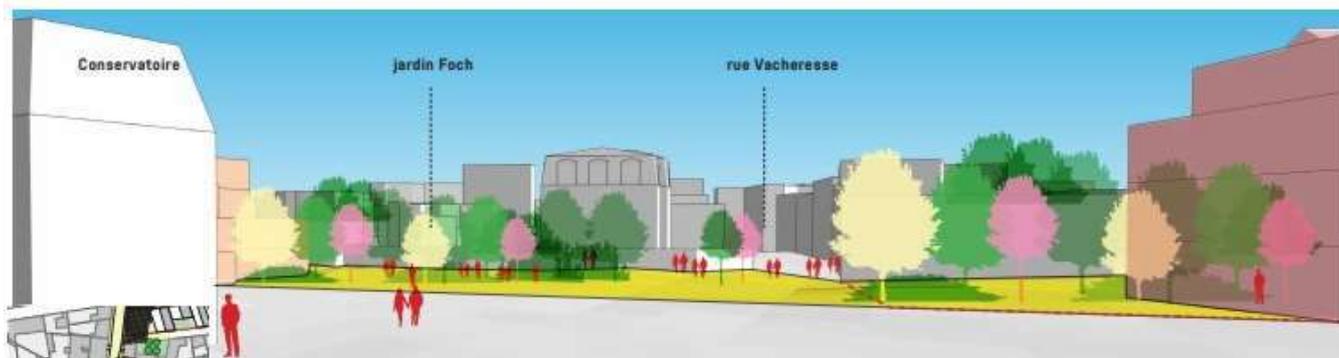
Hypothèse 1: un jardin carré, ouvert sur l'entrée de Ville

Hypothèse 2: un jardin traversant

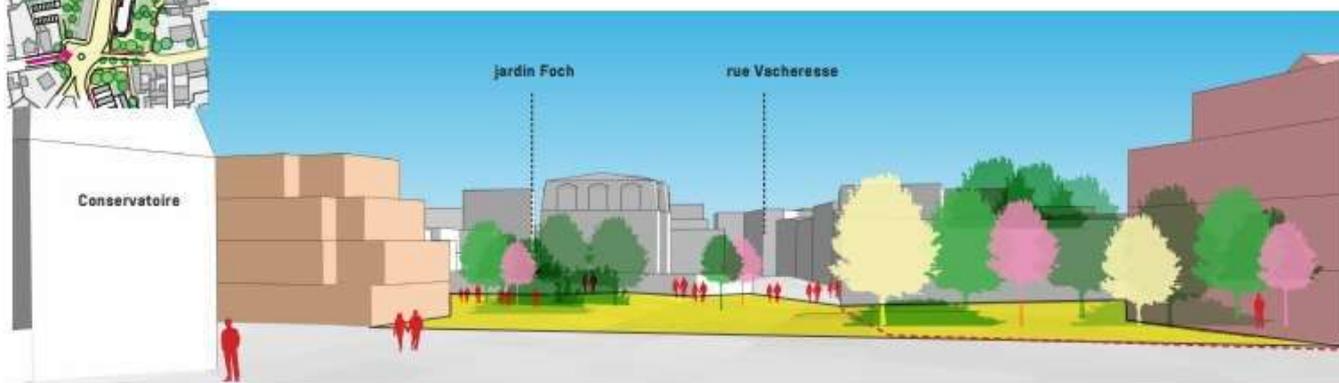


	Hypothèse 1: un jardin carré, ouvert sur l'entrée de Ville	Hypothèse 2: un jardin traversant
Usage et qualités parc	bon ensoleillement: parc ouvert au sud jardin exposé au bruit	ensoleillement plus limité pour la partie nord jardin traversant, ouvert sur les rue Vacheresse et de L'Aître
Commerces	entre 200 et 450m ² SDP possibilité d'ouvrir terrasses au sud	entre 200 et 450m ² SDP fonctionnalité double adressage à vérifier
vis-à-vis riverains	vis-à-vis léger au niveau de l'angle nord-est	pas de vis-à-vis
Nuisances sonores logements	exposition de la partie ouest	Forte exposition nécessité de logements traversants pour pièces de nuit côté jardin
Ensoleillement logements	compacité permet des logements d'angle. Les petits logements seront mono-orientés	possibilité/ nécessité de logements traversants orientés est-ouest
Coût		Surcrot à prévoir si tous les logements traversants + linéaire de façade plus important

VUE TEST DEPUIS L'AVENUE GÉNÉRAL LECLERC



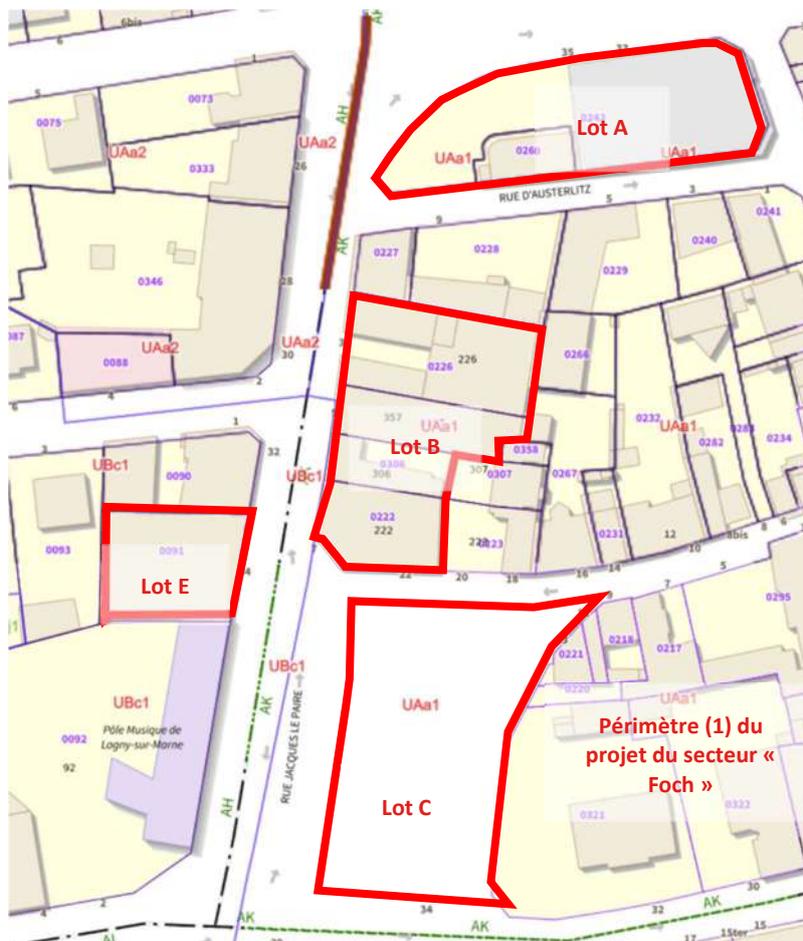
Hypothèse 1



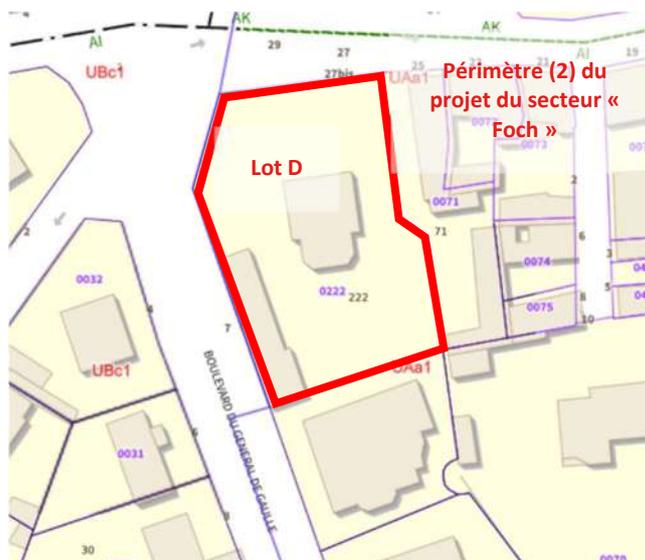
Hypothèse 2

I.4 - Compatibilité du projet aux documents d'urbanisme

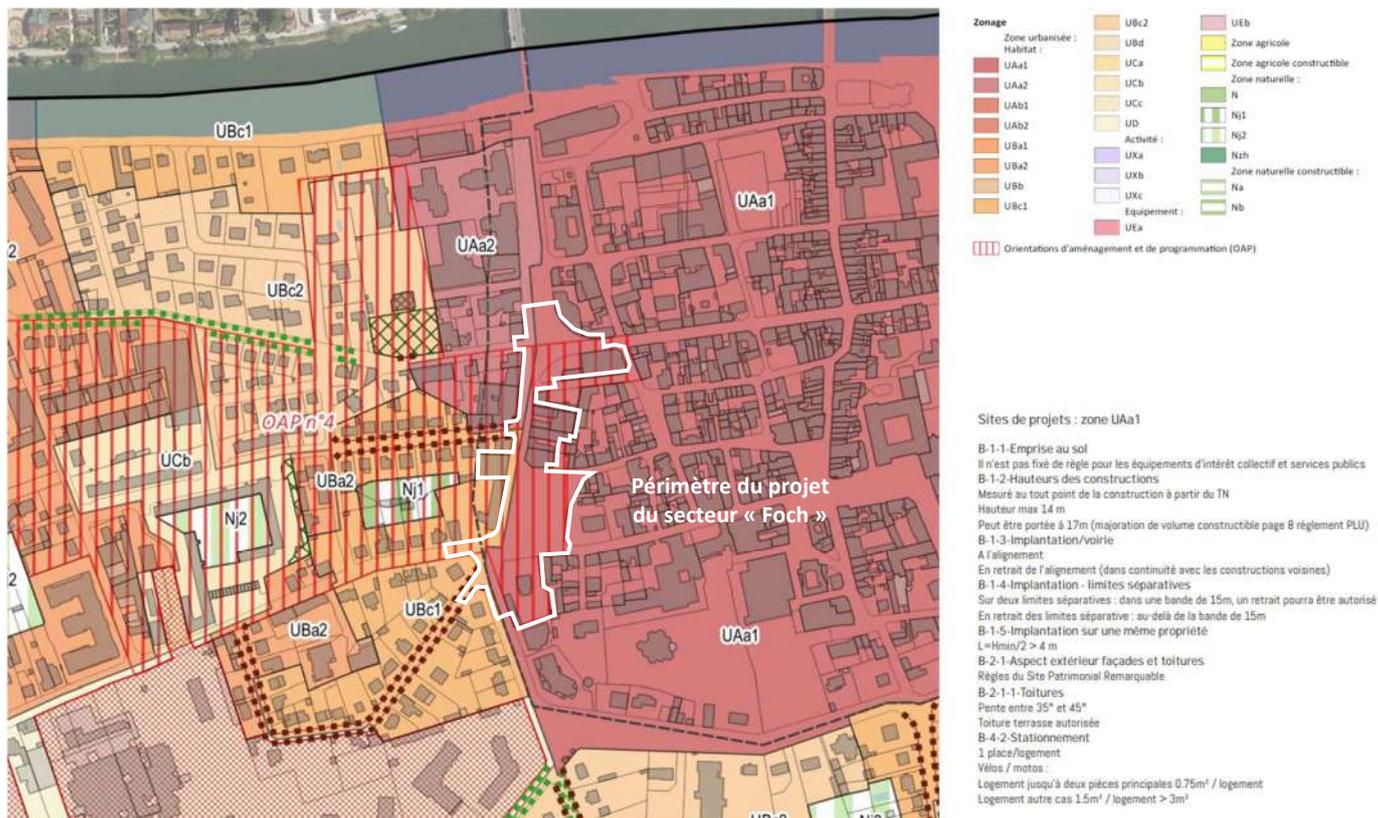
Le document d'urbanisme actuellement applicable au site étudié est le PLU de Lagny-sur-Marne approuvé le 13 septembre 2018 et modifié le 10 octobre 2023.



Plan de zonage du PLU de Lagny-sur-Marne au droit de l'aire de projet (1) – source : Géoportail de l'Urbanisme



Plan de zonage du PLU de Lagny-sur-Marne au droit de l'aire de projet (2) – source : Géoportail de l'Urbanisme



Le Plan Local d'Urbanisme – Plan de Zonage – source : Marne et Gondoire Aménagement

Le site étudié contient 5 ilots ainsi que de la voirie.

4 des ilots (Lots A, B, C et D) sont situés à l'Est de la D418, sont identifiés en zone UAa1.

La zone UA englobe les parties centrales du territoire qui présentent une forte densité et une mixité des fonctions. Elle est marquée par le paysage urbain emblématique et la dimension patrimoniale du centre historique. La zone UAa1 est le secteur A du SPR, et correspond au centre intramuros. L'aspect extérieur des constructions doit donc être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR.

Dans les zones UAa1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres ou des 17 mètres pour les constructions présentant des performances énergétiques et environnementales telles que définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation.

Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement des bâtiments ou des voies et emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Cependant les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait à condition qu'il existe déjà une construction implantée en limite de la voie ou de l'emprise publique sur l'unité foncière. Les constructions nouvelles peuvent aussi être implantées en retrait pour assurer une continuité avec les constructions voisines qui sont elles-mêmes implantées en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Le dernier ilot (Lot E), situé à l'Ouest de la D418, est identifié en zone UBc1.

La zone UB correspond au tissu urbain à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire. Les zones UBc1 et UBc2 couvrent les autres quartiers pavillonnaires centraux. La zone UBc1 est couverte par le secteur C du SPR. L'aspect extérieur des constructions devra aussi être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit. Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres, des voies et emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées.

Les voiries concernées sont en partie identifiées en zones UAa2 et UBc1.

Les zones UAa2 couvrent l'hyper centre mais ne sont pas concernées par le SPR.

Le projet est compatible avec le PLU en vigueur de Lagny-sur-Marne. Le projet est identifié en zones UAa1, UAa2 et UBc1, qui correspondent respectivement aux parties centrales du territoire qui accueillent une mixité de fonction du tissu urbain ; aux zones de l'hyper centre qui ne sont pas concernées par le SPR; et au tissu urbain majoritairement couvert par du logement pavillonnaire. Les zonages prennent en compte leur appartenance au SPR.

II. SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE DE PROJET

II.1 - Situation du projet par rapport aux secteurs de sensibilité environnementale

a - Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF)

■ Définitions

L'inventaire des ZNIEFF est un programme initié par le ministre Bouchardeau (loi du 12 juillet 1983 dite Loi Bouchardeau) chargé de l'environnement et lancé en 1982 par le Muséum d'histoire naturelle.

L'inventaire des ZNIEFF, conduit par l'Etat, vise à connaître de façon aussi exhaustive que possible les espaces naturels, terrestres et marins, remarquables dans les vingt-deux régions métropolitaines ainsi que les départements d'outre-mer.

Les inventaires naturalistes sont validés scientifiquement dans chaque région par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel puis nationalement par le Muséum National d'Histoire Naturel et ils constituent le cœur de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel.

Il existe deux catégories de ZNIEFF dont la définition est fournie par la circulaire du 14 mai 1991 :

- les ZNIEFF de type 1 : secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limités ;
- les ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

■ Situation du site

Le site de projet n'est pas couvert par une ZNIEFF mais se trouve à proximité de plusieurs zones classées ZNIEFF :



Localisation du secteur d'étude par rapport aux ZNIEFF – Source : Géoportail

Nom du site ZNIEFF	Type de ZNIEFF	Identifiant	Distance du projet
BOIS DE LUZANCY ET DE CHAALIS	Type 1	110001212	1.13km au Nord-Ouest
PLAN D'EAU ET MILIEUX ASSOCIES A TORCY	Type 1	110020165	2.35km à l'Ouest
LA MARNE A VAIRES-SUR-MARNE	Type 1	110020162	2.37km à l'Ouest
FORÊT DE VALLIERES ET CARRIERES SOUTERRAINES A ANNET-SUR-MARNE	Type 1	110020173	2.5km au Nord-Est
ETANG DE LALOY	Type 1	110001218	2.57km au Sud-Ouest
BOIS DE BROU, BOIS DE VAIRES ET PRAIRIES ASSOCIEES	Type 1	110030023	2.87km à l'Ouest
ETANG DE VAIRES SUR MARNE	Type 1	110001166	3.55km à l'Ouest

→ Le site n'est pas couvert par une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II.

b - Arrêté de biotope

■ Définition :

Les arrêtés de protection de biotope visent à protéger les habitats nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie d'espèces protégées. Les mesures qu'ils fixent permettent de favoriser la protection ou la conservation de biotopes, qui peuvent être par exemple :

- Des haies, marécages, marais, bosquets, landes, dunes, pelouses, récifs coralliens, mangroves, ou toutes autres formations naturelles peu exploitées par l'homme ;
- Mais aussi des bâtiments, ouvrages, mines et carrières (sous certaines conditions), ou tous autres sites bâtis ou artificiels, à l'exception des habitations et des bâtiments à usage professionnel.

Les arrêtés de protection de biotope sont pris :

- Par le préfet, lorsque sont concernés des espaces terrestres,
- Ou par le représentant de l'État en mer, pour les espaces maritimes,
- Avec cosignature du préfet de département concerné si les mesures prise en mer concernent du domaine public maritime.

■ Situation du site

Le site du projet n'est pas couvert par un arrêté de biotope et ne se trouve pas à proximité de secteurs couverts par cette protection. Les sites les plus proches se situent environ à 5.95km au Nord-Est (Le Marais De Lesches ; FR3800009) et à 6.82km au Sud-Ouest (L'Etang De Beaubourg ; FR3800014).

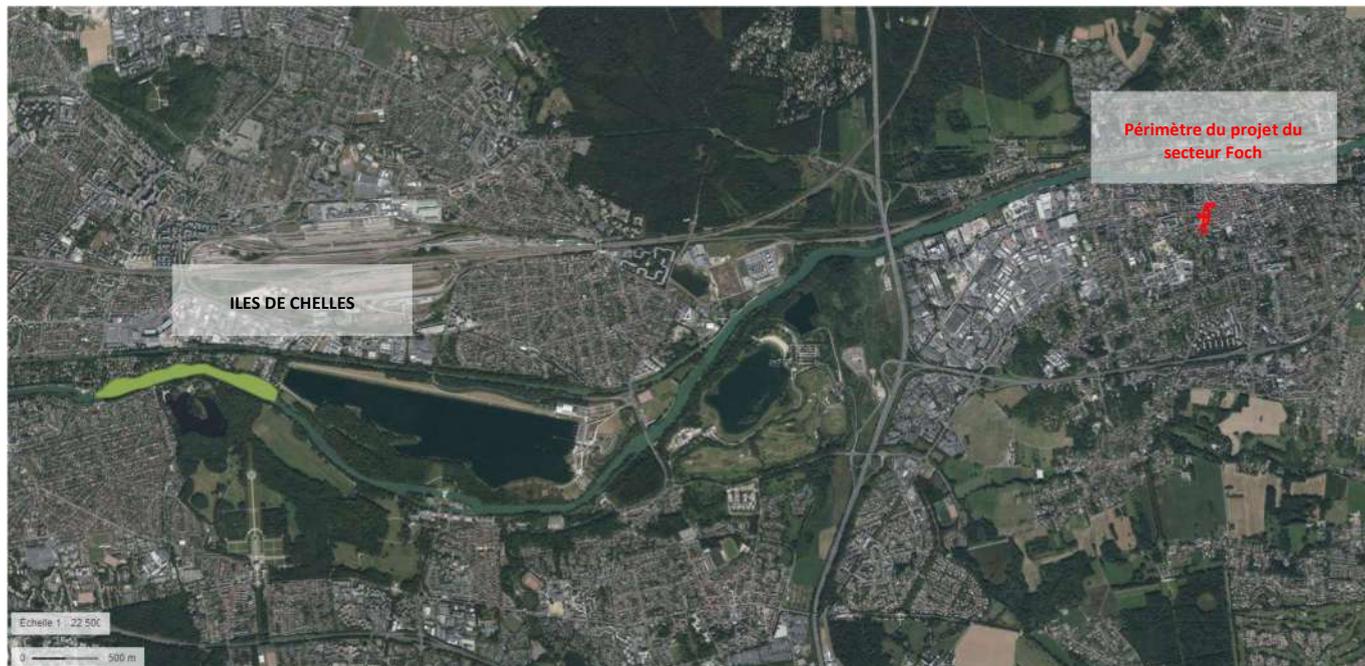


Localisation du secteur d'étude par rapport aux arrêtés de protection de biotope – Source : Géoportail

→ Le site n'est pas localisé dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope. La zone la plus proche est localisée à environ 5.95km au Nord-Est ; il s'agit du "Marais De Lesches".

c - Parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional

Le site n'est pas conservé par l'une de ces zones. La seule zone à proximité est la Réserve Naturelle Régionale des Iles de Chelles (Identifiant : FR9300023), localisée à 7km environ de la zone d'étude.



Localisation du secteur d'étude par rapport aux parcs nationaux, aux réserves et aux zones de conservation – Source : Géoportail

→ Le site n'est pas concerné par l'une de ces zones. La réserve naturelle régionale la plus proche est celle des Iles de Chelles, localisée à 7km à l'Ouest du site d'étude.

d - Plan de prévention du bruit

- Généralités :

Le classement sonore des infrastructures est établi à partir d'études réalisées par la Direction départementale des territoires, et fait l'objet d'arrêtés préfectoraux. Ces arrêtés préfectoraux définissent la classification du réseau de transports terrestres en tronçons, auxquels sont attribuées des catégories sonores, et délimitent les secteurs "affectés par le bruit", où les futurs bâtiments sensibles au bruit doivent présenter une isolation acoustique renforcée.

Après consultation des communes concernées, ces arrêtés préfectoraux sont promulgués par le préfet. Les informations relatives au classement sonore doivent ensuite être intégrées par la collectivité locale compétente dans les annexes informatives du Plan Local d'Urbanisme.

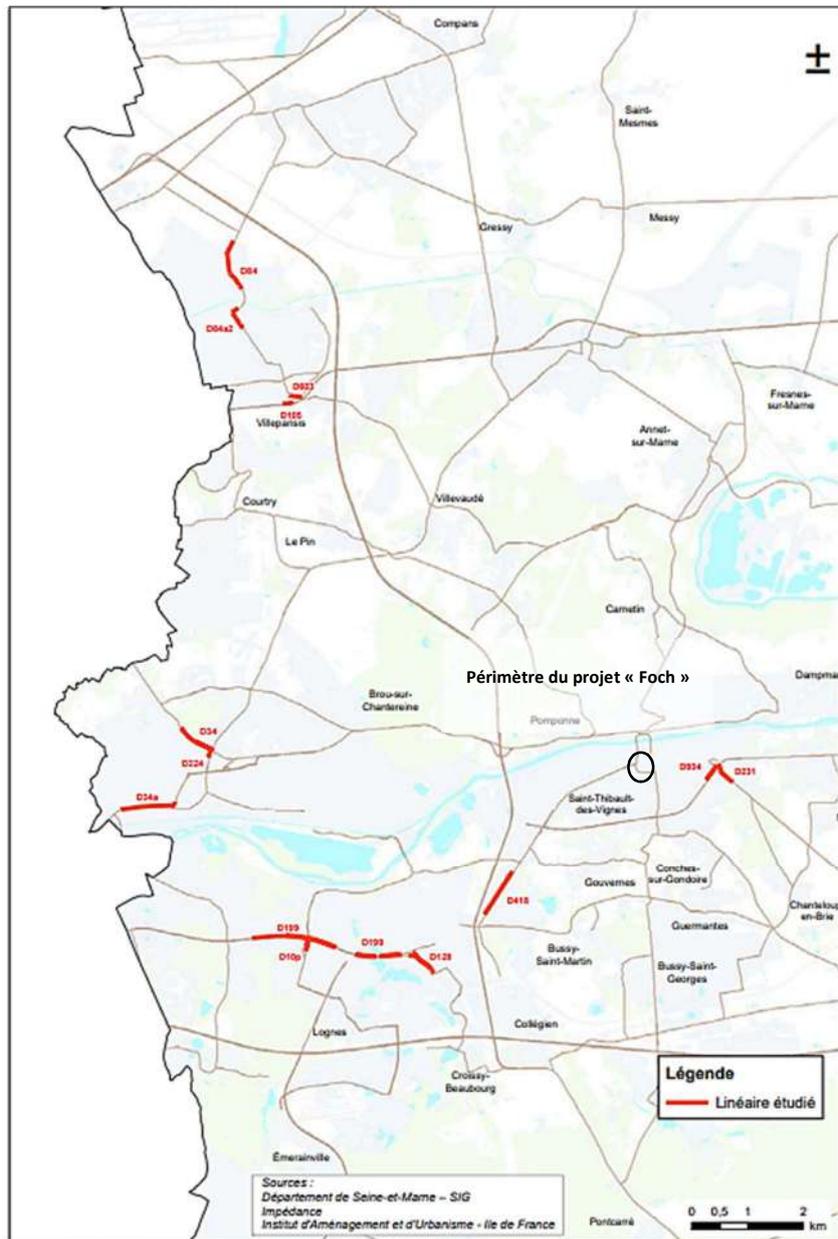
Il est important de souligner que le classement sonore n'impose ni servitude ni règlement d'urbanisme, mais constitue une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments doivent respecter.

À noter que les arrêtés préfectoraux initiaux datant du 31 août 1998 et du 22 septembre 1998 ont été abrogés et remplacés par quatre nouveaux arrêtés préfectoraux (routes et fer) émis le 13 août 2013, disponibles en téléchargement. Les niveaux sonores sont déterminés sur la base du trafic prévisible en 2028.

- Situation du site :

Le projet est concerné par le PPBE du département de Seine-et-Marne. Le site étudié n'est pas localisé sur un axe sensible ou à enjeu. Il est localisé le long de la RD418, qui est identifié comme un site sensible sur un tronçon situé sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes.

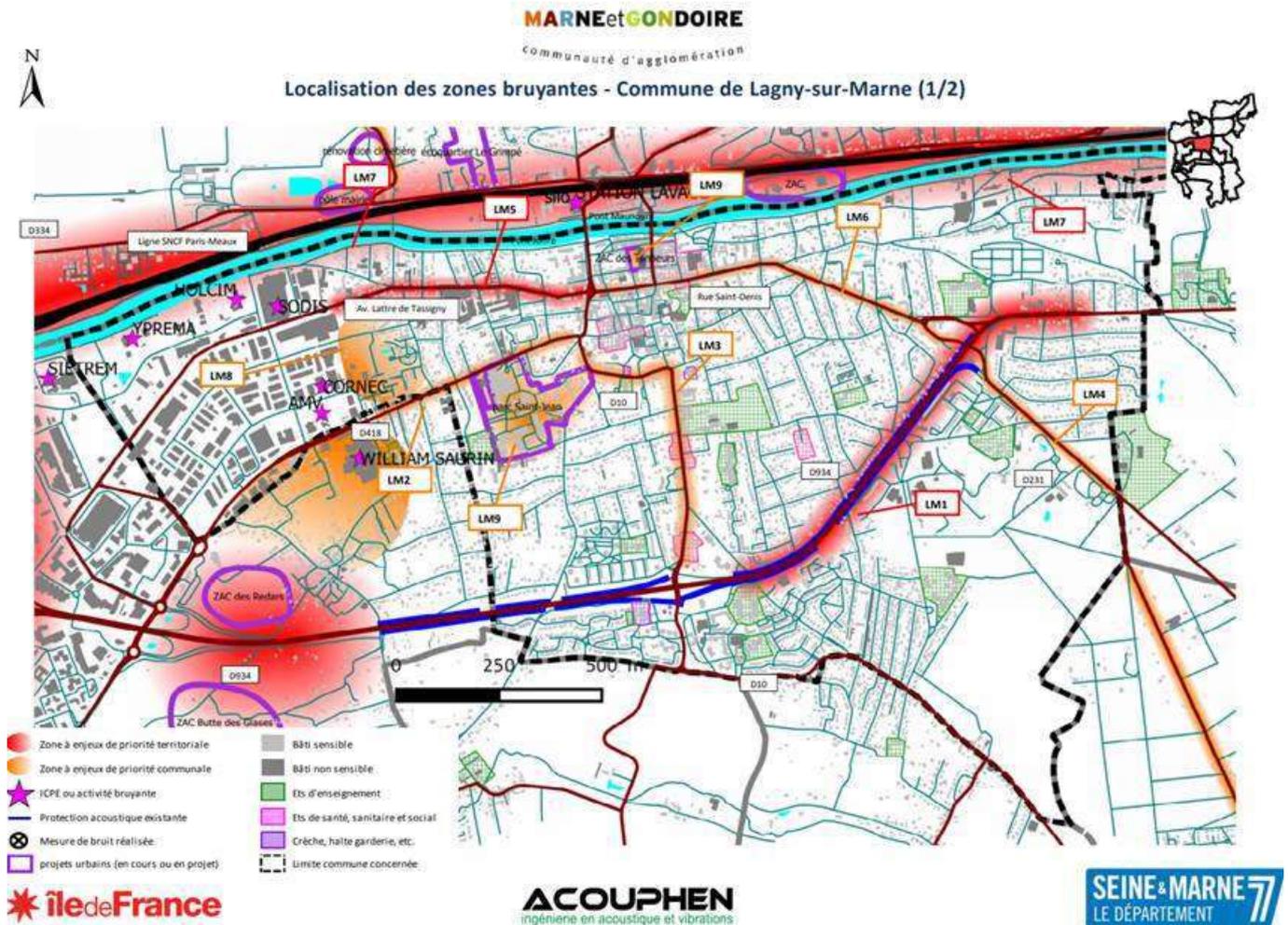
La commune de Lagny-sur-Marne, où se trouve le site étudié, est par ailleurs concernée par la RD934 et la RD231 dans le PPBE, qui sont aussi identifiées comme des sites sensibles.



Repérage des « sites à enjeux » en partie « agglomération » au nord

Repérage des « sites à enjeux » en partie « agglomération » au nord – Source : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement du département Seine et Marne

La Communauté d'Agglomération a également réalisé un PPBE à l'échelle de son territoire. La cartographie de localisation des zones bruyantes de la commune de Lagny-sur-Marne, le tronçon de la RD418 concerné par le projet de requalification de l'entrée Foch n'est pas représenté comme une zone à enjeux au regard du bruit.



Source : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de Marne et Goindoire

La commune de Lagny-sur-Marne est concernée par le PPBE du département de Seine-et-Marne et celui de la Communauté d'Agglomération de Marne et Goindoire. Néanmoins, le site d'étude est toutefois éloigné des infrastructures émettant des nuisances sonores importantes.

e - Bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable

■ Définitions

Monument historique :

Un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique, architectural, mais aussi technique ou scientifique. Le statut de « monument historique » est une reconnaissance par la Nation de la valeur patrimoniale d'un bien. Cette protection implique une responsabilité partagée entre les propriétaires et la collectivité nationale au regard de sa conservation et de sa transmission aux générations à venir.

Il existe deux niveaux de protection :

- L'inscription au titre des monuments historiques (autrefois connue comme « inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques »), pour les meubles et immeubles présentant un intérêt à l'échelle régionale. On parlera de monument historique inscrit.
- Le classement au titre des monuments historiques, à un niveau d'intérêt national. Ce sont les monuments historiques classés.

Périmètre des Abords :

Les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure. Aussi la loi impose-t-elle un droit de regard sur toute intervention envisagée à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques - code du patrimoine, articles L621-31 et L621-32. La publicité et les enseignes sont également sous contrôle de l'architecte des bâtiments de France - loi sur la publicité du 29 septembre 1979, modifiée par la loi du 2 février 1995. La notion de champ de visibilité avec le monument est ici déterminante : est considéré comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou en même temps que lui, et situé dans un périmètre de 500 mètres (extrait de Art.L621-30-1 du code patrimoine).

■ Situation du site

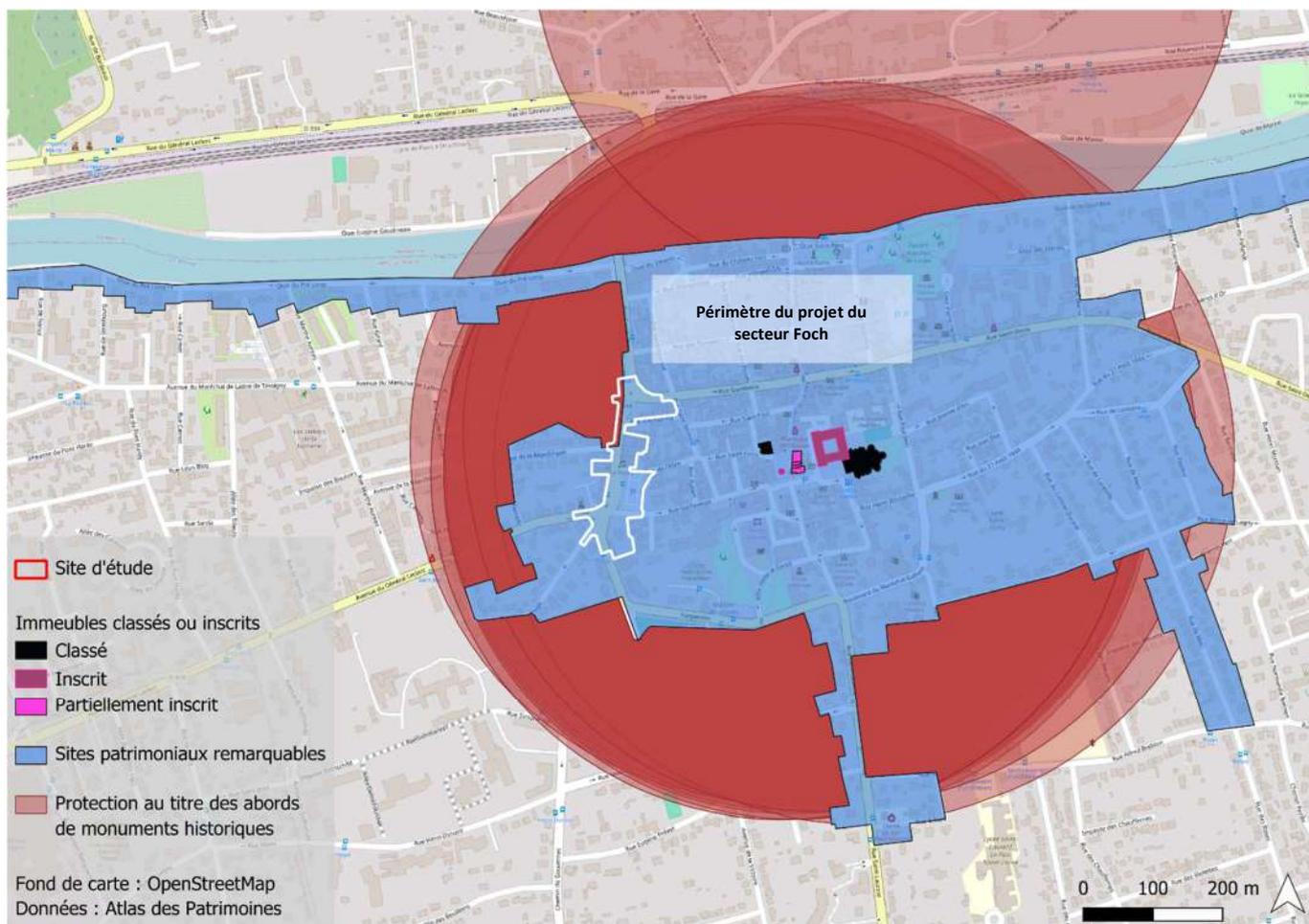
Le site étudié se trouve au sein du site patrimonial remarquable (SPR) de Lagny-sur-Marne (identifiant : 2006020002).

Les bâtiments sur le site étudié ne sont pas inscrits ou classés au titre des monuments historiques, mais se situent à proximité de plusieurs bâtiments classés ou inscrits.

Toutefois, étant situés au sein du site patrimonial remarquable (voir carte et tableau ci-dessous), c'est cette protection qui prime sur celle des abords de monuments historiques.

Le fait qu'une zone soit classée au titre des sites patrimoniaux remarquables implique que sa conservation, sa réhabilitation ou sa restauration présentent un intérêt commun. Les travaux concernant l'état des parties extérieures des bâtiments, ainsi que les éléments de décoration et d'architecture dans ses périmètres sont réglementés et nécessitent une autorisation préalable.

L'autorisation est soumise à l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Ce dernier s'assure de la préservation du patrimoine, du paysage et de la qualité des constructions dans le respect des règles applicables.



Localisation du secteur d'étude par rapport aux biens inscrits au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables et leurs abords – Source : Citadia d'après Atlas des patrimoines culturels

Appellation	Identifiant	Acte associé	Localisation
Eglise Saint-Furcy (ancienne)	ISPTOA	Classé	A 154 mètres à l'Est
Fontaine Saint-Furcy	IO4X2N	Inscrit	A 195 mètres à l'Est
Immeubles	IKK0M3 IYLVN5 IO7PNV IW3CKL	Partiellement inscrit	A 205 mètres à l'Est
Abbaye Saint-Pierre (ancienne)	IY10IZ	Inscrit	A 240 mètres à l'Est
Eglise Notre-Dame-des-Ardents et Saint-Pierre	IPOP6M	Classé	A 290 mètres à l'Est

Détail des bâtiments classés ou inscrits à proximité du secteur d'étude

Le projet urbain a été adapté selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sollicité à cette étape d'élaboration. Les différentes autorisations d'urbanisme lui seront soumises au fur et à mesure, le projet étant situé au sein du site patrimonial remarquable de Lagny-sur-Marne.

f - Zone humide

- Définition

Dans les milieux humides, l'eau est le facteur déterminant tant pour le fonctionnement de ces zones naturelles que pour la vie animale et végétale. La submersion des terres, la salinité de l'eau (douce, saumâtre ou salée) et la composition en matières nutritives de ces territoires subissent des fluctuations journalières, saisonnières ou annuelles. Ces variations dépendent à la fois des conditions climatiques, de la localisation de la zone au sein du bassin hydrographique et du contexte géomorphologique (géographie, topographie).

Ces fluctuations sont à l'origine de la formation de sols particuliers ainsi que d'une végétation et d'une faune spécifiques. L'abondance des algues, de poissons, d'oiseaux d'eau, et d'autres espèces sauvages, peut ainsi varier dans un même milieu selon la période de l'année.

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Pour la France métropolitaine & la Corse, les critères de définition et de délimitation d'une zone humide ont été explicités afin de faciliter une appréciation partagée de ce qu'est une zone humide en vue de leur préservation par la réglementation. (Articles L. 214-7-1 et R. 211-108).

- Situation du site

D'après la Cartographie départementale des zones humides de la Seine et Marne, le site du projet est situé dans un secteur de zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser.

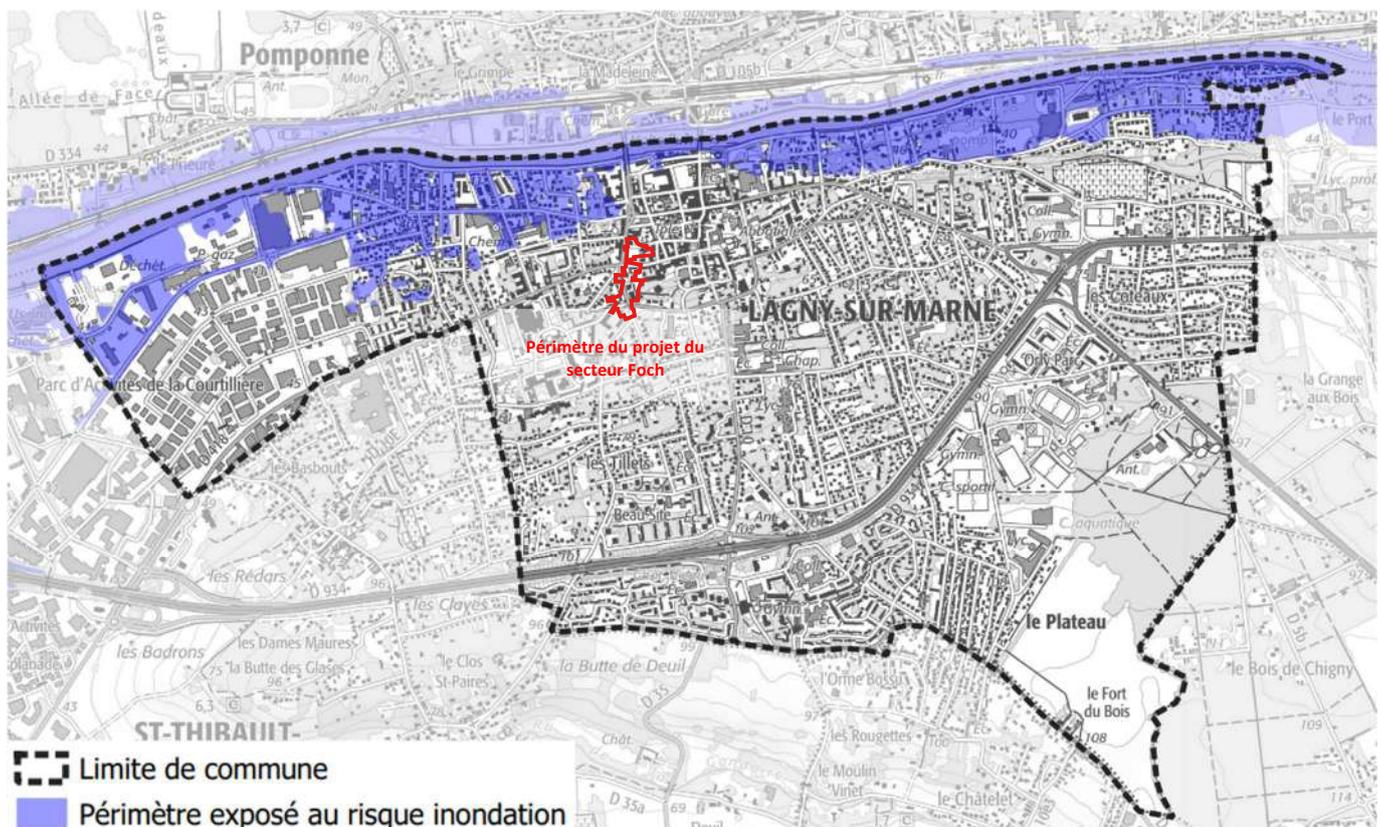


Localisation du secteur d'étude par rapport aux zones humides – Source : Cartographie départementale des zones humides de la Seine et Marne

Le site de projet est situé en zone humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser. L'anthropisation et l'artificialisation quasi totale des sols du secteur de projet rendent hautement improbable la présence de zone humide fonctionnelle.

g - PPRN et/ou PPRT

La commune de Lagny-sur-Marne est couverte par le PPRI du département de Seine-et-Marne. Le projet ne se situe pas dans une zone de grand écoulement ou d'expansion des crues (cf. Figure suivante).



Le risque d'inondation dans la Commune de Lagny-sur-Marne – Source : Le Préfet de Seine-et-Marne

Le projet n'est pas concerné par le PPRI du département de Seine-et-Marne.

h - Sites et sols pollués

■ Définitions

Un site pollué est un site qui présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes ou d'installations industrielles.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

- **BASIAS** : sites industriels et de services en activités ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols ;
- **BASOL** : est une base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, l'existence d'un site dont le sol est potentiellement pollué doit soulever des interrogations concernant la compatibilité du site éventuellement pollué et de l'occupation prévue pour ce projet.

■ Situation du site

3 sites potentiellement pollués sont répertoriés sur la zone d'étude. Ces sites ne sont plus en activité, malgré que l'un des sites étant indiqué comme toujours en activité sur la base de données Infoterre (voir la carte et le tableau ci-dessous).

Une étude historique et documentaire suivie par un diagnostic de pollution des sols devra être réalisé pour pouvoir confirmer ou non la pollution des sols. Des préconisations seront données par le bureau d'étude chargé de ce diagnostic.

Des études concernant la présence d'amiante et de plomb seront aussi menées afin de pouvoir appréhender le traitement des déchets adéquats à la suite des démolitions.

L'impossibilité d'accéder aux parcelles privées n'a pas permis d'investiguer plus sur la thématique pollution.



Sites Basias et Basol à proximité du projet – Source : Infoterre, BRGM

Dénomination	Classement (BASOL / BASIAS)	Localisé	Activité principale	Etat du site	Date de début d'activité	Date de fin d'activité
IDF7701260	BASIAS	Sur la parcelle la plus au Nord du projet (parcelle A)	Garages, ateliers, mécanique et soudure ; Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	En activité	1978-01-18	/
IDF7702072	BASIAS	Sur la parcelle B, au Sud de la parcelle A	Garages, ateliers, mécanique et soudure ; Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...) ; Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage) ; Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Activité terminée	1971-09-10	2005-07-27
IDF7703812	BASIAS	Sur la parcelle B, au Sud de la parcelle A	Garages, ateliers, mécanique et soudure ; Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Activité terminée	1960-08-03	2005-07-27

■ Diagnostic initial de pollution du sous-sol de l'îlot C – Secteur Foch

Sémofi, bureau d'étude en pollution a mené une étude de pollution du sous-sol (INFOS, DIAG) de l'îlot C, Place Foch (cf. annexe A2).

■ Etude historique et documentaire (INFOS)

L'îlot C fut une place d'armes puis un terrain vague jusqu'en 1958. Depuis, c'est un parking. Le site d'étude n'est pas référencé dans les bases de données du Ministère (CASIAS, ex-BASOL et SIS) et ne relève pas de la réglementation des ICPE.

Le contexte hydrogéologique a mis en exergue la présence de la nappe alluviale à environ 6 m de profondeur. Au vu de la profondeur de cette nappe d'eau et de l'absence de couches imperméables sus-jacentes, celle-ci est jugée vulnérable au droit du site. De plus, elle est considérée comme sensible dans la mesure où il est possible d'intercepter les eaux souterraines dans le cadre du projet (2 niveaux de sous-sol du parking souterrain de l'îlot C).

■ Diagnostic de pollution des sols (DIAG)

Les investigations réalisées ont consisté en la réalisation de 6 sondages jusqu'à 7 mètres de profondeur pour les sols, ainsi qu'un prélèvement d'eaux pour les eaux souterraines.

Le diagnostic des sols indique que les remblais peuvent présenter des contaminations ponctuelles marquées en plomb, a priori au nord-ouest du site. Ils sont indemnes de contamination significatives pour les autres métaux lourds et pour les composés organiques analysés. Le site est caractérisé par l'absence de contamination significatives au niveau du terrain naturel.

Les eaux souterraines ont été détectées à 6,32 m de profondeur. Elles ne présentent pas de contamination significative.

Pour les terres excavées, des dépassements en sulfates sur lixiviats et fractions solubles sur lixiviats ont été détectées pour l'ensemble des échantillons analysés.

En conclusion, Sémofi indique que le site est compatible avec le projet et qu'aucune mesure de gestion relative à la problématique sites et sols pollués n'est nécessaire pour le projet. Une gestion particulière des terres excavées devra toutefois être mise en place et ces terres devront être évacuées en ISDI+ pour les terres sulfatées.

3 sites potentiellement pollués BASIAS sont répertoriés au sein de la zone d'étude (Lot A et Lot B), aujourd'hui inaccessibles pour des investigations faute de maîtrise foncière. Des investigations seront menées sur ces lots une fois leur maîtrise foncière assurée.

L'état du sous-sol du lot C, qui nécessitera les terrassements les plus importants car ayant deux niveaux souterrains, est compatible avec le projet. Une gestion particulière des terres excavées notamment sulfatées sera nécessaire. Aucune autre mesure de gestion relative à la problématique sites et sols pollués n'est nécessaire pour le projet sur ce lot.

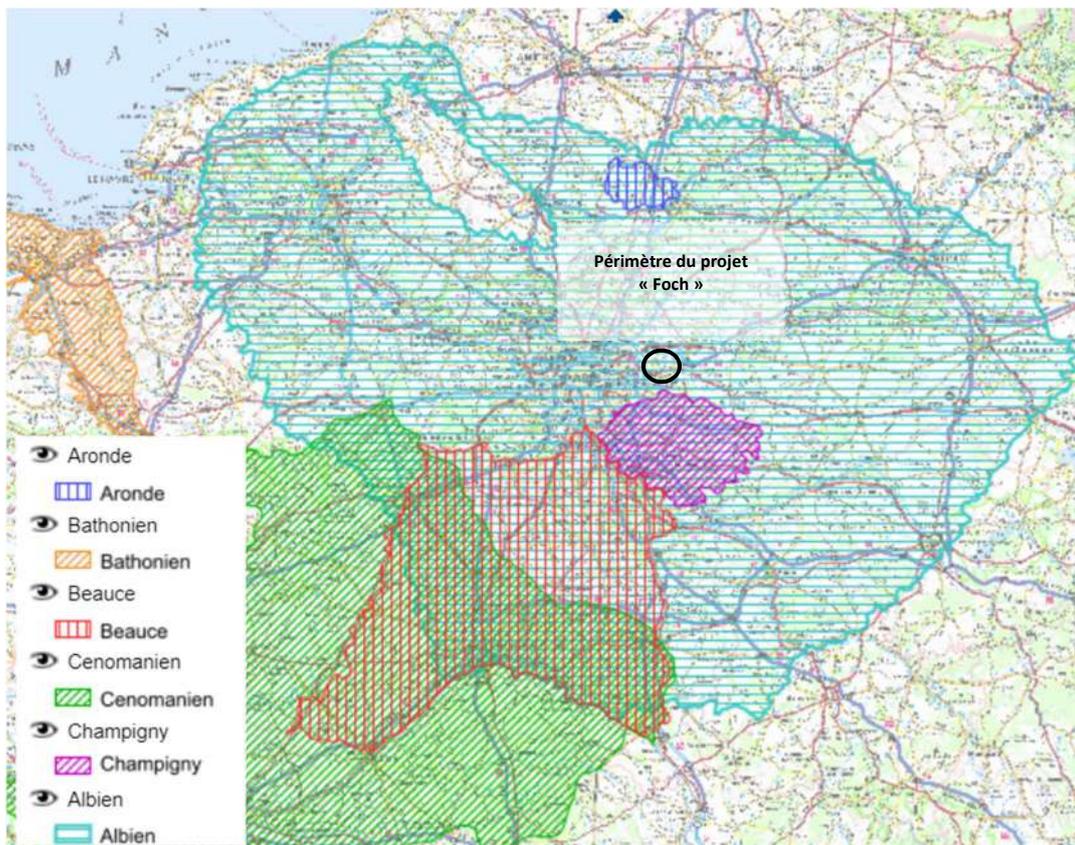
i - Zone de répartition des eaux

■ Définition :

Une zone de répartition des eaux (ZRE) est une zone comprenant des bassins, sous-bassins, systèmes aquifères ou fractions de ceux-ci caractérisés par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

■ Situation du site :

Le site d'étude se trouve au sein de la zone de répartition des eaux d'Albien.



Zones de répartitions des eaux à proximité du secteur d'étude – Source : Eau France

Le site d'étude se trouve au sein de la zone de répartition des eaux d'Albien.

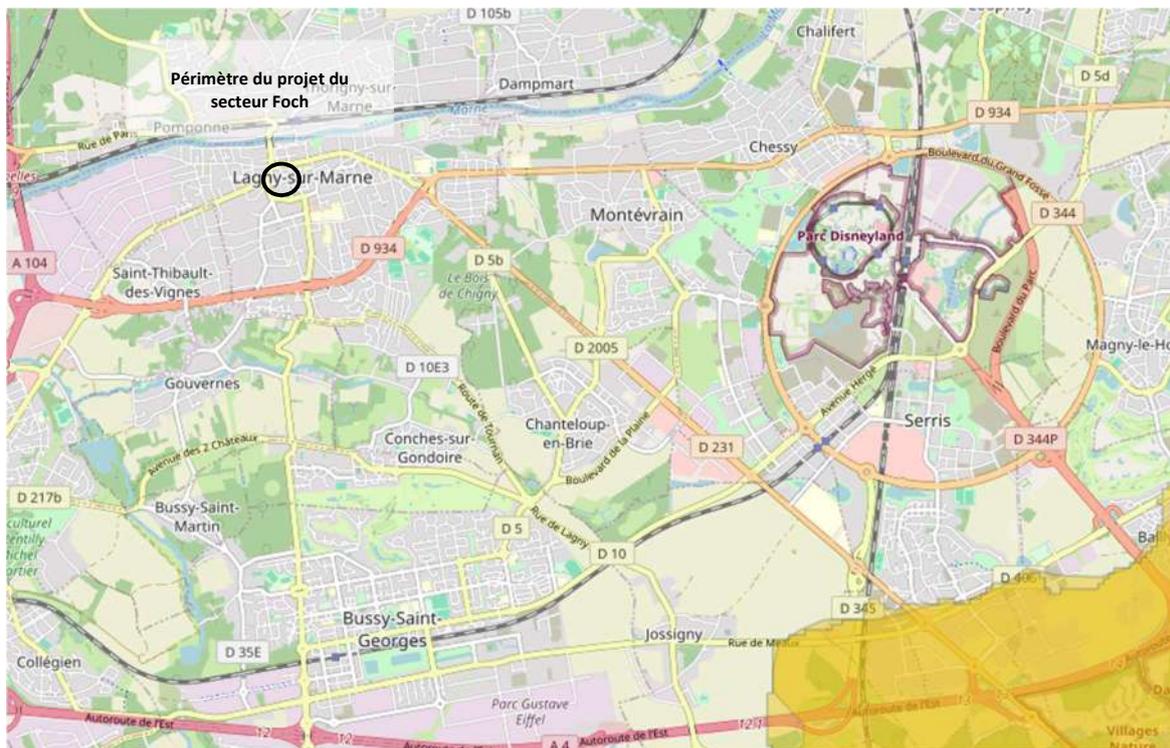
j - Protection rapprochée d'un captage d'eau

■ Définition :

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine sont une servitude instaurée par une déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau, afin de préserver la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

■ Situation du site :

Le site de projet n'est pas concerné par un périmètre de protection rapprochée d'aire de captage d'eau. Les zones les plus proches se situent environ à 7km au Sud-Est et sont La Fosse de Melun et le bassin versant de l'Yerres.



Aire de captage à proximité du secteur d'étude – Source : <https://aires-captages.fr/>

Le site de projet n'est pas concerné par un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau.

k - Site inscrit

→ Définitions

L'article L.341-10 du code de l'environnement dispose que « les monuments naturels et les sites classés ne peuvent, ni être détruits ni être modifiés sauf autorisation spéciale ».

Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.

En site inscrit, les travaux autres que ceux d'exploitation courante et d'entretien normal, sont soumis à déclaration préalable auprès de l'administration dans un délai de quatre mois avant le début des travaux (article L.341-1 du code de l'environnement). Seuls les permis de démolir sont soumis à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

→ Situation du site

Le secteur d'étude ne se trouve pas au sein d'un site inscrit, mais se trouve à proximité du site inscrit du Château et parc de Pomponne (AC2-130012206-5418), à 960 mètres au Nord-Ouest, et du site inscrit de la Vallée de la Gondoire (AC2-130012206-5057), à 1km au Sud.



→ La zone étudiée n'est pas située dans un site inscrit et donc n'est pas concernée par les obligations associées.

I - Natura 2000

■ Définition

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels destiné à protéger des espèces et des habitats remarquables tout en maintenant des activités socio-économiques.

Selon l'article R414-19 du Code de l'Environnement, une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 doit être réalisée dans le cadre des projets faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou d'un examen au cas par cas en application des articles R. 122-2 et R. 122-2-1.

■ Situation du site

La zone d'étude n'est pas située dans une zone Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche, les Boucles de la Marne (FR1112003 – Directive Oiseaux) se trouve à environ 2.5km au Nord-Est.



Situation du site de projet par rapport aux zones Natura 2000 – Source : Géoportail

→ La zone d'étude n'est pas située dans une zone Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche, les Boucles de la Marne se trouve à environ 2.5km au Nord-Est.

Le projet n'est pas considéré comme étant "à proximité" du site Natura 2000, car il n'est pas susceptible de générer des rejets ni d'avoir des impacts sur ce site. (Annexes obligatoires).

m - Site classé

■ Définitions

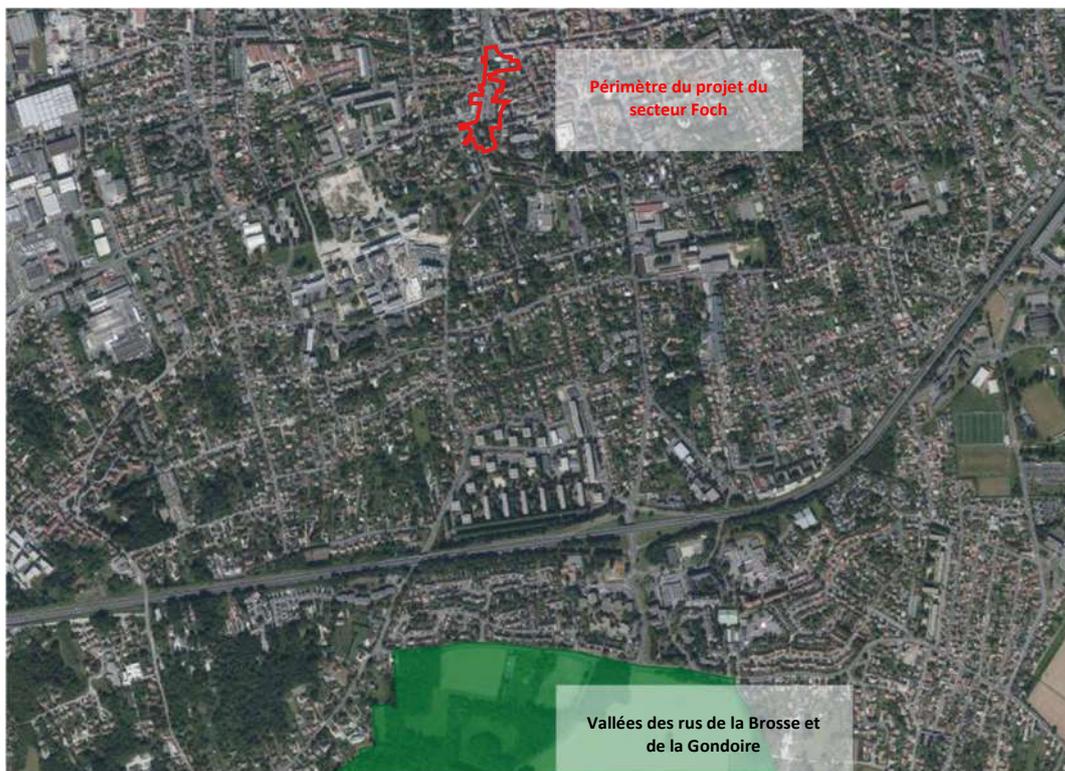
L'article L.341-10 du code de l'environnement dispose que « les monuments naturels et les sites classés ne peuvent, ni être détruits ni être modifiés sauf autorisation spéciale ».

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis, quelle que soit leur étendue. Cette procédure est très utilisée dans le cadre de la protection d'un "paysage", considéré comme remarquable ou exceptionnel.

En site classé, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites (par exemple, les travaux relevant du permis de construire) sont soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la DREAL, de la DRAC (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du département concerné) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). L'autorisation est déconcentrée au niveau du Préfet de département pour les travaux moins importants.

■ Situation du site

La zone étudiée n'est pas située dans une zone classée mais est à proximité du site des Vallées des rus de la Brosse et de la Gondoire, à 1.2km environ au Sud.



Situation du site de projet par rapport aux sites classés – Source : Atlas des patrimoines culturels

→ Le site n'est pas situé dans une zone classée en vertu du Code de l'Environnement. Le site classé le plus proche est celui des « Vallées des rus de la Brosse et de la Gondoire », situé à environ 1.2km au Sud du projet.

III. ANALYSE DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE AU VU DES INFORMATIONS DISPONIBLES

III.1 - Préanalyse des potentielles incidences du projet sur l'environnement et la santé

a - Ressources

▪ Excédent de matériaux

Comme les travaux prévoient des déconstructions et des terrassements pour la création des fondations des bâtiments et de parkings souterrains, un excédent de matériaux sera généré.

Les estimations des matériaux issus des déconstructions sont rappelées dans le tableau suivant :

Désignation	Lot A	Lot B	Lot C	Lot D	Lot E	Total
Surface de plancher déconstruites (m ² de SDP)	1 750	2 400	0	930	1000	6 080 m ²
La démolition mécanique des superstructures et des infra jusqu'à +/- 1m (m3)	750	1 100	2 150	475	360	3 845 m3
Tonnage estimé à évacuer (T)	1 500	2 000	4 300	875	700	9 375 T
Surface de toiture à désamianter (m ²)	0	550	0	0	230	780 m ²

A l'issue de la procédure de maîtrise du foncier, des diagnostics complémentaires seront réalisés afin d'affiner l'identification des déconstructions à réaliser. Pour cela, un diagnostic structure avant déconstruction sera engagé, ainsi qu'un diagnostic amiante et un diagnostic PEMD afin d'identifier les filières de valorisation de l'ensemble des matériaux présents sur ce secteur de projet.

Les estimations de volumes de déblais par lots sont rappelées dans le plan et le tableau suivant :



Plan des terrassements prévus – Source : LOGABAT Ingénierie

Estimation des volumes de déblais à excaver par lot – Source : Marne et Gondoire Aménagement

Lot	Volume de déblais à excaver (m ³)
A	3150
B	4400
C	7900
D	3100
E	1650
Total	20 200 m³

Une recherche de réemploi des déblais sains sur des chantiers voisins concomitants et déficitaires sera recherchée en amont des travaux afin de limiter les besoins d'évacuation en filière adaptée.

▪ **Déficit de matériaux**

Le projet nécessite une consommation de matériaux pour les constructions de bâtiments neufs.

La déconstruction des bâtiments existants et les terrassements pour la construction du parking public souterrain et des places de stationnement privées en souterrain vont créer un excédent de matériaux qui devront être triés et réemployés ou traités dans des filières agréées.

Les matériaux de déconstruction sont estimés à 3 845 m³ et 9 375 T, et les déblais à 20 200 m³ (estimation à affiner par les diagnostics adaptés : structure, amiante et PEMD).

Le projet nécessite une consommation de matériaux importés pour la construction des bâtiments, des espaces verts, des parkings souterrains et des réfections de voirie.

b - Milieu naturel

▪ **Inventaire des essences d'arbres présentes**

Un inventaire des essences présentes sur le secteur a été réalisé par la ville de Lagny, et met en évidence des essences communes à majorité horticole :

Lot C (Foch)

- 4 Acer negundo
- 4 Pyrus (à déterminer)

Lot D (Vacheresse):

- 5 tilleuls « tomentosa »
- 1 Prunus cérasus
- 1 Taxus baccata
- 1 Euonymus japonicus

Ainsi qu'un inventaire des essences présentes aux abords du secteur :

34 Rue Vacheresse :

- 1 Aesculus hippocastanum
- 3 Tilleuls « tomentosa »
- 1 Prunus pissardii

Parc entre le Conservatoire de Musique et la police municipale :

- 1 Quercus Robur 'Fastigiata'
- 4 Malus Perpetu 'Evereste'
- 3 Prunus Serrulata 'Amanogawa'

- 1 Acer Platanoides
- 1 Aesculus Hippocastanum
- 7 Carpinus Betulus 'Fastigiata'

Le projet vise à la conservation d'un maximum des arbres existants.

Un inventaire faune-flore complet n'a pas pu être mené à ce stade faute de maîtrise foncière des lots bâtis. Il sera mené dès l'acquisition des parcelles concernées. Toutefois l'ensemble des arbres présent sur le lot D seront conservés et intégrés à l'espace public rue Vacheresse.

■ Aménagement des nouveaux espaces verts

S'inscrivant dans le plan communal de la ville de Lagny-sur-Marne visant à planter 20 000 arbres d'ici 2030, le projet prévoit la plantation d'arbres d'alignement parmi la palette végétale du projet (cf. figures suivantes) le long de la rue Le Paire, au sein du futur parc du Lot C et au sein des espaces privatifs des lots A, B, D et E.



Magnolia grandiflora



Prunus serrula
Nyssa sylvatica / Parotia persica



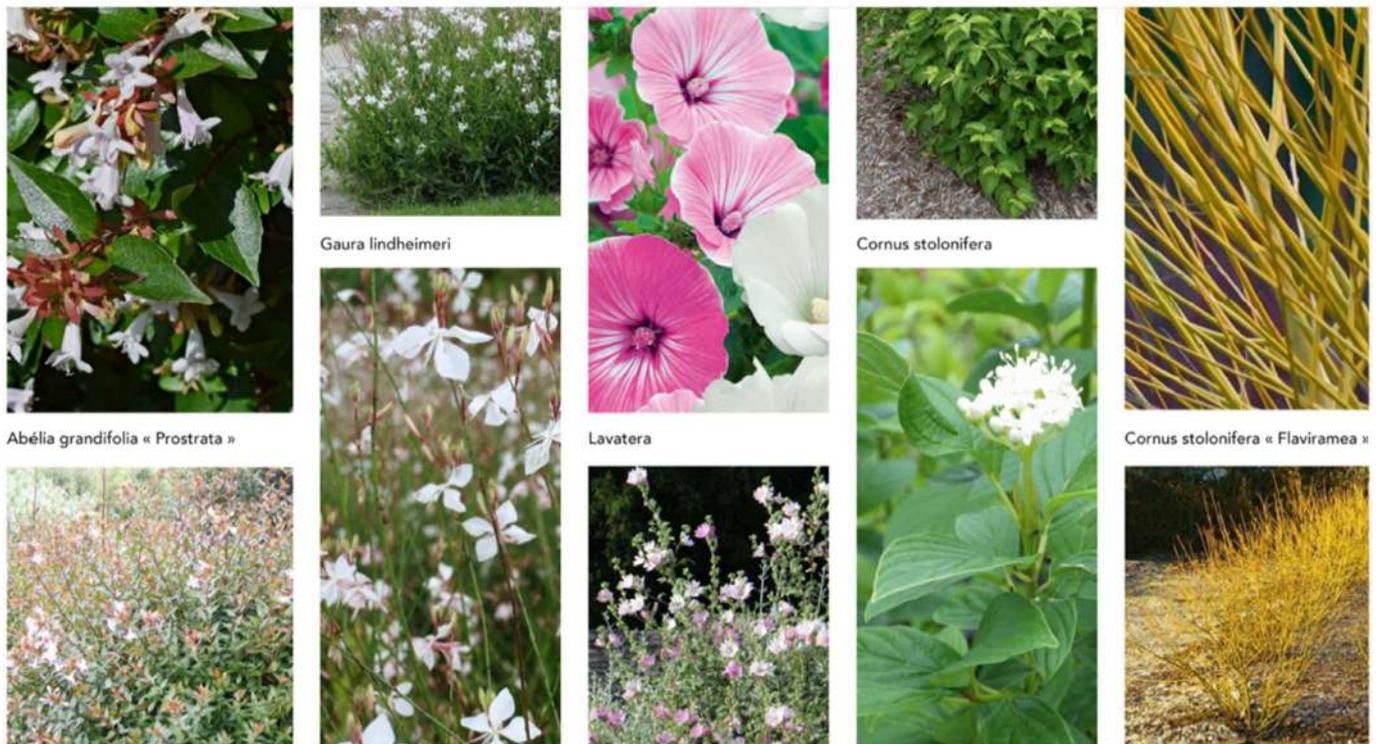
Sorbus torminalis et aucuparia



Sorbus domestica



Palette d'arbres pour le projet – Source : LOGABAT Ingénierie



Palette d'arbustes pour le projet – Source : LOGABAT Ingénierie

Lors de la composition de la palette de espèces végétales et notamment des essences d'arbres plantées, plusieurs critères seront pris en compte tels que le caractère de localité et les recommandations du CAUE 77 pour le choix d'espèces d'arbres du PLU adaptées au changement climatique :

- Les futures évolutions climatiques et environnementales : Compte tenu du réchauffement climatique il est vivement recommandé de limiter les plantations monospécifiques, même de végétaux locaux, et de privilégier au maximum la DIVERSITÉ des essences.
- Les caractéristiques propres au site : Choisir des végétaux adaptés aux sites demande des compétences et expériences importantes, il est donc conseillé de faire appel à des spécialistes (paysagistes, pépiniéristes).

Pour « planter le bon arbre au bon endroit », la méthode VECUS sera utilisée pour faciliter la prise de décision :

- Arbre adapté au VOLUME disponible
- Arbre adapté à l'ESTHETIQUE du lieu
- Arbre adapté au CLIMAT
- Arbre adapté à l'USAGE
- Arbre adapté au SOL en place

Les arbres seront plantés à 3 mètres ou plus des façades.

Plusieurs essences d'arbres sont présentes sur et à proximité du secteur, et seront au maximum conservées dans le cadre du projet. Une étude faune-flore sera menée sur le périmètre de projet, une fois la maîtrise foncière des lots assurée.

Le projet prévoit la plantation de nombreux arbres dans le cadre du projet inscrit dans le plan 20 000 arbres à horizon 2030 de la ville de Lagny.

Lors de la composition de la palette de espèces végétales et notamment des essences d'arbres plantées, plusieurs critères seront pris en compte tels que le caractère de localité et les recommandations du CAUE 77 pour le choix d'espèces d'arbres du PLU adaptées au changement climatique

c - Risques

■ Risque d'inondation

■ Définition

Une inondation correspond à la submersion temporaire de zones habituellement hors d'eau.

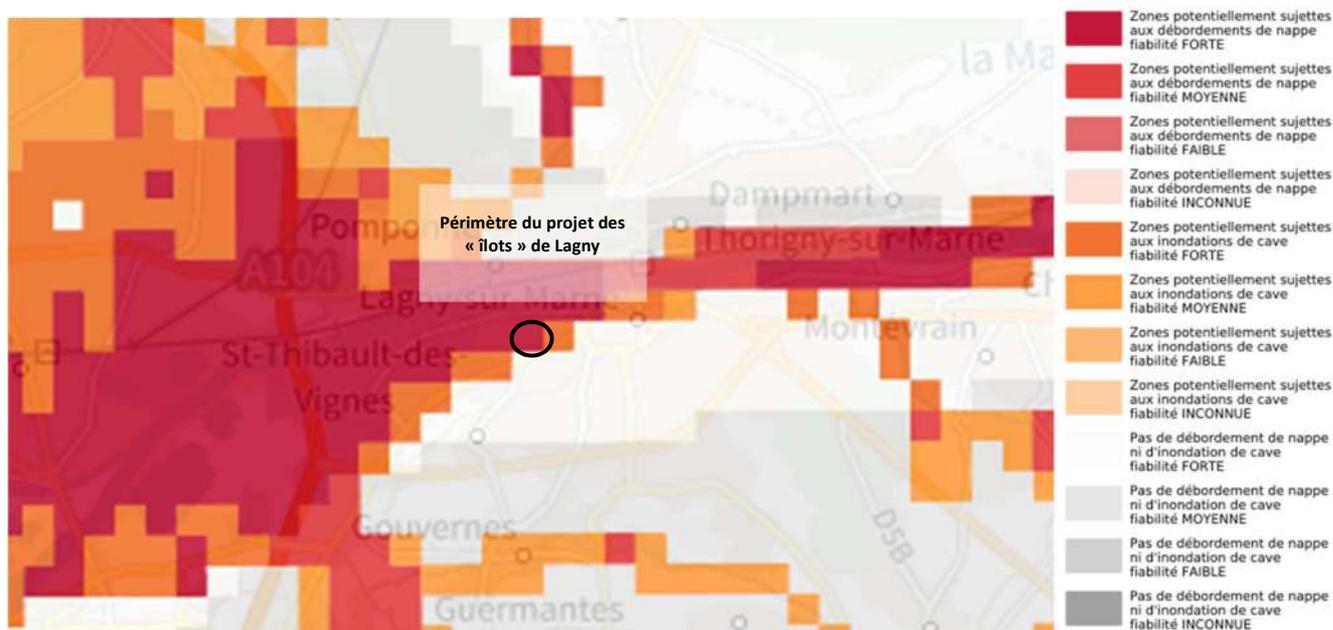
Elle peut être due :

- Au débordement d'un cours d'eau : une crue (ou montée du niveau de l'eau), lorsqu'elle est importante, peut amener le cours d'eau à sortir de son lit et à inonder les terres alentours. C'est le cas le plus fréquent.
- À du ruissellement urbain : lors de précipitations très intenses en ville, l'eau ne s'infiltré pas dans le sol, car ceux-ci sont imperméables. Les réseaux d'évacuation d'eaux pluviales peuvent rapidement être saturés. Les eaux de pluies empruntent alors les rues, avec des courants parfois dangereux, jusqu'à rejoindre une rivière ou un autre réseau d'évacuation.
- À une remontée de nappe : en cas de précipitations de longue durée, le niveau de la nappe phréatique, remonte, entraînant une inondation des zones alentours.
- À une submersion marine : sur le littoral, des conditions météorologiques et océaniques défavorables (souvent accompagnées d'une forte houle et d'un vent fort venant du large) peuvent entraîner une hausse du niveau marin et alors inonder les zones côtières.

■ L'aléa inondation sur le site

Le secteur du projet n'est pas concerné par l'aléa débordement de cours d'eau (comme indiqué en partie II.1. g - PPRN et/ou PPRT).

Le site est néanmoins concerné par l'aléa d'inondation par remontée de nappe, et est classé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe avec une fiabilité forte.



Risque inondation par remontée de nappes – Source : Géorisques

Sémofi, a mené une étude géotechnique G2 (Annexe A2.a) et un diagnostic de pollution (Annexe A2.b) du sous-sol de l'îlot C, Place Foch. Parmi les analyses faites, le contexte hydrogéologique a été analysé et situe la nappe alluviale à 6.32 m de profondeur. Au vu de la profondeur de cette nappe d'eau et de l'absence de couches imperméables sus-jacentes, celle-ci est jugée vulnérable au droit du site. De plus, elle est considérée comme sensible dans la mesure où il est possible d'intercepter les eaux souterraines dans le cadre du projet (2 niveaux de sous-sol). (Annexe A2)

Ces points seront détaillés dans le dossier loi sur l'eau du projet.

■ **Phénomène de retrait gonflement des sols argileux**

○ Définition

Les sols argileux possèdent la propriété de voir leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau.

Ainsi, en contexte humide, un sol argileux se présente comme souple et malléable, tandis que ce même sol desséché sera dur et cassant.

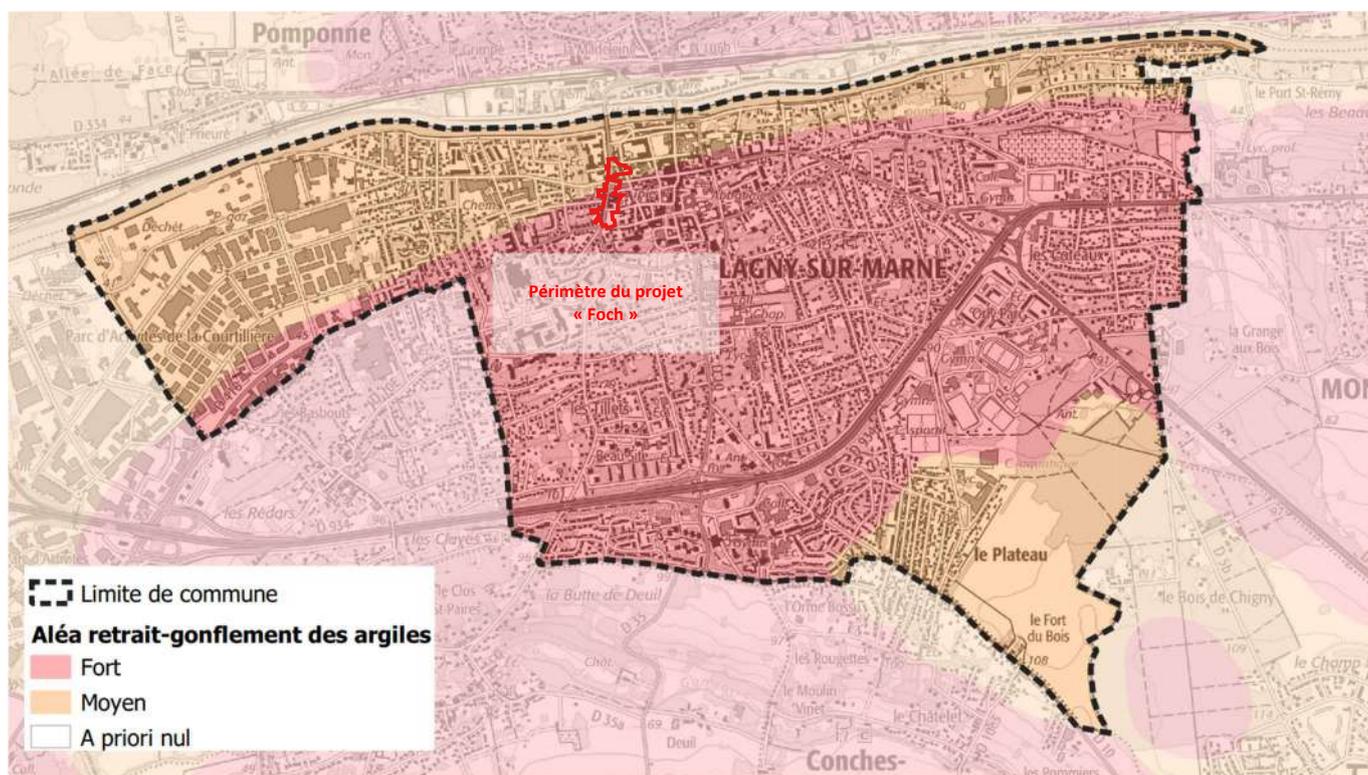
Des variations de volume plus ou moins conséquentes en fonction de la structure du sol et des minéraux en présence, accompagnent ces modifications de consistance.

Ainsi, lorsque la teneur en eau augmente dans un sol argileux, on assiste à une augmentation du volume de ce sol, on parle alors de « gonflement des argiles ».

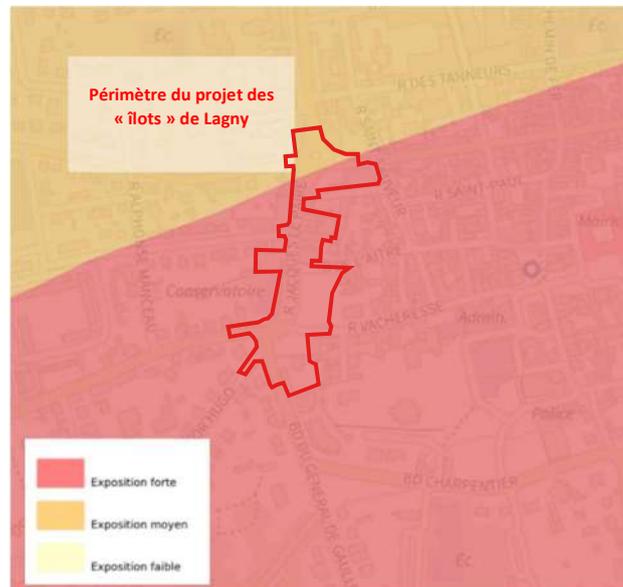
Au contraire, une baisse de la teneur en eau provoquera un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

○ Situation du site

Comme le montrent les cartes ci-dessous, le secteur d'étude se situe en zone d'exposition forte à l'aléa de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, à la limite d'une zone à moyenne exposition.



Le risque de retrait-gonflement des argiles dans la Commune de Lagny-sur-Marne – Source : Le Préfet de Seine-et-Marne



Cartographie de l'aléa lié au risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles – Source : Géorisques

■ **Autres risques naturels susceptibles d'affecter le site : Séisme et radon**

Le site d'étude se situe sur une zone ayant un aléa faible pour les risques sismiques et radon.

Le secteur d'étude est situé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe avec une fiabilité forte. La nappe phréatique est présente à 6,32 mètres de profondeur. Une étude hydrogéologique avec suivi piézométrique est en cours et permettra de préciser les besoins de rabattement de nappe en phase de chantier et précisera les mesures constructives adéquate (cuvelage des niveaux en sous-sol)

Ces points seront détaillés dans le dossier loi sur l'eau du projet.

Le secteur se situe aussi en zone d'exposition forte à l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Des mesures constructives adéquates devront en prémunir les constructions.

Le site d'étude se situe sur une zone ayant un aléa faible pour les risques sismiques et radon.

d - Risques sanitaires

■ Risques sanitaires engendrés par le projet

Le projet prévoit la construction de logements, de commerces, de parkings en sous-sol et d'espaces verts. Ces nouveaux usages ne sont pas source de risques sanitaires. Les éventuelles pollutions des sols sur les lots A, B et E ayant accueillis des activités de garages seront purgées conformément aux recommandations des études de pollutions à venir une fois la maîtrise foncière des parcelles acquise.

■ Risques sanitaires concernant le projet

Des risques sanitaires potentiels ont pu être identifiés avant la complétion d'études spécifiques :

- De potentiels risques sanitaires liés à la qualité des sols de l'emprise du projet ;
- Une présence potentielle d'amiante dans les bâtiments à déconstruire ;
- Une présence potentielle de plomb dans les bâtiments à déconstruire.
-

Le sous-sol du lot C (îlot Foch) a été analysé et il contient des sulfates, donc les remblais devront être traités par une filière agréée. Le site ne présentera à terme aucun risque sanitaire pour ses usagers.

Les éventuelles pollutions des sols sur les lots A, B et E ayant accueillis des activités de garages seront purgées conformément aux recommandations des études de pollutions à venir une fois la maîtrise foncière des parcelles acquise.

Les éventuelles pollutions amiantées et plombées seront évacuées en filières agréées en phase de déconstruction.

e - Nuisances

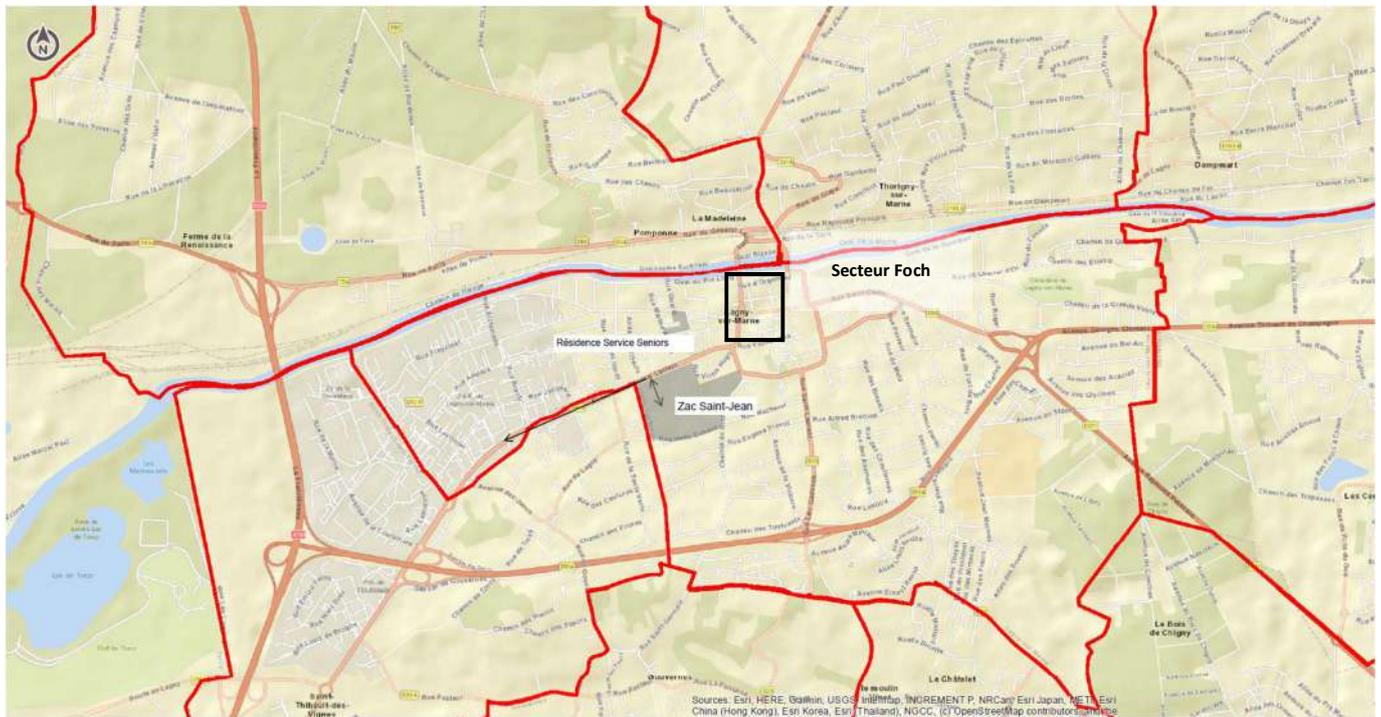
Pour éviter un cumul des effets d'encombrement des routes et voiries par les engins de chantier sur les 3 différents secteurs de projet du centre-ville présentés en introduction de la présente note, les itinéraires de chantier ont été réfléchis.

La carte ci-dessous montre notamment le sens de circulation des engins de chantier pour la ZAC de Saint Jean, allant vers l'Ouest. Cela permettra d'éviter les nuisances sonores et de pollution de l'air liées aux engins et poids-lourds.

En effet, la réalisation de cette ZAC a fait l'objet d'un phasage minutieux afin de limiter dans le temps les nuisances engendrées par la réalisation de chantier.

Ce phasage a permis de démarrer les travaux par le sud de la ZAC et de finir par le nord le long de l'avenue du général Leclerc. Ainsi l'ensemble des camions intervenant sur le chantier, rentre directement dans la ZAC par la RD418 (avenue général Leclerc) et ressort par ce même accès.

Les camions venant ou repartant du chantier doivent obligatoirement emprunter cet axe routier (RD418) pour rejoindre les grands axes (RD934 et A104) et ne pas circuler vers le centre-ville de la commune.



Carte des déplacements des engins de chantier des deux autres secteurs en construction – Source : Marne et Gondoire Aménagement

■ Déplacements et trafics

La ville de Lagny est une ville historique avec un centre-ville piétonnisé qui accueille des commerces de qualité. Lagny représente une centralité du bassin de vie.

Afin de maintenir et de renforcer cette dynamique commerciale, la commune a engagé des réflexions sur la place de la voiture en ville, sur les sens de circulation mais également sur les parkings nécessaires pour que la clientèle des commerces puisse se stationner à proximité du centre-ville.

Au regard de la configuration historique du centre-ville les parkings publics sont situés à proximité immédiate de l'hyper centre-ville en plus du stationnement sur voirie.

Le parking Foch existant, d'environ 70 places est le plus fréquenté du centre-ville du fait de sa localisation et de sa proximité avec le centre ainsi que la proximité des équipements publics.

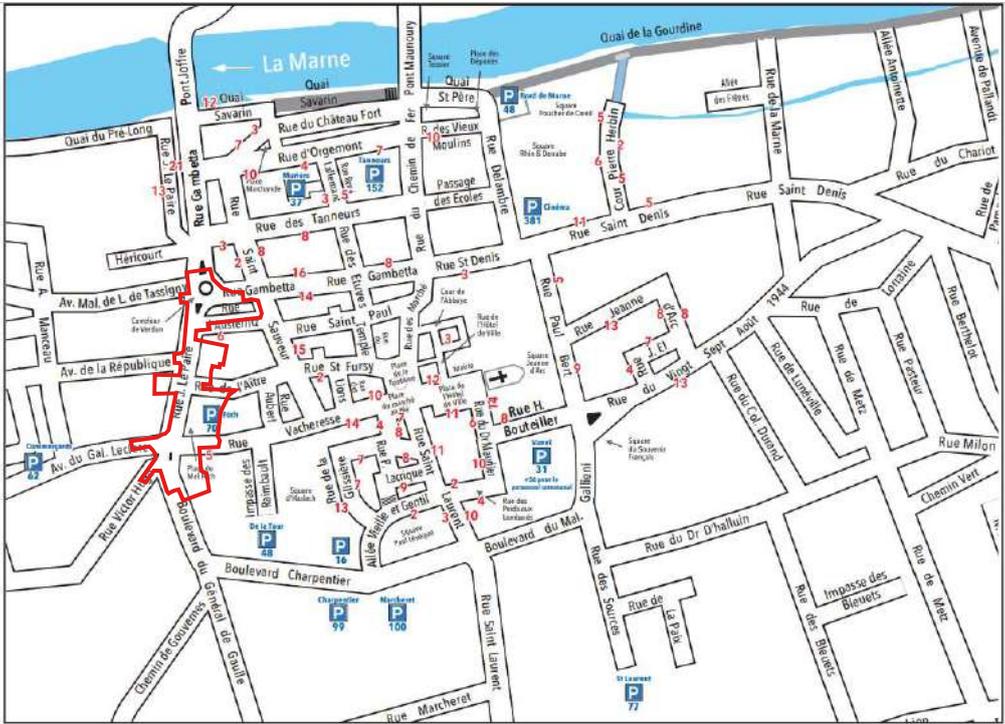
Les réflexions urbaines engagées ont permis d'aboutir sur 3 axes :

- Suppression en hyper centre de certains stationnements longitudinaux sur voirie afin d'aménager des zones de rencontres (rue Vacheresse, place marché au blé) ;

- Renforcement des capacités de parkings existant et création de nouveau parking ;
- Réflexion sur les politiques tarifaires des parkings.

Le bureau d'étude en Ingénierie routière et urbaine AED a mené une étude de refonte du plan de circulation du cœur de Ville, prenant en compte le secteur Foch ainsi que les autres secteurs de réhabilitation et de construction pour pouvoir prendre en compte leur impact sur le giratoire et la refonte routière du secteur Foch.

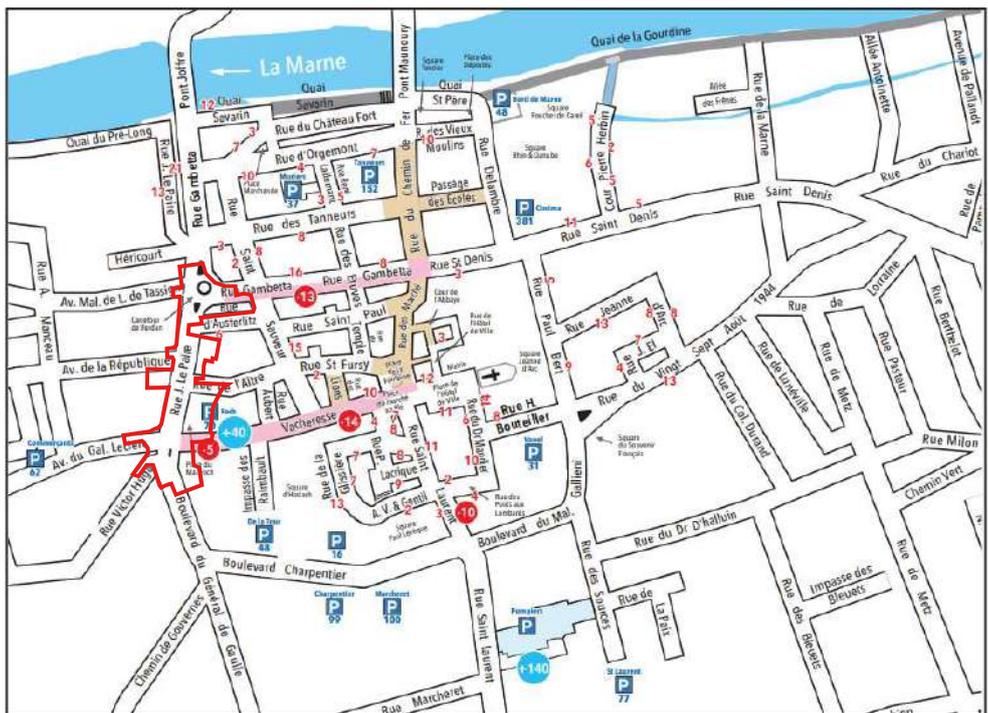
La cartographie ci-dessous présente la situation actuelle du stationnement en hypercentre :



Carte de la situation actuelle du stationnement en hypercentre – Source : AED

L'hypercentre de Lagny totalise 476 places de stationnement sur voie publique et 783 places de parking publics.

La cartographie ci-dessous présente la situation projetée du stationnement sur l'hypercentre :



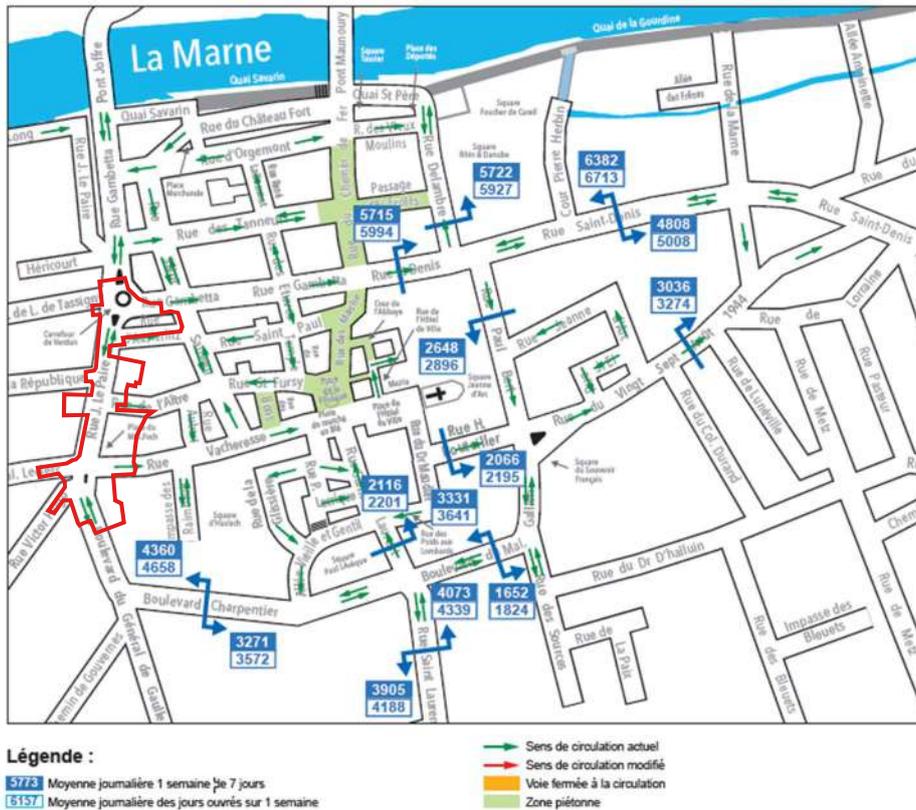
Carte de la situation projetée du stationnement dans l'hypercentre – Source : AED

Les réflexions portent donc sur la suppression d'une quarantaine de places de stationnement sur voirie et la création d'un parking public supplémentaire, rue Saint Laurent, destiné aux professionnels travaillant sur le centre-ville. La création de ce parking permettra aux professionnels travaillant dans le centre de pouvoir se stationner à un tarif préférentiel mais surtout de libérer les places de stationnement qu'ils occupaient sur les autres parkings ou sur la voirie.

La mise en œuvre de la requalification de l'entrée de ville « ilot Foch » avec la création de RDC commerciaux permettant d'assurer le bouclage commercial entre la rue Gambetta et la rue Vacheresse nécessite également de renforcer l'offre de stationnement public sur ce secteur. Au regard de la localisation, l'option de rajout d'un étage pour constituer un parking silo a été écartée au profit d'une solution enterrée afin de libérer le sol et ainsi permettre de réaliser un parc public végétalisé. Les études menées à l'échelle de la ville ont conduit les élus à programmer sur ce parking une augmentation de 40 places par rapport à la situation actuelle (compensation des places supprimées sur voirie) afin de porter le nombre de places à 92 places publiques et 16 places résidentielles.

La faisabilité des modifications proposées ainsi que leurs impacts ont été mesurés.

Des analyses de la circulation actuelle ont aussi été menées, pouvant être comparées avec celles du projet de changement de circulation et de stationnement pour pouvoir comprendre les incidences du projet.



Circulation avant les travaux – enquête du 11/10/2022 au 17/10/2022 – Source : AED

Le bureau d'étude AED a aussi mené une étude de la prospective de trafic au niveau de la mise en place du giratoire en lieu et place du carrefour à feux Le Paire x Vacheresse x Leclerc x De Gaulle. Sont pris en compte l'Ilot Foch qui comprend plusieurs bâtiments qui borderont la rue Jacques Le Paire, entre la rue Gambetta et la rue Vacheresse (le présent projet) et l'Ilot St Jean, un projet de création/d'extension d'un parking rue Victor Hugo.

Après analyse, voici les résultats de trafic au niveau du giratoire :

Trafic en uvp/h	Trafic actuel	Trafic avec projet Ilot Foch	Trafic avec projet Ilot St Jean	Trafic projet avec Ilot FOCH et Ilot St JEAN
Sens Sud Nord Vacheresse vers Gambetta	785	820	803	838
Sens Nord Sud Gambetta vers Vacheresse	738	773	863	898

40 nouvelles places de stationnement seront créées grâce au parking souterrain Foch, afin de permettre un accès satisfaisant aux commerces du centre-ville piétonnisé de Lagny.

La mise en place du giratoire améliorera la circulation, même si celle-ci sera légèrement plus importante en raison du projet (Environ + 50 uvp/h dans les deux sens en heure de pointe du soir).

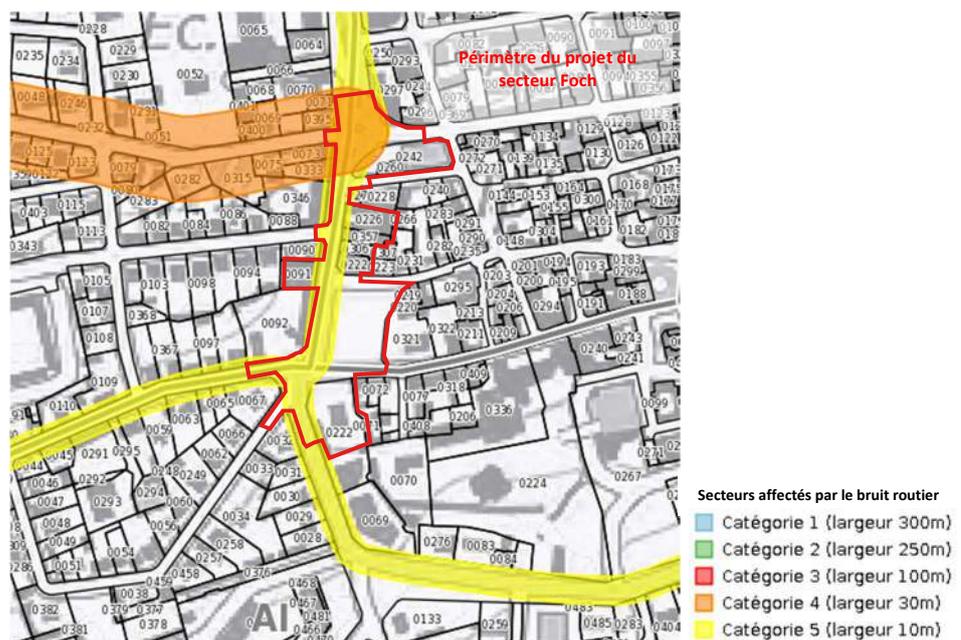
■ **Bruit**

■ Soumis à des bruits :

Le projet n'est pas localisé à proximité d'une activité génératrice de bruit pouvant être source de nuisances sonores pour les futurs résidents.

Toutefois, la cartographie du bruit des infrastructures routières en Seine-et-Marne classe les infrastructures routières en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Ce classement révèle que les lots du secteur de projet « Foch » sont bordés par :

- deux voies de catégorie 5 :
 - la RD418 (rue Gambetta au nord puis rue Jacques le Paire au sud),
 - la RD10 (rue du Général de gaulle) ;
- une voie de catégorie 4 :
 - la RD418 (avenue du Général Leclerc)



Cartographie du classement sonore à proximité du projet – Source : Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

Le classement est établi d'après les niveaux d'émission sonores (Laeq) des infrastructures pour les périodes diurne (6h00 à 22h00) et nocturne (22h00 à 6h00), sur la base des trafics attendus à l'horizon 2015.

Les niveaux sonores sont calculés en fonction des caractéristiques des voies (trafics, vitesses, allures, pourcentage de poids lourds, revêtement de chaussée, géométrie de la voie : profil, largeur, rampe) selon des méthodes normalisées (cf. guide du CERTU intitulé « Eléments méthodologiques pour le classement sonore des infrastructures de transports terrestres »).

Le niveau sonore ainsi calculé est celui émis par l'infrastructure en question, à long terme, en bord de voie et dans des conditions de site conventionnelles. Ces niveaux sonores permettent de déterminer la catégorie de l'infrastructure (de 1 à 5), de laquelle est déduit la largeur maximale du secteur de nuisances sonores, tel que défini par l'arrêté du 30 mai 1996 dans le tableau suivant :

Niveau sonore de référence Laeq (6h-22h) en dB(A)	référence Laeq (6h-22h) en dB(A) Niveau sonore de référence Laeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	1	350 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10 m

Classement des infrastructures routières par niveau sonore – source : DDT 77

Dans ces secteurs, les façades des pièces et locaux des nouveaux bâtiments exposés au bruit de l'infrastructure doivent présenter une isolation acoustique contre ce bruit. Les nouveaux bâtiments de logement et de commerces du projet respecteront a minima ces niveaux d'isolation.

La conception des bâtiment imposera une bi-orientation des logements afin que les pièces de sommeil soient situées à l'opposé des sources de bruits.

A terme, pour atténuer l'exposition au bruit des logements, les balcons et loggias seront conçus pour limiter l'impact acoustique (cf. Figures suivantes et Note sur les dispositifs acoustiques en façade en annexe A5).



Balcons et loggias pour contribuer à limiter l'impact acoustique – Source : Marne et Gondoire Aménagement

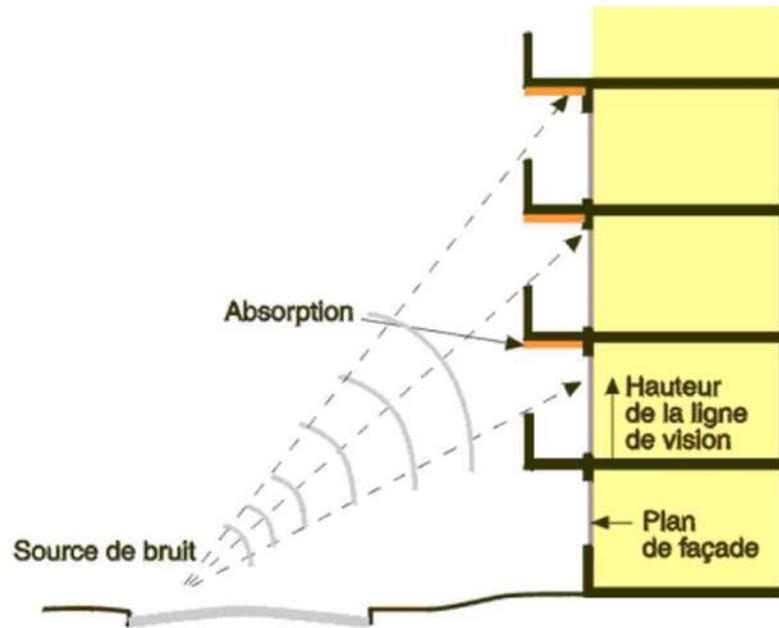


Illustration des différents paramètres appropriés pour l'isolation acoustique due à la forme de la façade – Source : GuideEnR HQE

■ Source de bruit :

Le projet prévoit la création de logements, de commerces et de parkings souterrains, usages peu générateurs de nuisances en phase exploitation hormis en lien avec une possible augmentation du trafic routier.

Le projet n'entraînera pas une augmentation du trafic routier dans le secteur. Par conséquent, les nuisances sonores générées par le projet à terme seront limitées.

En outre, l'aménagement urbain (profil de voirie, revêtement phonique et ajout d'un giratoire à la place du carrefour à feu) visera à réduire les nuisances sonores par rapport à la situation actuelle en fluidifiant les circulations et minimisant les émissions dues aux frottements.

Cependant, des niveaux sonores élevés sont anticipés pour les riverains du chantier pendant la phase de travaux en raison des déconstructions et de la construction des bâtiments. Pour atténuer ces nuisances, une charte de chantier sera mise en place pour réguler les heures de travail et minimiser les perturbations générées pendant la phase de construction.

Exposition au bruit :

Certaines façades des futures constructions seront exposées au bruit d'infrastructures classées en catégorie 5 (la moins bruyante) et 4 (sur la façade ouest du lot A). Des mesures d'isolation phoniques conformes à ce classement seront mises en œuvre. En outre, les balcons et loggias des logements seront conçus de manière à limiter encore le bruit routier.

Source de bruit

Le projet engendrera en phase chantier des émissions sonores directes liées aux circulations des véhicules et engins de chantier, ainsi qu'aux travaux de déconstruction et de construction. Une charte de chantier faible nuisance sera mise en place pour réguler les heures de travail et minimiser les perturbations générées pendant la phase de construction.

Le projet à terme ne sera pas source directe de bruit, mais son impact sur le trafic routier aura un léger impact sur les nuisances sonores liées. En effet, une légère augmentation est attendu au niveau du giratoire, avec en moyenne une augmentation de 50 véhicules à l'heure de pointe et jour ouvrable.

■ **Odeurs**

■ Engendre des odeurs :

Le projet prévoit la création de logements, de commerces et de parkings souterrains, usages non générateurs de nuisances olfactives.

■ Soumis à des odeurs :

Le projet n'est pas localisé à proximité d'une infrastructure ou d'une activité génératrice de nuisances olfactives pouvant être une nuisance pour les futurs résidents.

Le projet ne devrait pas engendrer d'odeurs. Les travaux de construction et de terrassement sont néanmoins sources de poussière. Une charte chantier faible nuisance sera appliquée.

Le projet n'est pas concerné par des nuisances olfactives.

■ **Vibrations**

■ Engendre des vibrations :

Le projet prévoit la création de logements, de commerces et de deux parkings souterrains, des usages qui ne génèrent pas de vibrations importantes pendant la phase d'exploitation. Les seules vibrations qui pourront être causées seront durant la phase de démolition.

■ Soumis à des vibrations :

Le projet n'est pas localisé à proximité d'une infrastructure ou d'une activité génératrice de nuisances vibratoires pouvant être une nuisance pour les futurs résidents et usagers.

Le projet ne devrait pas engendrer de vibrations hormis durant la démolition des bâtiments concernés.

Le projet n'est pas concerné par des vibrations.

■ **Emissions lumineuses**

■ Engendre des émissions lumineuses :

Le projet prévoit la création de logements, commerces et parkings, des usages qui peuvent générer des émissions lumineuses en phase exploitation en lien avec l'éclairage provenant des bâtiments ainsi que sur les espaces extérieurs les desservants. Toutefois, cet impact sera limité étant donné que de l'éclairage public existe déjà sur les voiries qui bordent le site.

L'éclairage extérieur mis en œuvre sur l'opération respectera l'exigence de 20 lux en tous points de cheminement.

L'alimentation des dispositifs d'éclairages sera adaptée au réseau existant ou raccordée à l'armoire de commande existante.

Le réseau sera composé de :

- Fourreaux normalisés Ø63 avec grillage avertisseur
- Les câbles 1x25²
- Un câble en cuivre nu 25² sera disposé en fond de fouille afin d'assurer la mise à la terre du réseau.
- Candélabre équipés d'un boîtier de protection de classe II et de câble 4G2,5.

Le réseau d'éclairage extérieur sera contrôlé par un organisme agréé avant sa mise en service.

La phase chantier peut elle aussi être génératrice de nuisances lumineuses même si cela reste plus minime. Afin de limiter cela, en phase exploitation des éclairages publics adaptés seront mis en place afin de limiter toute nuisance pour le voisinage. Une charte chantier, définissant notamment les horaires d'interventions et donc d'éclairage, sera également déployée, permettant de réduire ces nuisances en phase chantier.

■ Soumis à des émissions lumineuses

Le projet n'est pas localisé à proximité d'une infrastructure ou d'une activité génératrice d'émissions lumineuses pouvant être une nuisance pour les futurs résidents.

Des émissions lumineuses liées à la présence de nouvelles constructions sont à prévoir sur le secteur.

Les émissions lumineuses en phase chantier seront strictement encadrée par une charte chantier faible nuisance.

f - Emissions

■ Rejets dans l'air

En phase de chantier, les travaux vont engendrer des émissions directes de gaz d'échappement des véhicules et engins de chantier (en plus des émissions indirectes de gaz à effet de serre liées à la production et l'acheminement des matériaux de construction neufs).

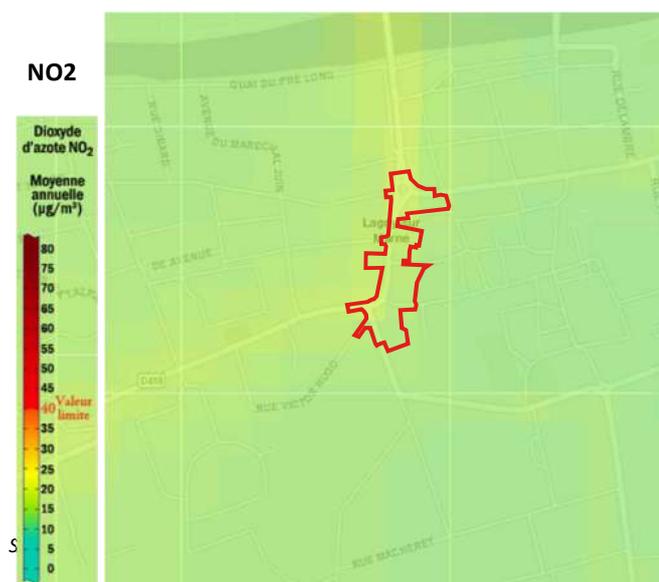
En phase d'exploitation, les logements n'engendrent pas d'émissions directes de polluants dans l'air. Néanmoins, des émissions indirectes seront générées par l'usage des véhicules motorisés des futurs résidents et usagers (en lien avec la création des places de parking), ainsi que par le fonctionnement des chauffages.

Il est estimé qu'aux heures de pointes, il y aura une augmentation d'environ 50 véhicules utilisant le giratoire.

■ Risques sanitaires associés à la qualité de l'air

La qualité de l'air moyenne annuelle en 2023 évaluée par AirParif au niveau du secteur de projet sur les trois principaux marqueurs de pollution atmosphérique due au trafic routier est inférieure aux valeurs limite françaises (cf. figures suivantes).

Bien que globalement peu dégradée pour un secteur de centre-ville urbain, la qualité de l'air sur trois paramètres reste en deçà des niveaux recommandés par l'OMS.

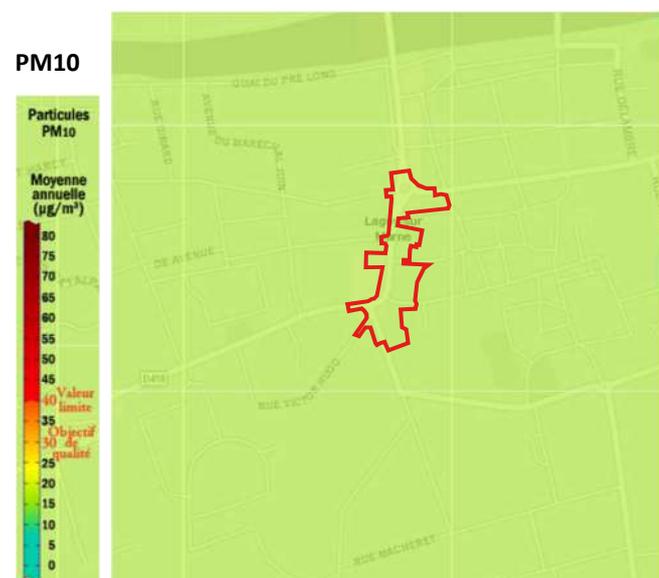


Valeurs limites France : 40 µg/m³

Objectifs de qualité France : 30 µg/m³

Niveau recommandé OMS : 10 µg/m³

Concentration annuelle moyenne en Dioxyde d'Azote
AirParif



Valeurs limites France : 40 µg/m³

Objectifs de qualité France : 30 µg/m³

Niveau recommandé OMS : 15 µg/m³

Concentration annuelle moyenne en particules fines PM10
Source : AirParif

PM2,5



Valeurs limites France : 25 µg/m³

Objectifs de qualité France : 10 µg/m³

Niveau recommandé OMS : 5 µg/m³

Concentration annuelle moyenne en particules fines PM2,5

Source : AirParif

Le projet engendrera en phase chantier des émissions directes liées aux circulations des véhicules et engins de chantier et des émissions indirectes liées aux matériaux de construction.

A termes des émissions indirectes seront émises en lien avec le trafic des résidents et usagers des logements, commerces et parkings créés, avec une augmentation d'environ 55 véhicules durant les heures de pointes des jours ouvrés.

Ces émissions dans un contexte de qualité de l'air relativement peu dégradée pour un secteur de centre-ville urbain (bien que supérieurs aux niveaux recommandés par l'OMS) n'engendreront pas de risques sanitaires significatifs pour la santé des futurs résidents et usagers du secteur.

■ Rejets liquides

Le projet ne prévoit pas de rejets liquides.

Le projet n'est pas concerné par des rejets liquides.

■ Effluents

■ Eaux usées :

En phase exploitation, les eaux usées provenant des bâtiments seront évacuées via le réseau d'assainissement et traitées en station d'épuration.

■ Eaux pluviales :

○ Principes de gestion retenus

La requalification des voiries impliquera une réadaptation du réseau pluvial qui se traduira par le déplacement des regards grilles et des avaloirs.

Des regards de dessablement primaire (« pièges à MES ») ou bouche d'injection d'environ 30 cm de profondeur seront mis en place en amont des dispositifs permettant la décantation des eaux collectées, afin d'éviter le colmatage des ouvrages.

L'entretien permettra d'assurer la pérennité des ouvrages.

Les opérations de surveillance et d'entretien devront être réalisées à minima une fois par an et à la suite de gros évènements pluvieux et se résumeront à minima au :

- ramassage des feuilles et des flottants potentiels pour éviter le colmatage des orifices de collecte et d'évacuation, ainsi que du fond de l'ouvrage.
- visite des ouvrages,
- vérification de la bonne vidange du dispositif après la pluie.

Pour les aménagements des îlots A à E, dans l'objectif de limiter, voire supprimer les impacts négatifs sur le milieu récepteur, l'ensemble des eaux ruisselées, dues à l'imperméabilisation des sols doit être stocké et décanté avant déversement dans le réseau ou le milieu naturel, en prenant soin d'éviter tout risque d'inondation.

Les prescriptions s'appliquant à la zone du projet sont les suivantes :

- Les prescriptions du **PLU de la ville de Lagny-sur-Marne**.
- Les mesures spécifiques du **règlement d'assainissement du SIAM**, sous la compétence de la **CA de Marne et Gondoire**.
- Les objectifs du **SDAGE Seine-Normandie** en termes de gestion des eaux pluviales.

Il ressort de ces différents règlements une gestion tel que :

- Une gestion à la parcelle, à minima, des pluies courantes : soit **une pluie de 10 mm**.
- Une gestion à la parcelle des pluies **d'occurrence décennale au minimum**. Dans le cas de ce projet, elle est de 43.1 mm en 12h (station de Melun Villaroche).
- En dernier recours, le raccordement du réseau projeté au réseau séparatif à débit régulé.
 - o Bilan des surfaces

	Surface (m ²)	Surface Active (m ²)	Coefficient de ruissellement
Lot A	1298	94.80	0.75
Lot B	1400	1225.50	0.88
Lot C	1743	1157.90	0.66
Lot D	1720	1124.50	0.65
Lot E	514	450.20	0.87

Les tableaux détaillés, incluant le détail des surfaces (toiture, voirie extérieur, espace vert sur dalle ou espace vert en pleine terre) se trouvent en Annexe A4.b.

La gestion des eaux pluviales du projet conforme à la réglementation sera détaillée plus amplement dans le dossier loir sur l'eau du projet au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature IOTA.

Le projet générera des eaux usées liées au nouveaux résidents et usagers des commerces et de deux parkings souterrains (sanitaires des commerces et du parking). Ces eaux usées seront évacuées vers le réseau d'assainissement et acheminées en station d'épuration.

Le projet générera des rejets d'eaux pluviales qui seront traités conformément à la réglementation imposant les principes suivants :

- Une gestion à la parcelle, à minima, des pluies courantes : soit **une pluie de 10 mm**.
- Une gestion à la parcelle des pluies **d'occurrence décennale au minimum**. Dans le cas de ce projet, elle est de 43.1 mm en 12h (station de Melun Villaroche).
- En dernier recours, le raccordement du réseau projeté au réseau séparatif à débit régulé.

La gestion des eaux pluviales du projet conforme à la réglementation sera détaillée plus amplement dans le dossier loir sur l'eau du projet au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature IOTA.

■ Production de déchets non dangereux, inertes, dangereux

La phase de chantier débutera par la déconstruction des bâtiments concernés et le terrassement de certaines parcelles pour la création de parkings souterrains (lot A, B, D et E : 1 sous-sol ; lot C : 2 niveaux de sous-sol) et des fondations des bâtiments, générant ainsi une quantité significative de déchets à gérer (cf. Partie III.1.a Ressources, Excédents de matériaux). Une partie des produits de ces démolitions sera réutilisée sur place (recyclage et remblayage), tandis que le reste sera évacué et stocké conformément aux réglementations en vigueur dans une filière agréée.

Les déchets concernés devraient être principalement inertes ou non dangereux. L'analyse de la pollution du sous-sol du lot C ayant indiqué la présence de sulfates, les remblais devront donc être traité par une filière agréée.

En phase d'exploitation, les nouveaux logements et commerces entraîneront une augmentation de la production de déchets ménagers. Ces surplus de déchets seront collectés et traités par le réseau de collecte et de traitement en place à l'échelle de la commune de Versailles.

En phase chantier, des déchets de démolition seront produits, leur réemploi, recyclage et remblayage in situ sera privilégié. Le reste des déchets devront être évacués en filière agréée. Une attention particulière sera portée à leur stockage.

En phase d'exploitation, la création de logements et commerces engendra une augmentation de la production de déchets ménagers.

g - Patrimoine/Cadre de vie/Population

■ Susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager

■ Interventions architecturales :

Le projet est situé au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lagny-sur-Marne. La phase de travaux est susceptible de porter atteinte à l'unité paysagère du SPR, cependant, cette phase n'est que temporaire.

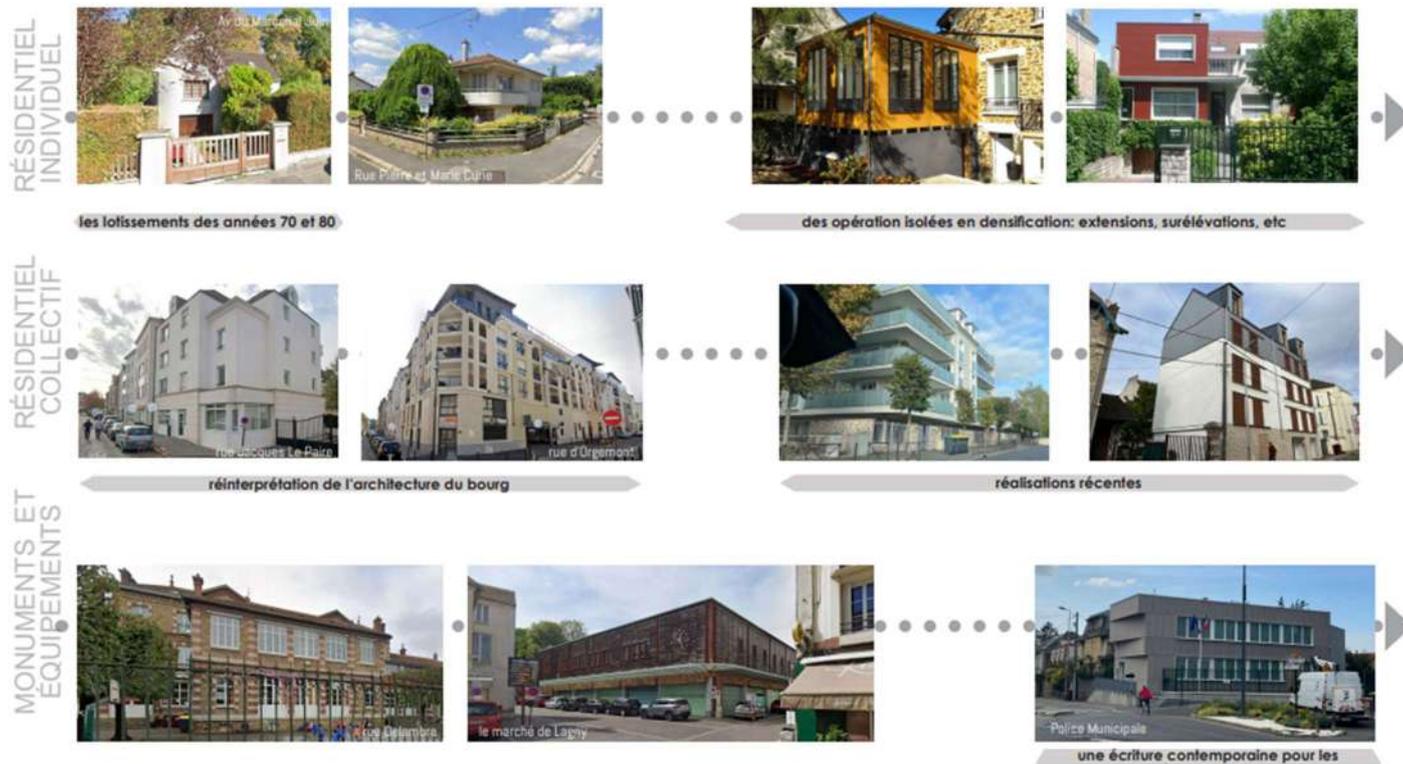
Le projet a pour vocation de valoriser la diversité architecturale du secteur et de préserver des porosités visuelles vers les éléments remarquables.

Une analyse des bâtiments et de l'architecture de la ville a été menée afin de s'en inspirer pour la conception des bâtiments.



FORMES ARCHITECTURALES LOCALES, UNE DIVERSITÉ DE RÉFÉRENCES SURTOUT POUR LE BATI ANCIEN ET INDIVIDUEL

Formes architecturales locales (1) : Une diversité de références surtout pour le bâti ancien et individuel – Source : Etude A 26



Formes architecturales locales (2) : Une diversité de références surtout pour le bâti ancien et individuel – Source : Etude A 26

L'épure des nouvelles constructions sera calquée sur la conservation du style architectural du voisinage et de sa réinterprétation moderne. Leur conception prendra inspiration dans plusieurs styles architecturaux choisis pour rester en cohérence avec la ville (cf. exemples de styles de références ci-après).



Inspiration architecturale : Jeux de pignons – Source : Etude A 26



Pignons en retrait, balcons et jardins – Source : Etude A 26

ÉPINAY-SUR-ORGE



VERSAILLES



MERY-SUR-OISE



ÉTANG-LA-VILLE



ARPAJON



LE-PERRAY-EN-YVELINES - QUARTIER DE LA PERCHE AUX MARES

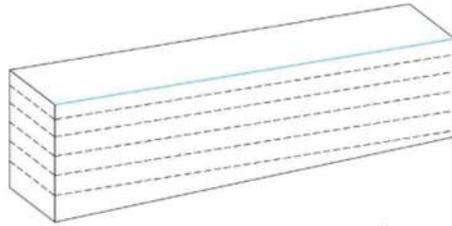


BLOIS - KENNEDY

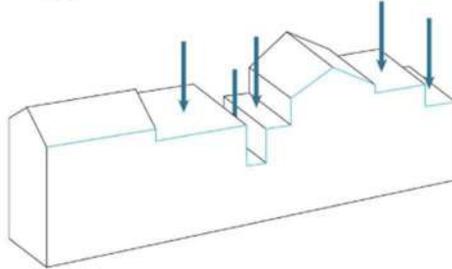


Architecture traditionnelle réinterprétée – Source : Etude A 26

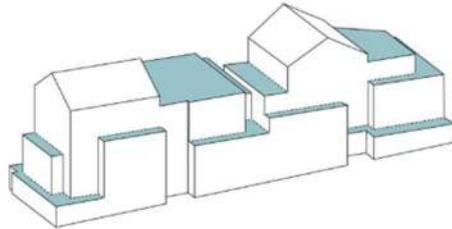
 bâtiment toute hauteur sur l'ensemble de l'emprise au sol



 un épannelage des hauteurs variées, pour créer une ligne de ciel qui varie et vibre pour rompre avec la monotonie des «skyline»



 des toitures et des espaces de vie aménagés qui permettent «d'habiter le ciel», qui offrent un espace en plus

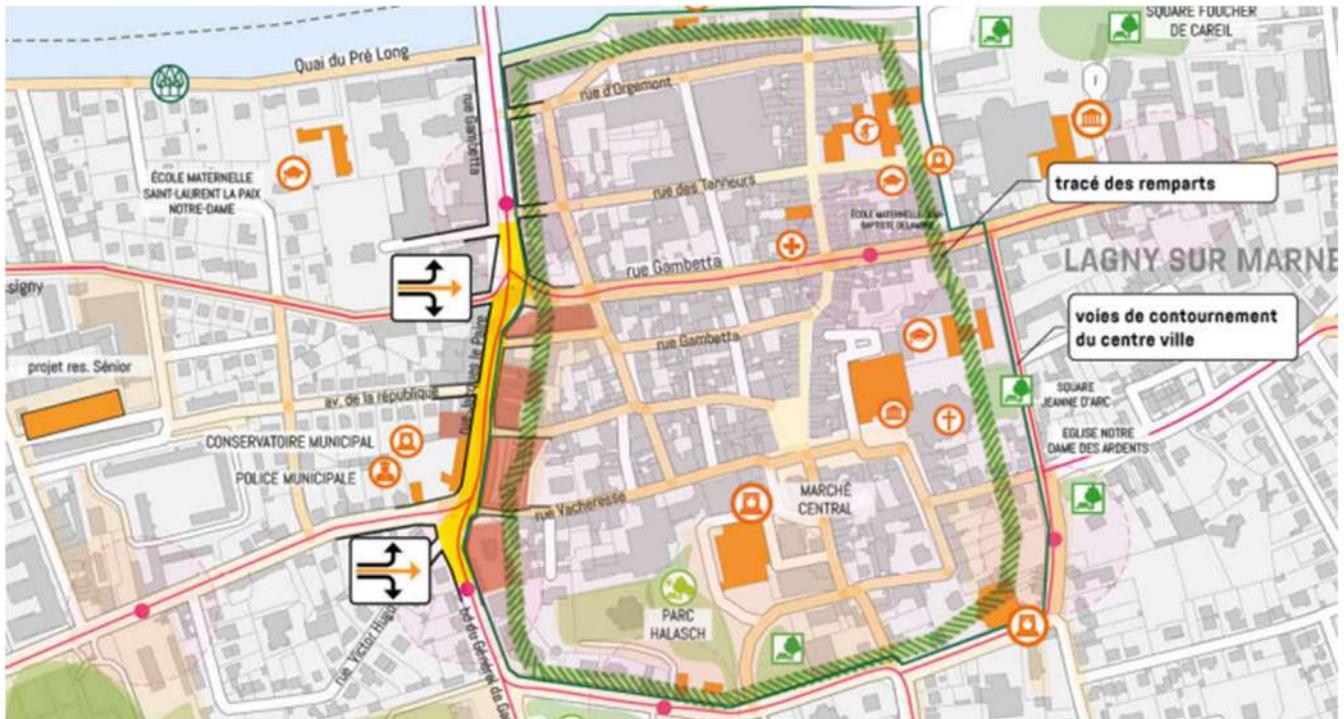


Une architecture urbaine : Fragmentation, séquences, variations – Source : Etude A 26

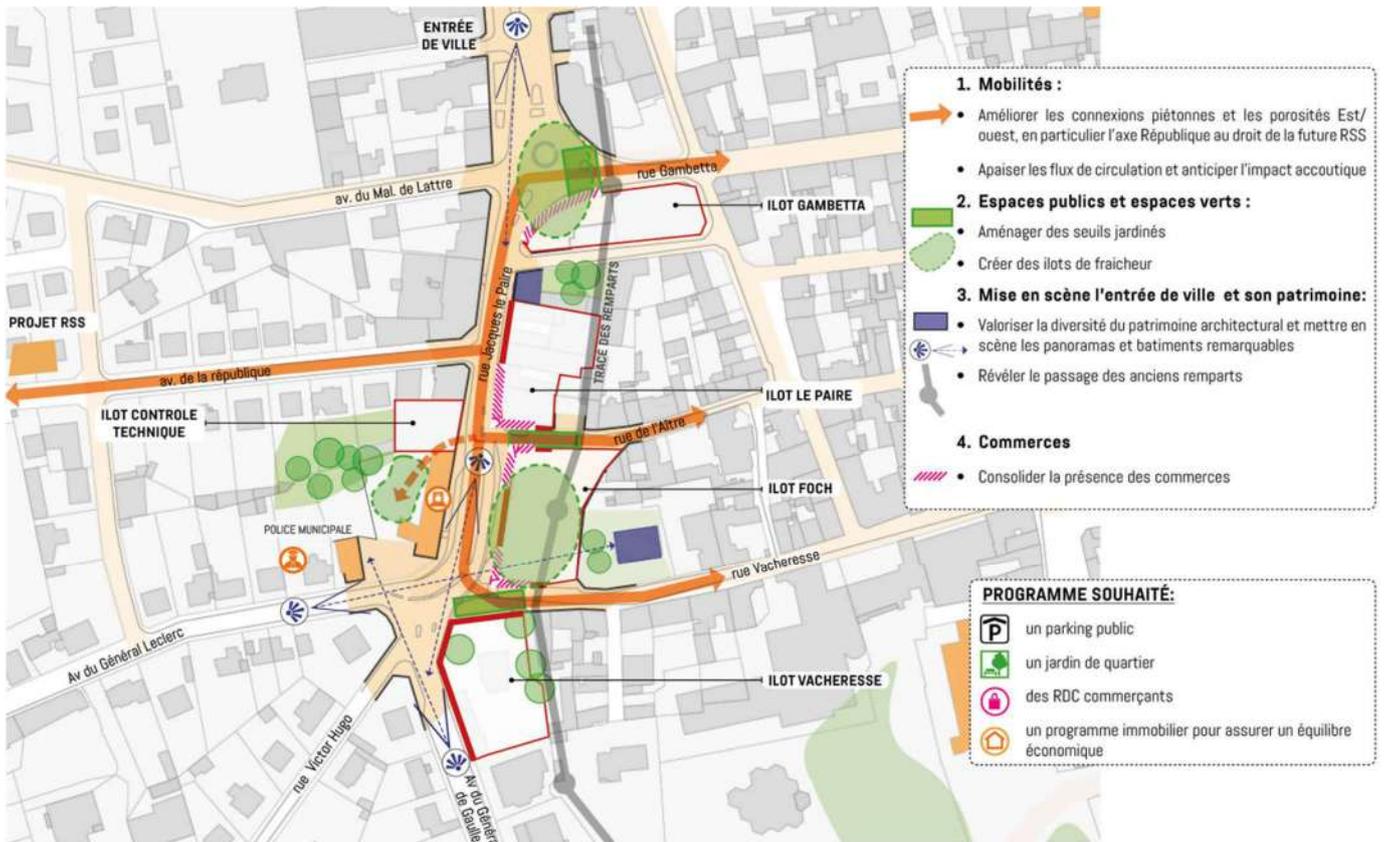
■ Interventions paysagères :

Le projet a pour volonté de mettre en scène l'entrée de la ville et notamment de :

- Valoriser et contraster les séquences ;
- Rendre visible le tracé des remparts ;
- Améliorer la qualité des interfaces publics et privés ;
- Mieux intégrer le stationnement ;
- Accentuer la présence du végétal ;
- Proposer des interventions artistiques et explorer les possibilités d'urbanisme transitoire.



Synthèse du diagnostic urbain : rendre visible les dynamiques de rénovation en cours dès l'entrée de la ville – Source : Etude A 26



Secteur Foch : Intentions et invariant – Source : Etude A 26

Le jardin Foch, qui se construira au niveau de l'ancien parking aérien (lot C), et au-dessus du parking souterrain de cette parcelle, formera un jardin traversant. Des inspirations seront prises d'autres parkings enterrés (voir images ci-dessous).



ESPLANADE PAUL GRIMAUT, ANNECY



PARC DE LA MONTAGNE VERTE, COLMAR

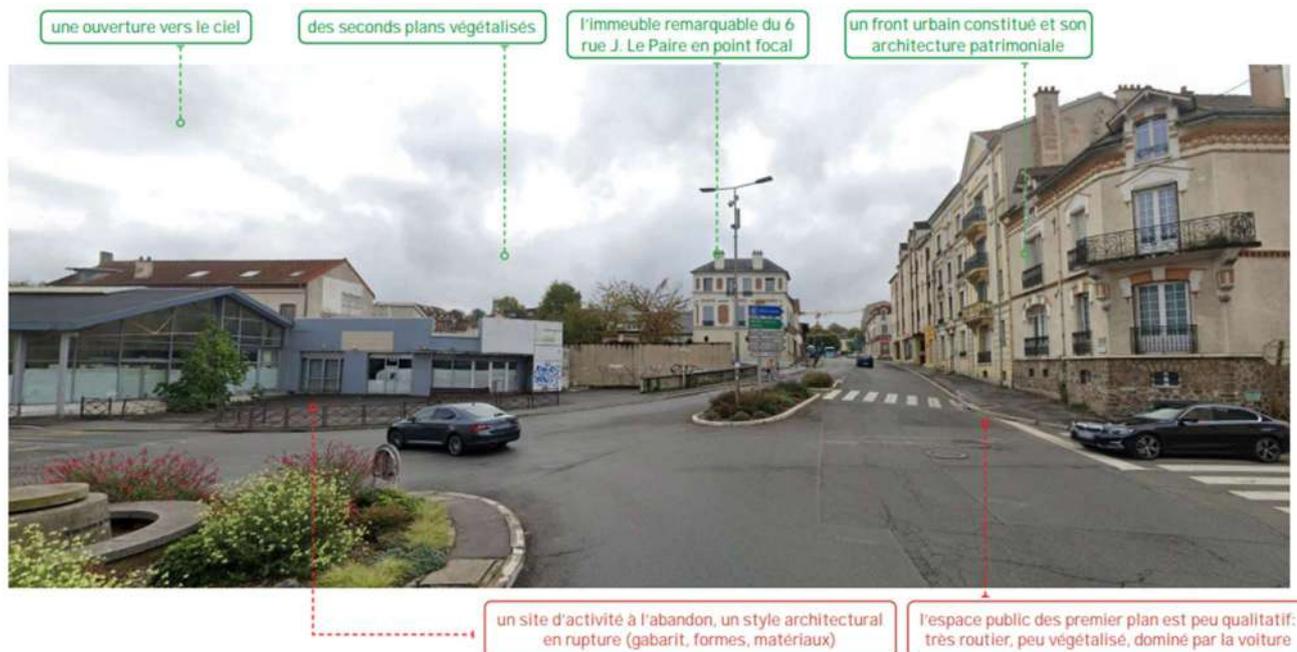


MECHELEN, BELGIQUE

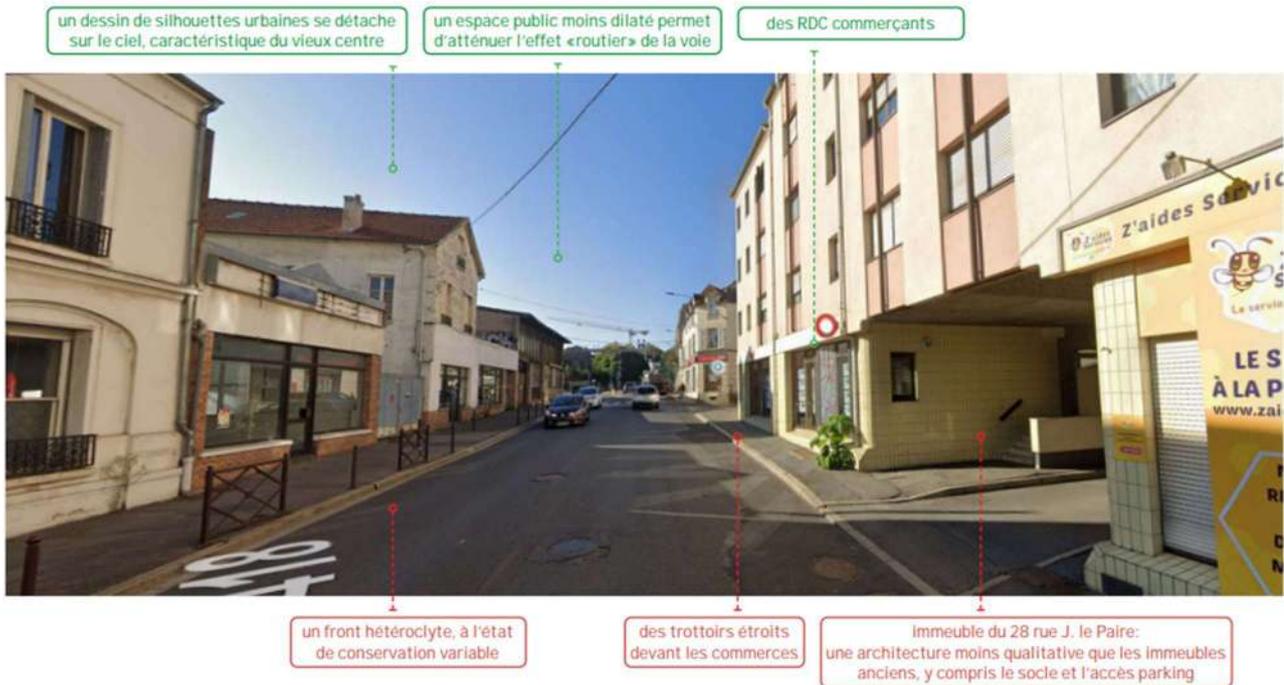


Exemples de jardins sur parkings enterrés – Source : Etude A 26

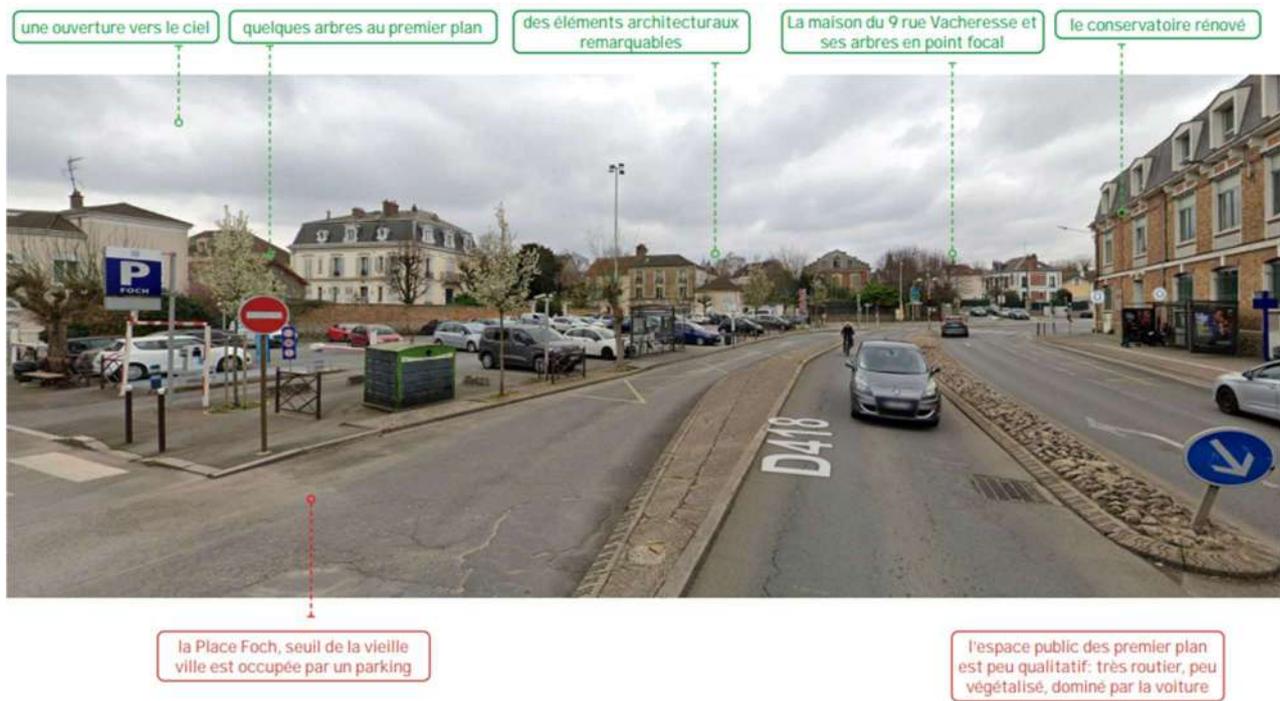
Des analyses paysagères ont été menées par l'agence A 26, analysant les aspects à conserver dans la zone d'étude ainsi que les aspects à modifier avec l'aménagement prévu.



L'expérience d'entrée de ville : La perception des sites de projet (1) – Source : Etude A 26



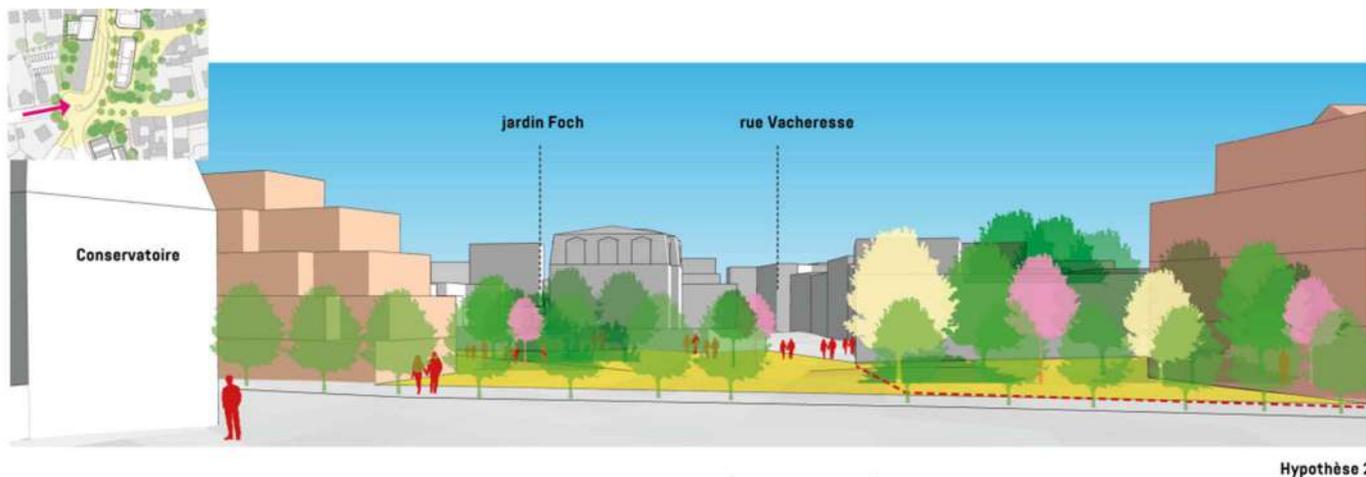
L'expérience d'entrée de ville : La perception des sites de projet (2) – Source : Etude A 26



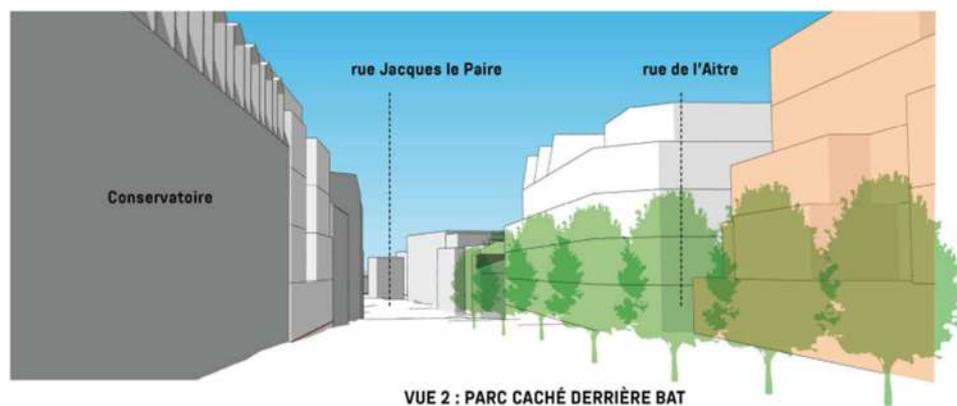
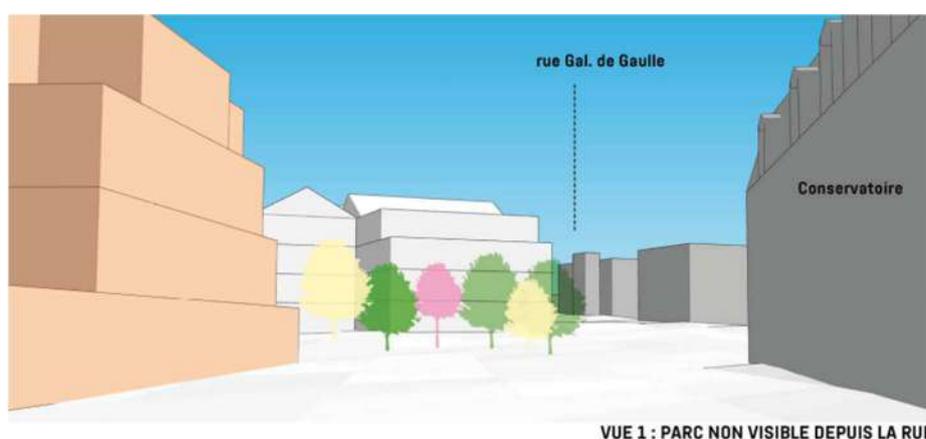
L'expérience d'entrée de ville : La perception des sites de projet (3) – Source : Etude A 26

Les aspects positifs du secteur d'étude seront conservés et mis en valeur, comme avec la rénovation du conservatoire ou l'augmentation de la présence d'arbres.

Pour agrémenter l'analyse paysagère, des projections 3D des vues ont été élaborées, pour pouvoir représenter les différentes options d'aménagement du jardin Foch, qui sera aménagé au-dessus du parking souterrain.



Vues test depuis l'Avenue Général Leclerc – Source : Etude A 26



Vues test 2 – Source : Etude A 26

Le projet de construction et de réhabilitation du site des « îlots » de Lagny-sur-Marne vise à la mise en valeur du patrimoine et de la diversité architecturale du centre-ville.

L'intervention paysagère, privilégiant la végétalisation des espaces extérieurs, viendra mettre en valeur les bâtiments qui seront construits en s'inspirant des bâtiments présents et historiques.

Le diagnostic urbain et le projet du secteur Foch a été présenté à l'architecte des Bâtiments de France qui en a validé les principes.

▪ **Modification sur les activités humaines**

Le projet prévoit la construction de logements (dont 50% de logements sociaux), de commerce et de parkings, contribuant la densification du quartier et au développement de sa mixité fonctionnelle. Ces nouvelles installations, au sein du tissu urbain, s'intégreront dans la continuité de la ville.

Même si des places de parkings vont être recréées, la suppression du parking existant sur l'îlot Foch est susceptible de modifier les activités humaines. Les lots A et D seront convertis en parkings provisoires durant la construction du parking souterrain de l'îlot Foch pour remédier à ce problème.

Le projet prévoit aussi une refonte de l'organisation des circulations pour rééquilibrer les modes de déplacement au profit des modes actifs, en intégrant des pistes cyclables, et en renforçant les liaisons est/ouest. La transformation d'une section de la route en sens unique modifiera les habitudes des riverains ainsi que le trafic routier.

Il est estimé que le trafic ne changera pas drastiquement, et qu'une augmentation de l'utilisation du giratoire d'environ 50 véhicules aux heures de pointes des jours ouvrés aura lieu en raison du projet.



Requalification de l'entrée de ville, Secteur Gambetta/Foch – Source : Etude A 26

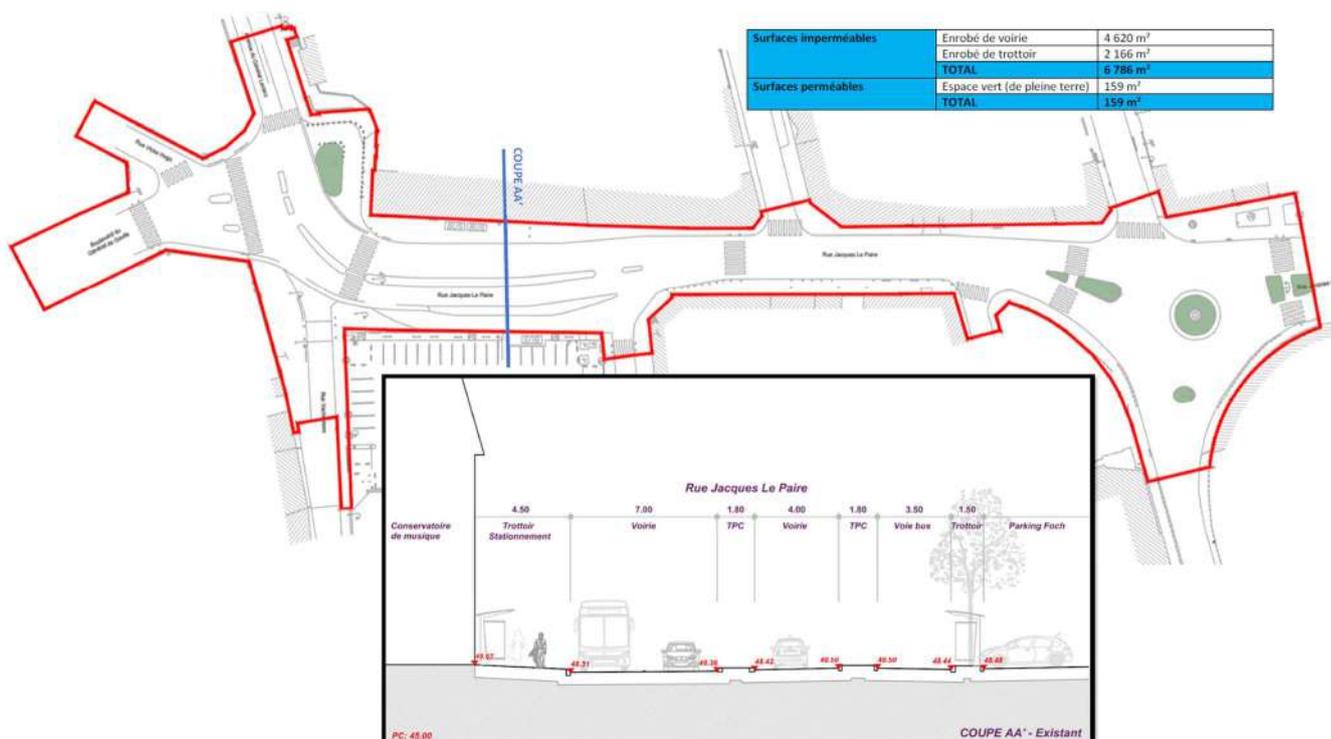
Cette requalification permettra aussi l'extension du quartier piétonnier avec l'amélioration du mail piétonnier existant, en particulier l'axe République avec l'aménagement de traversées piétonnes sécurisées et l'aménagement d'un réseau de seuils jardinés publics.

Plusieurs choses seront mises en place pour le confort des piétons, comme montré dans l'image ci-dessous.



Qualité recherchée des revêtements de sol, des matériaux et du mobilier – Source : LOGABAT ingénierie

La requalification laissera plus de place aux espaces verts (passant de 159 m² à 220 m²) tout en gardant la même surface de trottoir. Le verdissement du carrefour de Verdun, en prolongement de la végétalisation de pleine terre sur le lot A n'a pas été prise en compte dans les tableaux ci-dessous car ce projet doit être travailler avec le Département .



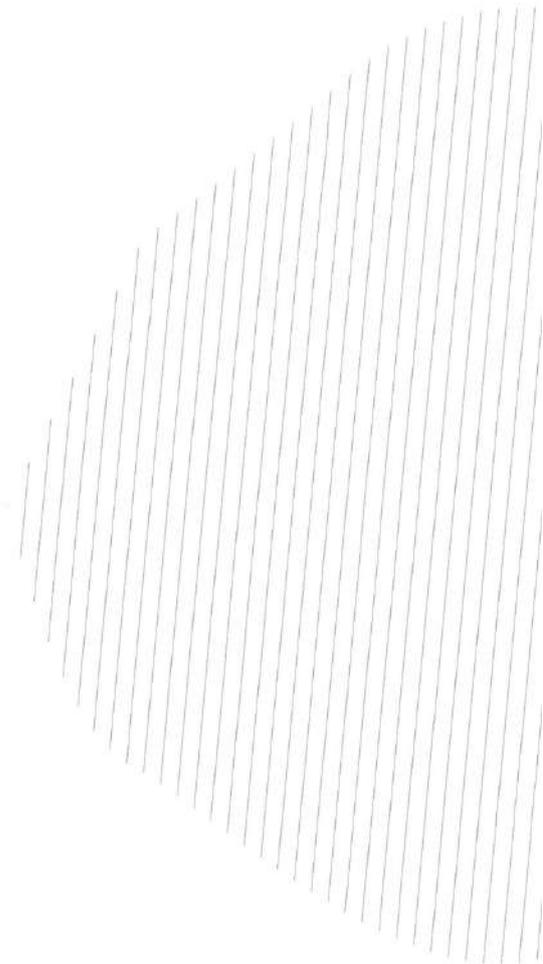
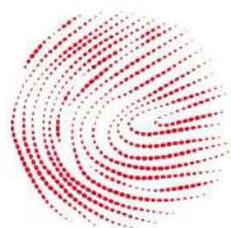
Etat des surfaces existantes – Source : LOGABAT Ingénierie



Etat des surfaces projetées – Source : LOGABAT Ingénierie

Le projet prévoit la création d'usages urbains multifonctionnels (logements, commerces, parkings publics) sur des parcelles utilisées ou désaffectées. Le projet inclut aussi une restructuration des axes routiers principaux pour y inclure de la mobilité douce et des alignements d'arbres. La création des îlots de fraîcheur aura un impact bénéfique sur la qualité de vie des riverains.

Ce projet de construction et de réhabilitation induira donc des modifications d'activités humaines, avec une légère augmentation du trafic routier et des changements de sens de circulation.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com