

**Département de Seine et Marne  
Commune de LAGNY-SUR-MARNE**

**Dossier d'enquête publique**

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <p><b>Plan Local d'Urbanisme (PLU)<br/>Modification n°2</b></p> |
|-----------------------------------------------------------------|

**5 – Les avis des Personnes Publiques  
Associées**

## SUIVI AVIS PPA

| ORGANISME                                                                                                                                | Date notification | Date avis  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Mairie de Montévrain                                                                                                                     | 05/08/2025        |            |
| Mairie de Gouvernes                                                                                                                      | 06/08/2025        |            |
| Mairie de Thorigny sur Marne                                                                                                             | 07/08/2025        |            |
| Mairie de Pomponne                                                                                                                       | 06/08/2025        |            |
| Mairie de Dampmart                                                                                                                       | 06/08/2025        |            |
| Mairie de Chanteloup-en-Brie                                                                                                             | 06/08/2025        |            |
| Mairie de Conches sur Gondoire                                                                                                           | 06/08/2025        |            |
| Mairie de Saint Thibault des Vignes                                                                                                      | 06/08/2025        |            |
| Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire                                                                                          | 05/08/2025        | 29/09/2025 |
| Syndicat Intercommunal de Transports<br>des secteurs 3 et 4 de Marne la Vallée<br>et communes environnantes                              | 06/08/2025        | 18/09/2025 |
| Ile de France Mobilités                                                                                                                  | 06/08/2025        | 22/08/2025 |
| Conseil départemental de Seine-et-Marne                                                                                                  | 06/08/2025        | 18/08/2025 |
| C.A.U.E 77                                                                                                                               | 12/08/2025        | 26/09/2025 |
| Conseil Régional d'Île-de-France                                                                                                         | 12/09/2025        |            |
| CCI de Seine et Marne                                                                                                                    | 07/08/2025        | 08/09/2025 |
| CMA de Seine-et-Marne                                                                                                                    | 05/08/2025        | 06/08/2025 |
| Chambre d'agriculture de la Seine-et-Marne                                                                                               | 13/08/2025        | 28/08/2025 |
| DRAC                                                                                                                                     | 07/08/2025        |            |
| Seine & Marne Environnement                                                                                                              | 05/08/2025        | 23/09/2025 |
| UDAP 77                                                                                                                                  | 07/08/2025        | 01/10/2025 |
| Préfecture de Melun                                                                                                                      | 05/08/2025        |            |
| SIETREM                                                                                                                                  | 06/08/2025        |            |
| SIAM de Marne la Vallée                                                                                                                  | 06/08/2025        |            |
| SMAEP Région de lagny-sur-Marne                                                                                                          | 08/08/2025        | 22/09/2025 |
| DDT 77 Service Urbanisme Opérationnel Pôle Territorial de l'Urbanisme Nord<br>Direction Départementale des territoires de Seine et Marne | 05/08/2025        |            |
| VNF Direction Interrégionale du bassin de la Seine Subdivision de Meaux                                                                  | 05/08/2025        |            |
| Marne et Gondoire Aménagement                                                                                                            | 08/08/2025        | 27/08/2025 |

Paris, le 28 août 2025

VILLE DE LAGNY-SUR-MARNE  
Courrier arrivé le

- 4 SEP. 2025

DIRECTION GENERALE

Monsieur le Maire  
Jean-Paul MICHEL  
HÔTEL DE VILLE  
2 place de l'Hôtel de ville  
77400 LAGNY-SUR-MARNE

**Objet : Modification n°2 du PLU de LAGNY-SUR-MARNE  
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

N/ Réf. 2025\_ST\_193\_ES\_LB

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification n°2 du PLU de votre commune. Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 13 août dernier. Cette procédure a pour objectifs :

- D'apporter des aménagements au règlement permettant une meilleure prise en compte du SCoT Marne et Gondoire notamment en ce qui concerne la dimension environnementale et paysagère. Pour se faire, il est nécessaire de :
  - o Diminuer la consommation énergétique en renforçant les dispositions favorisant le bioclimatisme (implantation du bâti, choix des matériaux de construction...);
  - o Renforcer la protection des éléments de la trame verte et bleue supports des fonctionnalités écologiques et des qualités paysagères ;
  - o Améliorer la gestion des relations fonctionnelles et paysagères de la ZAE de Lagny avec le tissu résidentiel limitrophe.
- De mettre à jour et faire évoluer le PLU sur divers points tels que :
  - o L'information concernant les risques et nuisances ;
  - o L'armature commerciale ;
  - o Le plan d'action touristique ;
  - o Le régime des clôtures ;
  - o Le régime des extensions en zone UB ;
  - o Le règlement graphique.

Notre Compagnie ne formule pas d'observation concernant l'essentiel des points ci-dessus.

Néanmoins, dans votre objectif de protéger les éléments de la trame verte et bleue, vous avez, dans l'espace agricole, identifié des haies au règlement graphique et les avez protégées au titre des Espaces Boisés Classés (article L 113-1 du code de l'urbanisme).

Nous pensons que le recours à la protection des EBC est bien trop contraignant et inadéquat. L'exploitant concerné par ces haies a déjà pris attache avec les services dont ceux de Marne et Gondoire afin de valoriser la haie qui longe la route départementale 10. Cette protection rendra difficile ces travaux.

Nous demandons que la protection EBC soit supprimée au bénéfice de celle de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme lequel permet de préserver des éléments et espaces favorables à la biodiversité.

Par ailleurs, vous avez également identifié des haies à créer. Celles-ci viendraient contourner le corps de ferme et traverser la parcelle agricole pour rejoindre le Bois le Chigny. Nous demandons la suppression de ces tracés. En effet, cela détruirait la fonctionnalité agricole du site. La circulation des engins agricoles aux abords des bâtiments agricoles deviendrait impossible et la fonctionnalité de la parcelle traversée par une haie serait directement compromise.

Enfin, nous déplorons que cette procédure de modification du PLU n'ait pas été l'occasion de repérer les bâtiments devenus obsolètes pour l'activité agricole comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. L'entretien de ceux-ci est onéreux et cette disposition permettrait de redonner un avenir à des bâtiments autrement condamnés.

Pour toutes les raisons évoquées ci-avant, la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France émet un avis défavorable quant à cette modification du PLU de Lagny-sur-Marne.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

*Damien GREFFIN*

✓ Certified by  yousign



**Mairie**  
**Pôle Urbanisme et Aménagement**  
**À l'attention de Mme Chloé RAUDIN**  
**2 place de l'Hôtel de Ville**  
**77400 LAGNY-SUR-MARNE**

**le 23 septembre 2025**

**Objet** : Avis sur les modifications du PLU – Zones humides et Biodiversité

**Madame,**

Faisant suite à votre demande en date du 29 juillet 2025, nous avons étudié la révision de votre projet de PLU au sujet de la prise en compte des zones humides et de la biodiversité.

Nous avons noté avec grand intérêt que votre commune conserve une réglementation adéquate pour la préservation des mares et des zones humides.

Le règlement du PLU prévoit également plusieurs dispositions favorables à la biodiversité, en intégrant la nécessité d'utiliser des espèces locales adaptées au changement climatique.

Nous saluons également votre volonté de maintenir la libre circulation de la petite faune avec la mise en place d'ouverture dans les clôtures.

Nous vous félicitons pour la meilleure prise en compte de la végétation au plan de zonage, avec sa préservation au bord de la Marne via une disposition graphique cohérente et la prise en compte des alignements d'arbres et espaces verts urbains, en les intégrant au zonage Nj.

**Lagny-sur-Marne** rejoint le groupe des communes soucieuses de préserver les zones humides et la biodiversité de leur territoire.

En conclusion, nous n'émettons pas de remarques contraires à la modification de votre PLU.

Bien cordialement,

  
Céline HENRY  
Directrice



Syndicat  
Intercommunal  
d'Études  
des Mobilités  
Urbaines  
Marne-la-Vallée

À l'attention de M. Jean-Paul MICHEL  
Maire  
Hôtel de Ville  
2, place de l'Hôtel de ville  
77400 Lagny-sur-Marne

À Saint-Thibault-des-Vignes,  
le 18 septembre 2025

Affaire suivie par :  
Emilie MAUVIGNIER, [emilie.mauvignier@siemu.fr](mailto:emilie.mauvignier@siemu.fr)  
07-84-56-26-52

**Objet : Avis du Syndicat Intercommunal d'Etudes des Mobilités Urbaines (SIEMU) de Marne-la-Vallée sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Lagny-sur-Marne**

Monsieur le Maire,

Vous trouverez ci-joint l'avis détaillé du Syndicat Intercommunal d'Etudes des Mobilités Urbaines (SIEMU) de Marne-la-Vallée, en tant que Personne Publique Associée, portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagny-sur-Marne.

Le SIEMU a pu constater que les enjeux de mobilités ont en partie motivé l'instruction de cette démarche. En effet, celle-ci repose notamment sur l'intégration de mesures visant à développer une stratégie volontariste en faveur de l'usage des modes alternatifs à la voiture :

Les ajustements du règlement écrit prévoient notamment la mise à jour des normes de créations de places de stationnement pour les vélos dans les projets urbains.

La commune se projette ainsi vers l'avenir en inscrivant sa démarche dans le cadre du futur PDMIF qui doit être approuvé très prochainement. Elle opte d'ailleurs pour un positionnement progressiste puisqu'elle inscrit dans son PLU des normes plus contraignantes qu'exigées par la politique régionale.

Par ailleurs, cette modification n°2 intègre au règlement du PLU des mesures concernant les contraintes fortes sur son territoire en termes de nuisances liées à la présence d'axes routiers et ferrés importants.

Les mesures envisagées pour limiter leurs impacts sonores sont complémentaires des ambitions portées par la Région sur les questions de matériel roulant et de régénération des infrastructures.

En effet, le projet de PDMIF rappelle qu'outre les efforts financiers et techniques portés au niveau régional, des interventions ciblées et locales pour réduire l'exposition aux bruits ferroviaires et routiers devront être mises en œuvre, dans le cadre des PPBE et des PLU, au moyen de techniques adaptées au contexte.

Le SIEMU émet enfin une alerte concernant l'autorisation d'un empiètement de 35 cm maximum sur l'espace public dans le cadre de travaux de rénovation énergétique. En effet, celle-ci devra donner lieu à des vérifications précises de la part de la commune afin de s'assurer que les projets concernés n'aggravent pas la situation sur des secteurs où les largeurs de trottoirs sont déjà très restreintes, notamment dans les secteurs de centre-ville.

En conclusion, le SIEMU estime que les objectifs de la présente modification du PLU de Lagny-sur-Marne s'accordent tout à fait avec les réflexions menées par le SIEMU et vont globalement dans le sens d'une mobilité plus favorable aux modes alternatifs à la voiture.

Le SIEMU émet donc un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLU de Lagny-sur-Marne.

Mes équipes se tiennent à votre disposition pour échanger sur les remarques effectuées, si besoin.

Par la communication de cet avis, je confirme notre volonté de travailler ensemble pour améliorer la qualité des déplacements de nos administrés et d'œuvrer pour une mobilité plus durable. Je ne manquerai pas, de mon côté, de réaffirmer cette volonté dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du Plan Local des Mobilités sur le territoire du SIEMU.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Olivier COLAISSEAU**

Président du SIEMU Marne-la-Vallée



**Pièce jointe :**

Avis détaillé du SIEMU sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Lagny-sur-Marne

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Lagny-sur-Marne

### Avis du Syndicat Intercommunal d'Etudes des Mobilités Urbaines (SIEMU) de Marne-la-Vallée

Affaire suivie par : Emilie Mauvignier, [emilie.mauvignier@siemu.fr](mailto:emilie.mauvignier@siemu.fr)  
Le 18 septembre 2025

Le SIEMU s'est attaché à rédiger un avis sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Lagny-sur-Marne concernant directement ses compétences et son domaine d'intervention, à savoir les transports et les mobilités sur les territoires de l'Agglomération de Marne et Gondoire, de Val d'Europe Agglomération et de la commune de Favières.

#### Avis général

Le PDUIF de 2014 élaboré par Ile-de-France Mobilités met l'accent sur la bonne intégration des problématiques de mobilité dans les PLU notamment en ce qui concerne les aménagements de voirie, le partage de l'espace public et le dimensionnement du stationnement. Ces principes sont sur le point d'être réaffirmés dans le projet de révision du PDUIF, intitulé Plan des Mobilités en Ile-de-France (PDMIF).

Le SIEMU a pu constater que les enjeux de mobilités ont en partie motivé l'instruction de cette démarche.

En effet, celle-ci repose notamment sur l'intégration de mesures visant à développer une stratégie volontariste en faveur de l'usage des modes alternatifs à la voiture :

Les ajustements du règlement écrit prévoient notamment la mise à jour des normes de créations de places de stationnement pour les vélos dans les projets urbains.

La commune se projette ainsi vers l'avenir en inscrivant sa démarche dans le cadre du futur PDMIF qui doit être approuvé très prochainement. Elle opte d'ailleurs pour un positionnement progressiste puisqu'elle inscrit dans son PLU des normes plus contraignantes qu'exigées par la politique régionale et qui sont normalement appliquées aux communes de zone 4 (cœur et centralités de la couronne) alors que Lagny-sur-Marne est identifiée comme une commune de zone 5 (autres communes de la couronne et communes rurales).

Par ailleurs, cette modification n°2 intègre au règlement du PLU des mesures concernant les contraintes fortes sur son territoire en termes de nuisances liées à la présence d'axes routiers et ferrés importants.

Les mesures envisagées pour limiter leurs impacts sonores sont complémentaires des ambitions portées par la Région sur les questions de matériel roulant et de régénération des infrastructures.

En effet, le projet de PDMIF rappelle qu'outre les efforts financiers et techniques portés au niveau régional, des interventions ciblées et locales pour réduire l'exposition aux bruits ferroviaires et routiers devront être mises en œuvre, dans le cadre des PPBE et des PLU, au moyen de techniques adaptées au contexte.

Le SIEMU émet simplement une alerte concernant l'autorisation d'un empiètement de 35 cm maximum sur l'espace public dans le cadre de travaux de rénovation énergétique. En effet, celle-ci devra donner lieu à des vérifications précises de la part de la commune afin de s'assurer que les projets concernés n'aggravent pas la situation sur des secteurs où les largeurs de trottoirs sont déjà très restreintes, notamment dans les secteurs de centre-ville.

Il serait en effet dommage que des mesures visant à accroître l'efficacité énergétique du bâti entraînent dans le même temps une dégradation des conditions de mobilités des piétons et cycles.

En conclusion, le SIEMU estime que les objectifs de la présente modification du PLU de Lagny-sur-Marne s'accordent avec les réflexions menées par le SIEMU et vont globalement dans le sens d'une mobilité plus favorable aux modes alternatifs à la voiture et respectueuse du cadre de vie des habitants.

Le SIEMU émet donc un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLU de Lagny-sur-Marne.

## **NOTICE DE PRESENTATION**

### **II. PROJET DE MODIFICATION**

#### **LISTE DES MODIFICATIONS APPORTÉES**

p. 7 – La modification n°12 porte sur l'actualisation des normes de stationnement vélo.

Ce qui est bienvenue afin de garantir la compatibilité du PLU avec les documents cadres et la réglementation en vigueur.

#### **II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT ECRIT**

##### **5. Prise en compte des possibilités d'isolation par l'extérieur pour les bâtiments déjà implantés en limite**

p. 15 – Le SIEMU comprend tout à fait l'intérêt de cette modification qui vise bien sûr à favoriser les démarches d'économie d'énergie. La limite autorisée d'empiètement sur l'espace public est de 35 cm maximum, ce qui semble constituer une épaisseur suffisante au regard des techniques d'isolation. Néanmoins, le SIEMU souhaite rappeler que cet empiètement peut s'avérer problématique en cas de largeurs de trottoirs déjà restreintes, notamment dans les secteurs de centre-ville et d'habitats anciens.

Aussi, la commune devra être particulièrement vigilante, dans le cadre des délivrances des autorisations d'occupation du domaine public, à ce que les projets concernés ne compromettent pas la sécurité et la circulabilité sur le domaine public routier concerné.

##### **12. Actualisation des normes de stationnement vélo**

p. 26 – Pour ce qui concerne les normes de stationnement vélo, la commune tend à se positionner comme une commune de zone 4 alors qu'elle est identifiée comme étant en zone 5 dans le PDMIF.

Sauf erreur, cela permet probablement d'anticiper des évolutions futures et de cette manière la commune affirme son souhait de développer les mobilités actives sur son territoire.

Ainsi, en ce qui concerne le nombre de places de stationnement vélo à prévoir sur la voirie, le PLU propose d'être plus volontariste que les prescriptions du PDMIF avec 1 place vélos pour 2 places voitures dans le PLU, contre 1 place vélo pour 3 places voitures prévue dans le PDMIF.

La suppression des places de stationnement automobile situées à moins de 5m des passages piétons et leur remplacement par du stationnement vélo peut permettre de remplir en partie cet objectif, même si l'observatoire des mobilités du SIEMU semble estimer que la très grande majorité des passages piétons de la commune sont conformes (environ 82%).

Le projet de modification n°2 s'avère également plus contraignant pour ce qui concerne les places vélos dans les opérations de bureaux puisqu'il préconise une place pour 90m<sup>2</sup> de surface de plancher contre une recommandation fixée à 100m<sup>2</sup> dans le PDMIF.

Pour les autres opérations, le PLU respecte scrupuleusement les prescriptions régionales.

Le SIEMU approuve ces mesures qui sont favorable au développement d'une mobilité décarbonée sur des cœurs urbains aussi dimensionnants que celui de Lagny.

Si les communes souhaitent compléter leur rédaction, le SIEMU recommande généralement de prévoir également les mentions suivantes :

- Une surface minimum du local vélo en habitat collectif (ex : 10m<sup>2</sup>),
- La distinction de tout autre local (poubelle ou autre),
- La présence de dispositifs fixes permettant l'attache du cadre ou d'une roue,
- Une part des places à dédier à des vélos spécifiques (cargo etc.) et devant donc disposer de dimensions particulières
- etc.

#### 17. Introduction en annexe de recommandations concernant l'aménagement en bordure des axes bruyants

p. 30 - La proximité d'axes structurants de transports (RD934 et voie ferrée) émetteurs de nuisances sonores importantes est en effet un enjeu important sur la commune.

Dans le projet de Plan des Mobilités en Ile-de-France, la Région identifie la préservation de la santé des franciliens et franciliennes comme un axe majeur de sa politique de mobilité.

Il est notamment indiqué que « les moyens de lutte les plus efficaces contre les nuisances sonores liées aux transports en commun ferrés sont le changement de matériel roulant ou, a minima, des systèmes de freinage utilisés, ainsi que la régénération des infrastructures ».

Les efforts financiers prévus par la Région sur ces deux aspects permettront de limiter les nuisances.

En complément, des interventions ciblées et locales pour réduire l'exposition au bruit ferroviaire devront être mises en œuvre, dans le cadre des PPBE, dans des secteurs prioritaires où le niveau sonore dépasse significativement les normes en vigueur (valeurs limites réglementaires), au moyen de techniques adaptées au contexte : murs anti-bruit, isolation des façades des bâtiments exposés aux nuisances sonores...

Dans les documents d'urbanisme, cela pourra se traduire par diverses mesures concrètes pouvant être inscrites dans le règlement :

- Adapter la hauteur des bâtiments aux conditions de propagation du bruit,
- Imposer un retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie,
- Prévoir l'implantation des constructions,

- Autoriser, sous conditions, la réalisation d'écrans acoustiques,
- Réglementer les changements de destination,
- Mettre en place des zones « tampon »,
- Grader les secteurs en fonction de leur niveau d'exposition et de leur sensibilité.

L'ajout de ce paragraphe dans le règlement du PLU permet en effet d'inscrire la prise en compte de ces enjeux dans la stratégie urbaine communale et d'impliquer la commune dans le travail partenarial mené sur ce sujet.



77

Seine-et-Marne

**C|a.u.e**

Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement

Commune de Lagny sur Marne

Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme

Le 26/09/2025





A :

Mairie de Lagny sur Marne

- Madame Chloé RAUDIN  
Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme  
01 74 92 12 81 - [cloe.raudin@lagny-sur-marne.fr](mailto:cloe.raudin@lagny-sur-marne.fr)

De :

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 77 - Tel : 01 64 03 30 62

- Isabelle RIVIERE - 06 82 08 37 38 - [isabelle.riviere@caue77.fr](mailto:isabelle.riviere@caue77.fr)  
Architecte-urbaniste CAUE 77

## CONTEXTE :

La commune a engagé la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle a souhaité consulter le CAUE 77 sur ce dossier.

Les objectifs de la modification sont (source : Notice de présentation) :

- Il s'agira d'apporter des aménagements au règlement permettant une meilleure prise en compte du SCoT Marne et Gondoire approuvé le 07 décembre 2020, et ce dans une démarche transversale qualifiant la dimension environnementale et paysagère du projet d'aménagement durable du PLU. Ces aménagements viseront ainsi notamment à :
  - . Affirmer l'inscription du PLU dans la trajectoire d'une diminution de la consommation énergétique par un renforcement de dispositions favorisant le bioclimatisme (implantation du bâti, choix des matériaux de construction ... ) et d'une manière générale soutenir la ressource renouvelable locale,
  - . Renforcer la protection des éléments de la trame verte et bleue supports des fonctionnalités écologiques et des qualités paysagères (réservoir de biodiversité et espaces relais dans le tissu urbain...)
  - . Améliorer la gestion des relations fonctionnelles et paysagères de la ZAE de Lagny avec le tissu résidentiel limitrophe
- Par ailleurs cette modification est aussi l'occasion de mettre à jour ou de faire évoluer le PLU sur divers points dont des dispositions relatives :
  - . À l'information concernant les risques et nuisances (retrait gonflement des argiles, environnement sonore, ...),
  - . À l'armature commerciale (ex : seuil d'implantation pour l'artisanat et le commerce, régime des autorisations et des interdictions pour certaines destinations ou sous-destinations),
  - . Au plan d'action touristique,
  - . Au régime des clôtures,
  - . Au régime des extensions des constructions existantes (zone UB),
  - . Au règlement graphique.

Le rédacteur est l'agence Rivière-Letellier, la version transmise le 12/08/2025 est constituée des fichiers PDF suivants :

- 1. Notice-PLU Lagny- Modificationn2 – 25 07 2025
- 5 Règlement-PLU Lagny-Modification n2- 22 07 2025
- PLU Lagny-Modification n2-localisation des secteurs-25 07 2025

## **RAPPEL**

Le CAUE n'est pas considéré comme personnes publiques associées conformément aux articles L. 121-4 et L 123-6.

Il est consulté par la ville de Lagny-sur-Marne en tant qu'organisme ou association compétent en matière d'architecture, d'urbanisme d'environnement et de paysage (article L.123-8 dernier alinéa).

Le conseil qui suit a pour objectif d'apporter des éléments de réflexion sur la forme et sur le fond du document notamment en posant des questions qui sont, pour certaines d'entre elles, celles que les habitants et les usagers peuvent se poser.

Il est important que le futur PLU soit compréhensible par tout un chacun afin de répondre aux attentes ou inquiétudes légitimes du public et de conforter les actions de concertation et faciliter l'enquête publique à venir.

Certaines observations qui suivent ont pour objet d'alerter sur certains points relevés dans les documents transmis qui pourraient être améliorés dans le but de sécuriser l'application du futur PLU.

Les observations portent sur le contenu de certaines pièces transmises, à propos des thématiques architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.

## CONSEILS

### NOTICE DE PRÉSENTATION

#### PAGE 15

Le paragraphe concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives est identique à celui qui concerne les règles d'implantation par rapport aux voies. Nous proposons de le rédiger ainsi :

- Dans le respect des règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable), les isolations par l'extérieur (ITE) des bâtiments déjà implantés en limite sont possibles dans la limite d'une épaisseur de 35 centimètres et si aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent.

La production de la notification au propriétaire voisin ne peut être réclamée dans la mesure où ce n'est pas un document qui fait partie des pièces exigibles lors d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

Pour rappel :

*Art. L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation*

*I.-Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.*

*Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé.*

*Ce droit s'éteint par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation.*

*Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier.*

*II.-Le droit de surplomb emporte le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux*

*Une indemnité est due au propriétaire de l'immeuble voisin.*

*Une convention définit les modalités de mise en œuvre de ce droit.*

*III.-Avant tout commencement de travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler notifie au propriétaire du fonds voisin son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier du droit mentionné*

*au*

*II.*

*Dans un délai de six mois à compter de cette notification, le propriétaire du fonds voisin peut s'opposer à l'exercice du droit de surplomb de son fonds pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions prévues au premier alinéa du I. Dans ce même délai, il ne peut s'opposer au droit d'accès à son fonds et à la mise en place d'installations provisoires que si la destination, la consistance ou la jouissance de ce fonds en seraient affectées de manière durable ou excessive. Dans le même délai, il peut saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable prévue aux I ou II.*

*IV.-Lorsque le propriétaire du fonds surplombé a obtenu une autorisation administrative de construire en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens et que sa mise en œuvre nécessite la dépose de l'ouvrage d'isolation, les frais de cette dépose incombent au propriétaire du bâtiment isolé. L'indemnité prévue au I demeure acquise.*

*V.-Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article. »*

## PAGE 18

Il est indiqué :

« - privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et biosourcés, »

Vous pourriez ajouter « et géosourcés », en effet les matériaux issus du sol comme la pierre, la terre crue, le béton de site contribuent également à limiter les gaz à effet de serre.

Il convient de faire attention au vocabulaire employé, les verbes comme privilégier, encourager, favoriser, ne sont pas prescriptifs et ne constituent pas une règle mais une simple recommandation.

Le pétitionnaire pensera toujours avoir privilégier autant qu'il lui était possible.

## PAGE 20

La volonté de protéger les haies existantes et de créer de nouvelles haies pour enrichir le réseau de haies et ainsi le rendre plus riche vis-à-vis de la biodiversité est très intéressante.

Cependant, il nous semble qu'il y a une confusion règlementaire.

Le paragraphe est intitulé « A – B-3-2 Eléments de paysage à protéger », les mots « éléments de paysage » semblent faire référence aux articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

La règle inscrite fait référence à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme sans reprendre l'article L 113-2 du code de l'urbanisme qui le décline.

Si ce réseau de haies est protégé à l'aide de l'article L 113-1, l'article L 113-2 s'applique et la règle est à supprimer. Éventuellement un rapp de l'article L 113-2 peut être fait.

Si ce réseau de haies est protégé à l'aide de l'article L 151-23, il conviendra de maintenir la règle qui a été inscrite.

Pour rappel :

### *Article L113-1*

*Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements*

### *Article L113-2*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au [chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier](#). ....*

## Page 35

L'extrait du document graphique sur le déploiement du réseau de haies n'est pas parfaitement lisible. De plus le dossier de modification ne contient pas le document graphique de zonage complet. Le dossier est à compléter pour l'enquête publique.

## Page 21

Pourquoi la règle sur les clôtures ne s'applique-t-elle pas dans les secteurs couverts par le SPR ?

Il semble que le règlement du SPR ne s'oppose pas à cette disposition.

#### **Pages 28 et 29**

Le guide des bonnes pratiques en terrain argileux n'est pas dans le dossier de modification, il conviendra de l'insérer.

Le guide d'identification et de gestion des espèces végétales exotiques envahissantes n'est pas dans le dossier de modification, il conviendra de l'insérer.

#### **Page 46**

Il est difficile de comprendre l'objet de la modification. Les explications devraient être un peu plus développées.

#### **Page 55**

Il est indiqué :

« La présente modification contribue à renforcer la protection et la valorisation des milieux naturels, les réservoirs de biodiversité ou les corridors de la trame verte et bleue. Par ailleurs, elle tient compte des objectifs du SCoT révisé en élargissant la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des berges des cours d'eau. »

Concernant l'élargissement de la bande de constructibilité, le dossier de la modification ne contient rien à ce sujet.

#### **REGLEMENT**

Le lien page 125 ne fonctionne pas et ne permet donc pas d'accéder au guide d'information Végétation en ville.

## RAPPEL

Le C.A.U.E. vous écoute,  
Il vous conseille,  
Vous décidez ...

Ce document d'analyse et de conseils préalables a été établi dans le cadre de la mission de conseil aux collectivités et aux administrations publiques, impartie aux C.A.U.E. par la loi du 3 janvier 1977 sur l'Architecture.

Il a pour but d'aider la commune à définir ses objectifs d'aménagement, en amont des phases de conception et de réalisation.

Il ne remplace en aucun cas l'intervention des professionnels compétents (selon les questions évoquées : architectes, paysagistes, urbanistes, géomètres ou ingénieurs, ...); au contraire, il devrait faciliter leur intervention sur les bases d'un programme plus précis et d'une commande d'étude plus claire.

Le C.A.U.E. 77 reste à l'entière disposition de la commune pour poursuivre sa mission de conseil et l'assister tout au long de sa démarche.

**Loi n°77-2 du 3 janvier 1977** - Extraits des articles 6 et 7 de la Loi N° 77-2 du 3 janvier 1977, amendée par les Lois N°2016-925 du 7 juillet 2016 et N°2016-1087 du 8 août 2017.

« (article 7)

- *Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement a pour mission de développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation dans les domaines de l'architecture, l'urbanisme, l'environnement et du paysage.*
- *Il contribue, directement ou indirectement, à la formation et au perfectionnement des élus, des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction.*
- *Il fournit aux personnes qui désirent construire ou rénover un bâtiment ou aménager une parcelle, les informations, les orientations et les conseils propres à saisir les enjeux paysagers des sites urbains et ruraux concernés et à assurer la qualité architecturale des constructions, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre.*
- *Il est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet de paysage, d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.*
- *Les interventions du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement sont gratuites».*

## CAUE77

[27 rue du Marché](#)

[77120 COULOMMIERS](#)

01 64 03 30 62 – [accueil@caue77.fr](mailto:accueil@caue77.fr)

[www.caue77.fr](http://www.caue77.fr)





CCI SEINE-ET-MARNE

VILLE DE LAGNY-SUR-MARNE  
Courrier arrivé le

25 SEP. 2025

Le Président

DIRECTION GENERALE

**MAIRIE**

M. Jean-Paul Michel  
Maire  
2, place de l'Hôtel de Ville  
77400 LAGNY-SUR-MARNE

Nos réf. : AT.FP/EM25-047

Serris, le 08 septembre 2025

Pôle Données et Analyses Territoriales – Missions consultatives

Affaire suivie par Elodie MAZIN – [elodie.mazin@seineetmarne.cci.fr](mailto:elodie.mazin@seineetmarne.cci.fr)

Objet : Modification n°2 PLU Lagny-sur-Marne

Monsieur le Maire,

La commune de Lagny-sur-Marne a initié une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme le 21 mai dernier. Cette dernière nous a été transmise pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

**1. Améliorer la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT de Marne et Gondoire**

La CCI Seine-et-Marne souscrit à la volonté d'assurer une meilleure prise en compte des prescriptions du SCOT Marne-et-Gondoire en matière d'urbanisme commercial au sein du PLU de Lagny-sur-Marne. Ainsi, plusieurs prescriptions relatives à l'objectif 24 « *Veiller à une répartition équilibrée des pôles commerciaux* » du DOO du SCOT Marne-et-Gondoire sont intégrées au règlement :

**- Pour le centre-ville de Lagny-sur-Marne :**

La CCI Seine-et-Marne relève l'ajout d'un plafond de surface fixé à 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'article UA – A-1-3 relatif aux destinations et sous-destinations des constructions autorisées sous conditions. Par conséquent, toutes les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher sont interdites.

Toutefois, en page 77 du DOO du SCOT Marne-et-Gondoire, au sein de la prescription qui définit les pôles commerciaux, le centre-ville de Lagny-sur-Marne est identifié comme un pôle de centralité urbaine. A ce titre, il a vocation à accueillir « *préférentiellement les commerces d'une surface de vente maximale de 1 000m<sup>2</sup> hormis dans le cadre d'opérations d'ensemble et mixtes où la surface de vente n'est pas limitée* ». Cette précision est réitérée dans le tableau récapitulatif des localisations préférentielles de la page 78.

En conséquence, l'article UA – A-1-3 n'est pas compatible avec le SCOT Marne-et-Gondoire.

De plus, le DAAC du SCOT Marne et Gondoire identifie la localisation préférentielle des commerces dans les pôles commerciaux du territoire et prévoit que les PLU les délimitent précisément sur leur plan de zonage. Par ailleurs, en page 13 du DAAC, le pôle de centralité urbaine du centre-ville

de Lagny-sur-Marne est localisé.

La CCI Seine-et-Marne constate que cette délimitation n'est pas précisée dans le PLU de Lagny-sur-Marne bien qu'il puisse être admis que la zone UAa1 du PLU de Lagny-sur-Marne corresponde à cette localisation préférentielle.

La CCI Seine-et-Marne recommande donc de :

- Préciser que la zone UAa1 correspond au pôle de centralité urbaine du centre-ville de Lagny-sur-Marne.
- Autoriser les constructions d'artisanat et le commerce de détail de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher à la condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble et mixtes au sein du règlement de la zone UAa1.

La prise en compte complète de cette prescription pourrait permettre des restructurations et réhabilitations pertinentes de locaux commerciaux existants dont la surface de vente est déjà supérieure à 1 000m<sup>2</sup>.

- Pour la zone commerciale de Lagny-sur-Marne et Saint-Thibault.

La CCI Seine-et-Marne relève l'ajout d'un plancher de surface fixé à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'article UXc – A-1-3 relatif aux destinations et sous-destinations des constructions autorisées sous conditions. Ce plancher de surface complète le plafond de surface fixé à 800m<sup>2</sup> de surface de plancher déjà prévu au PLU de Lagny-sur-Marne. Par conséquent, seules les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et au commerce de gros comprises entre 300 et 800m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées.

Toutefois, en page 78 du DOO du SCOT Marne-et-Gondoire, au sein de la prescription qui définit les pôles commerciaux, la ZAE Marne-et-Gondoire La Courtilière de Saint-Thibault-des-Vignes et Lagny-sur-Marne est identifiée comme un pôle commercial d'importance de niveau intermédiaire. A ce titre, il a vocation à accueillir « préférentiellement les commerces d'une surface de vente minimale de 300m<sup>2</sup> ». Le tableau récapitulatif des localisations préférentielles de la page 78 indique également qu'aucune limite de surface de vente ne concerne ce pôle. En conséquence, l'article UX-A-1-3 n'est pas compatible avec le SCOT Marne-et-Gondoire.

De plus, le DAAC du SCOT Marne et Gondoire identifie la localisation préférentielle des commerces dans les pôles commerciaux du territoire et prévoit que les PLU les délimitent précisément sur leur plan de zonage. Par ailleurs, en page 18 du DAAC, le pôle commercial d'importance de niveau intermédiaire de la ZAE Marne-et-Gondoire La Courtilière de Saint-Thibault-des-Vignes et Lagny-sur-Marne est localisé.

La CCI Seine-et-Marne constate cette délimitation n'est pas précisée dans le PLU de Lagny-sur-Marne bien qu'il puisse être admis que la zone UXc du PLU de Lagny-sur-Marne corresponde à cette localisation préférentielle.

La CCI Seine-et-Marne recommande donc de :

- Préciser que la zone UXc correspond au pôle commercial d'importance de niveau intermédiaire de la ZAE Marne-et-Gondoire La Courtilière de Saint-Thibault-des-Vignes et Lagny-sur-Marne,
- Autoriser les constructions d'artisanat et le commerce de détail et de commerce de gros de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher sans condition.

## 2. Améliorer l'intégration du projet de PDMIF dans le PLU.

La CCI Seine-et-Marne relève la volonté de prendre en compte les normes de stationnement vélo prévues au projet de PDMIF au sein des règlements des zones UA, UB, UC, UD, UE, UX et N du PLU de Lagny-sur-Marne.

La CCI Seine-et-Marne attire l'attention sur les éléments suivants :

- La procédure de révision du PDUIF est toujours en cours suite à la délibération du 27 mars 2024 du Conseil Régional arrêtant le PDMIF et à l'enquête publique organisée du 28 février au 31 mars 2025,
- La commune de Lagny-sur-Marne appartient à la catégorie des autres communes de la couronne et centralités rurales par le PDMIF arrêté le 27 mars 2024. Concernant cette catégorie de communes, il est prévu les prescriptions en matière de stationnement vélo suivantes :



- pour les stationnements sur voirie : prévoir 1 place vélo pour 3 places voiture,
- pour les stationnements dans les constructions neuves et modifications du bâti existant :
  - un emplacement de stationnement pour vélo pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le bureau

Or, le projet de modification du PLU de Lagny-sur-Marne prévoit les normes suivantes :

- pour les stationnements sur voirie : prévoir 1 place vélo pour 2 places voiture,
- pour les stationnements dans les constructions neuves et modifications du bâti existant :
  - un emplacement de stationnement pour vélo pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le bureau

Ainsi, si la volonté est d'intégrer les normes de stationnement prévues au PDMIF, il convient donc de corriger les normes prévues dans le projet de modification.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos remarques formulées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.



Jean-Charles HERRENSCHIMDT





**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale  
des affaires culturelles  
d'Île-de-France**

Fontainebleau, le 01 octobre 2025

**Unité départementale  
de l'architecture  
et du patrimoine  
de Seine-et-Marne**

Affaire suivie par : Yann BLUSSEAU  
Tél : 01 60 74 50 20  
Mél : yann.blusseau@culture.gouv.fr  
Réf. :

Samuel SOURICE  
Architecte des Bâtiments de France  
Adjoint au chef de service  
de l'Unité départementale de l'architecture et  
du patrimoine de Seine-et-Marne

à

Monsieur le Préfet de région

Direction régionale et interdépartementale de  
l'environnement, de l'aménagement et des  
transports  
Service connaissance et développement  
durable

Direction Départementale des Territoires de  
Seine-et-Marne

M. Tony MOUSSEAU  
Chef de l'unité planification territoriale nord

**Objet :** LAGNY-sur-MARNE - modification Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Contribution de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par courrier du mois d'Août 2025, vous avez bien voulu solliciter mon avis relativement à l'opération rappelée en objet et je vous en remercie.

Vous trouverez ci-dessous l'ensemble de mes remarques et observations sur cette modification du PLU de la commune de Lagny sur Marne.

**NOTICE DE PRESENTATION (p 15) et REGLEMENT**

**Zone B-1-3 Règles d'application par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques**

Pour les zones UA, UB, UC et UD et plus particulièrement dans l'emprise du SPR, l'épaisseur des isolants qu'il est envisagé de relever à 35cm en façade est excessif pour plusieurs raisons :

- **Impact urbain négatif** : l'impact visuel en termes de rupture d'alignement urbain serait particulièrement préjudiciable à la cohérence des continuités de façades, avec des effets de pianotage inesthétiques,
- **Risque de traitement peu qualitatif des rives verticales en débord** : réalisées perpendiculairement au trottoir, dans l'axe du regard, visuellement très présentes dans l'espace urbain avec 35 cm de débord, fragiles (souvent un simple enduit sur isolant polystyrène), les rives verticales seraient très sollicitées dans l'espace urbain avec des risques de dégradations importants... sans oublier l'effet « urinoir sauvage » qui ne manquerait pas d'apparaître.
- **Réduction des emprises de trottoir** : le CEREMA, référent public en aménagement, recommande une largeur de trottoir de 2,50 m et la réglementation accessibilité impose un minima de 1,40 m. La réduction envisagée de 35 cm sera extrêmement impactant pour les piétons dans l'espace urbain. Les autorisations temporaires d'occupation du domaine public devront faire l'objet de règles claires en termes de largeurs minimales à respecter.
- **Réduction des apports solaires** : augmenter l'épaisseur des façades de 35 cm générerait des effets tunnels/meurtrières sur les fenêtres et modifierait profondément les ouvertures des bâtiments, réduisant de fait l'éclairement naturel des locaux (ombres portées beaucoup plus importantes et apports solaires directs très réduits en période froide),
- **Maintien des volets battants impossible** : la manœuvre des volets battants, avec des tableaux de fenêtres très profonds, deviendrait quasiment impossible, générant le quasi abandon de ce système de fermeture patrimonial et son remplacement par d'autres formes d'occultation (volet roulant, occultant intérieur), au détriment de la conservation patrimonial.
- **Incompatibilité des ITE avec le bâti patrimonial** : vers le milieu du 20<sup>ème</sup> siècle, de nouveaux modes constructifs (béton, métal) ont peu à peu remplacé les modes constructifs traditionnels (maçonneries de moellons, de meulières, de pierre de taille, terre crue, pans de bois et colombages, enduits plâtre et/ou chaux). Le bâti ancien a la caractéristique d'être perspirant, ce qui n'est généralement pas compatible avec de l'isolation par l'extérieur. La mise en œuvre de cette dernière sur le bâti d'avant 1948 n'est de fait pas souhaitable et le Sénat a adopté en mars 2025 une proposition de loi rappelle cette nécessaire différenciation dans les modes constructifs au regard du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).
- **Modification complexe des égouts de toitures** : raccorder correctement une façade surépaissie de 35 cm et un égout de toiture existant générerait une réelle difficulté technique en termes d'étanchéité mais aussi de mise en œuvre déportée des gouttières et chéneaux tout en maintenant pente existante et fil d'eau. Les dossiers de demande devront comporter des informations sur ces sujétions.

#### **Zone B-1-4 Règles d'application par rapport aux limites séparatives.**

Si le droit de surplomb du fonds voisin est encadré par l'article L.113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), introduit par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience, cet article ne précise aucunement ce qui constitue un motif sérieux et légitime de s'opposer à ce surplomb.

Dans les faits, les motifs de s'opposer sont souvent extrêmement techniques et difficiles à identifier par des non-professionnels, générant de fait des situations de servitude imposées, pouvant avoir de lourdes conséquences sur la pérennité du bâti et son entretien.



**Ex. : mise en œuvre d'une isolation sur un mur pignon, en surplomb d'une couverture tuiles.**

*La rive de cette toiture est étanchée au droit du mur pignon, par un solin maçonné ou métallique*

*Ce solin, doit être vérifié et réparé régulièrement (une à deux fois par an en général). La mise en place d'un isolant en débord empêcherait l'entretien de cet ouvrage stratégique pour l'étanchéité des toitures et augmenterait le risque de désordres lors de la vie du bâtiment. De même, le remplacement des tuiles s'avèrerait impossible dans l'emprise de cette ITE.*

*Le sujet se complique encore pour les souches de cheminée et les conduits d'aération existants sur les pignons à isoler, qui par obligation réglementaire, doivent monter 40 cm au-dessus des toitures mitoyennes les plus hautes. Cette disposition imposerait la mise en œuvre d'encoffrements au sein des ITE, ce qui ne serait souhaitable.*

**Propositions de l'Architecte des Bâtiments de France sur les ITE en limite de voie publique ou privée, en limite d'emprise publique ou en limite séparative :**

- Interdiction des ITE dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lagny-sur-Marne,
- Interdiction des ITE sur le bâti d'avant 1948, sauf projets particuliers validés par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Hors du SPR, sur les édifices d'après 1948, réduction de l'épaisseur de l'ITE à 15 cm maximum.
- Constitution des ITE avec des matériaux compatibles avec les supports (maçonnés ou charpentés) pour éviter une transformation trop importante de l'aspect des façades et pour mieux assurer leur conservation préventive.

**Samuel SOURICE**

Architecte des bâtiments de France  
adjoint au chef de l'Unité départementale de  
l'architecture et du patrimoine



SYNDICAT MIXTE D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE DE LA REGION DE LAGNY-SUR-MARNE

SMAEP DE LA REGION DE LAGNY-SUR-MARNE

MAIRIE,  
2 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE  
77405 LAGNY-SUR-MARNE CEDEX  
TEL : 01 64 12 74 04  
FAX : 01 64 12 74 28  
MAIL : smaep@lagny-sur-marne.fr

Lagny-sur-Marne, le 22 septembre 2025

**Mairie de Lagny-sur-Marne**  
**Pôle Urbanisme et Aménagement**  
2 place de l'Hôtel de Ville  
77400 LAGNY-SUR-MARNE

A l'attention de Monsieur le Maire,

V/Réf. : Votre courrier daté du 29/07/2025 reçu le 08/08/2025  
Affaire suivie par Chloé RAUDIN

N./Réf. : JPM/CC/2025-259  
Affaire suivie par Céline CHAMBERT (01.64.12.74.27)

**Objet : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme – Commune de Lagny-sur-Marne –**  
**Avis des Personnes Publiques Associées – Votre courrier du 29 juillet 2025**

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu votre courrier concernant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous indique qu'à la lecture des documents transmis, je n'ai pas d'observations à formuler, concernant l'eau potable, sur les modifications envisagées.

Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.

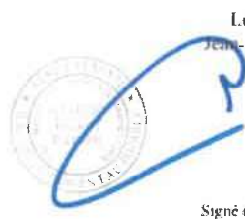
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

VILLE DE LAGNY-SUR-MARNE  
Courrier arrivé le

26 SEP. 2025

DIRECTION GENERALE

Le Président,  
Jean-Paul MICHEL



Signé électroniquement



**La directrice Prospective et Etudes**

PE/EPDU/D25-20147

Affaire suivie par Anne CHOBERT

Mail : [urbanisme@iledefrance-mobilites.fr](mailto:urbanisme@iledefrance-mobilites.fr)

**M. Jean-Paul MICHEL**

**Maire**

**MAIRIE DE LAGNY-SUR-MARNE**

**2 place de l'Hôtel de Ville**

**77400 LAGNY-SUR-MARNE**

Paris, le **22 AOÛT 2025**

**Lettre recommandée avec accusé de réception** 20 179 376 2352 3

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 29 juillet et reçu le 6 août 2025, vous avez sollicité l'avis d'Île-de-France Mobilités sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lagny-sur-Marne. Cette procédure vise notamment à faire évoluer les normes de stationnement pour les vélos de façon à répondre aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et du projet de Plan des mobilités en Île-de-France (PDMIF) arrêté par le Conseil régional d'Île-de-France le 27 mars 2024, qui ne devraient pas être modifiées dans le plan proposé à l'approbation des conseillers régionaux fin septembre.

Les normes de stationnement vélo du futur PDMIF sont bien reprises dans le règlement modifié et n'appellent pas de remarques de la part d'Île-de-France Mobilités. En revanche, le règlement du PLU en vigueur n'est pas compatible avec la norme prescriptive du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), reprise dans le PDMIF, concernant le stationnement des véhicules individuels motorisés dans les constructions neuves à usage de bureau.

En effet, le PDUIF et le futur PDMIF fixent pour la commune de Lagny-sur-Marne une norme de stationnement automobile plafond de 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à usage de bureaux dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de Lagny – Thorigny. Pour rappel, une norme plafond correspond à un nombre maximum de places que les constructeurs immobiliers ne sont pas autorisés à dépasser.

Or, le règlement de la zone UA ne fixe pas de norme plafond dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de Lagny – Thorigny, alors que la construction de bureaux y est autorisée. L'expression de la norme fixée par le règlement du PLU en vigueur dans la zone UA (« *Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher* ») correspond en effet à une norme plancher, c'est-à-dire un nombre minimum de places de stationnement à construire. Il conviendrait de corriger ce point à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma très haute considération.



**Laurence DEBRINCAT**





**MAIRIE DE LAGNY-SUR-MARNE**  
Pôle Urbanisme et Aménagement  
2 place de l'Hôtel de Ville  
77400 LAGNY-SUR-MARNE

Rentilly, le 27 août 2025

Affaire suivie par Sonia RICHARD  
[sonia.richard@mgamenagement.fr](mailto:sonia.richard@mgamenagement.fr)  
N.Réf. : LF-SR- 2025-026

**Objet : Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Lagny-sur-Marne - Consultation des Personnes Publiques associées**

Monsieur le Maire,

Par courrier adressé le 29 juillet 2025, vous m'avez transmis le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

La modification n°2 du PLU porte sur les éléments suivants :

- Affirmer l'inscription du PLU dans la trajectoire d'une diminution de la consommation énergétiques par un renforcement de dispositions favorisant le bioclimatisme,
- Renforcer la protection des éléments de la trame verte et bleue supports des fonctionnalités écologiques et des qualités paysagères,
- Améliorer la gestion des relations fonctionnelles et paysagères de la ZAE de Lagny avec le tissu résidentiel limitrophe,

Par ailleurs cette modification est aussi l'occasion de mettre à jour ou de faire évoluer le PLU sur divers points dont des dispositions relatives :

- à l'information concernant les risques et nuisances
- à l'armature commerciale
- au plan d'action touristique
- au régime des clôtures
- au régime des extensions des constructions existantes (zone UB)
- au règlement graphique

L'examen des modifications apportées à la zone UD correspondant au périmètre de la ZAC Saint-Jean dont la mise en œuvre opérationnelle est assurée par Marne et Gondoire Aménagement, n'appelle aucune observation particulière.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Ludovic FAIVRE

Directeur Général



**Marne et Gondoire Aménagement**  
Société publique locale  
1 rue de l'Etang - Bussy St Martin  
BP 29 - 77607 MARNE LA VALLEE CEDEX 3  
752 934 596 RCS Meaux

**Marne et Gondoire Aménagement**

Domaine de Rentilly  
1, rue de l'Etang - 77600 Bussy-Saint-Martin  
Tél. : 01 60 35 46 88 - FAX : 01 60 35 43 63  
[accueil@mgamenagement.fr](mailto:accueil@mgamenagement.fr) - [www.mgamenagement.fr](http://www.mgamenagement.fr)

## RAUDIN Chloe

---

**De:** BLANCHET Sarah <sarah.blanchet@departement77.fr>  
**Envoyé:** lundi 18 août 2025 17:32  
**À:** RAUDIN Chloe  
**Cc:** KIENER-CALVET Lucie  
**Objet:** Modification n°2 du PLU - Avis favorable du CD77

Bonjour,

J'ai le plaisir de vous annoncer que le dossier de modification du PLU n°2, tel qu'arrêté par la commune de Lagny-sur-Marne le 21 mai 2025, n'appelle pas de remarque de la part du Département sur son domaine de compétences.

Cordialement,

**Sarah BLANCHET**  
**Chargée de missions développement des territoires**  
Service du Développement des Territoires (SDT)  
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES  
Tel : 01.64.14.72.43 / 06.75.76.59.50



Actus,  
sorties,  
infos

pratiques... abonnez-vous à la newsletter du Département de Seine-et-Marne ! [Inscription ici](#).

- 7 SEP. 2025

DIRECTION GENERALE

Mairie de Lagny-sur-Marne  
Monsieur Jean-Paul MICHEL  
Maire  
2 Place de l'Hôtel de Ville  
77400 – LAGNY-SUR-MARNE

Melun, le 6 août 2025

Dossier suivi par : Jade VENUTO  
Chargée de développement territorial  
Tél : 01.64.79.26.16  
Email : [jade.venuto@cma-idf.fr](mailto:jade.venuto@cma-idf.fr)

**Objet :** Avis de la CMA IDF 77 sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagny-sur-Marne

Monsieur Le Maire,

Suite à votre courrier du 29 juillet 2025 relatif au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagny-sur-Marne, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Île de France – Seine-et-Marne n'a pas d'observation particulière à formuler.

À l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre du projet de modification du PLU d'une commune :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité,
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat,
- La réhabilitation des zones d'activités,
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes,

Nous restons bien entendu à votre entière disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Thierry FROMENTIN  
Président



N° 2025/112

## DECISIONS DU BUREAU DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MARNE ET GONDOIRE SEANCE DU 29 SEPTEMBRE 2025

Date de convocation :  
23/09/2025

Nombre de conseillers en  
exercice : 21

Présents : 19

Votants : 21

*L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre à 18 heures 00, le Bureau de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la Communauté d'Agglomération à Rentilly,*

### **PRESENTS :**

Jean-Paul MICHEL, Mireille MUNCH, Pascal LEROY, Yann DUBOSC, Laurent DELPECH, Christian PLUMARD, Nathalie TORTRAT, Laurent SIMON, Marc PINOTEAU, Manuel DA SILVA, Arnaud BRUNET, Jacques AUGUSTIN, Jean-Michel BARAT, Martine DAGUERRE, Laurent DIREZ, Christine GIBERT, Patrick GUICHARD, Denis MARCHAND, Tony SALVAGGIO.

Formant la majorité des membres en exercice

### **POUVOIRS DE :**

Christian ROBACHE à Jean-Paul MICHEL, Patrick MAILLARD à Patrick GUICHARD.

Jean-Paul MICHEL assurant la Présidence du Bureau constate que le quorum est atteint et que l'assemblée peut valablement délibérer.

### **AVIS RELATIF AU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LAGNY-SUR-MARNE**

Par arrêté en date du 21 mai 2025, la commune de Lagny-sur-Marne a prescrit la modification de son Plan Local d'urbanisme (PLU).

Il a été réceptionné le 5 août 2025 à la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire.

Le dossier transmis contient les pièces suivantes :

- La notice du PLU ;
- Le règlement écrit ;
- La carte de localisation des zones à protéger ;

Remarques de la Communauté d'Agglomération :

Après analyse de l'ensemble du projet, il est nécessaire de faire apparaître dans le plan de zonage et la notice que certaines nouvelles zones Nj ont aussi l'aplat de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, qui protège pour des motifs d'ordre écologiques les éléments, sites et secteurs dans un PLU.

En effet, il apparaît deux interprétations possibles :

- Zones Nj1 et Nj2 avec une application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur certains emplacements qui ont l'aplat ;
- Zones Nj1 et Nj2 et des parcelles en zones urbaines avec l'aplat de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2025/112  
BC du 29/09/2025

Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire

Domaine de Rentilly – 1, rue de l'étang – CS 20069 Bussy-Saint-Martin – 77603 Marne-la-Vallée cedex 3  
Tél. : 01 60 35 43 50 – Fax : 01 60 35 43 63 – courrier : accueil@marneetgondroire.fr

Afin de veiller à rendre le projet compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le projet de modification doit être corrigé et bien établir la distinction entre ce qui est en zone Nj avec l'outil de la protection réglementaire et ce qui ne l'est pas. Par ailleurs, il faudra également y ajouter des prescriptions restrictives afférentes à l'article afin de limiter la constructibilité sur les sites qui préservent et renforcent le fonctionnement écologique du territoire.

Cette observation est formulée et précisée en annexe de la décision.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L153-40,

**Vu** la délibération n°2020-106 du Conseil Communautaire en date du 7 décembre 2020 portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale de Marne et Gondoire,

**Vu** la délibération n°2020-107 du Conseil Communautaire en date du 7 décembre 2020 portant approbation du Programme Local de l'Habitat de Marne et Gondoire,

**Vu** le Plan Climat Energie de Marne et Gondoire approuvé par délibération n°2021/014 lors du conseil communautaire du 15 mars 2021 ;

**Vu** l'arrêté de prescription de la modification du PLU de Lagny-sur-Marne du 21 mai 2025 ;

**Vu** l'annexe à cette décision.

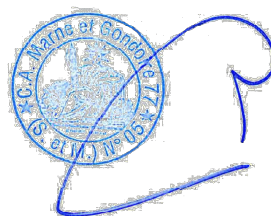
**Considérant** le projet de modification du PLU de la commune de Lagny-sur-Marne.

**Considérant** qu'en tant que Personne Publique Associée, Marne et Gondoire peut à ce titre émettre un avis sur ce projet de révision.

**Après en avoir délibéré, le Bureau communautaire, à l'unanimité,**

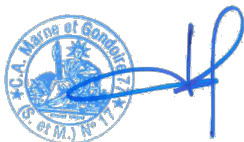
- ❖ **EMET** un avis favorable sur le projet de modification du PLU, prenant en compte les remarques formulées dans l'annexe 1 ci-jointe.

Le Président de Marne et Gondoire  
Jean Paul MICHEL



Acte rendu exécutoire (article L2131-1 du CGCT)  
Pour extrait conforme au Registre des Délibérations,  
Certifié exécutoire à Bussy-Saint-Martin  
Suite à sa transmission en Préfecture de Melun  
Le 02/10/2025 et sa publication le 03/10/2025.

Signé électroniquement



Le Directeur Général des Services  
Guillaume HUBELE

*La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.*



**Annexe à la décision du bureau communautaire du  
Avis de la CAMG relatif au projet de modification du PLU de Lagny-sur-Marne**

---

**Notice de présentation :**

- Sur les berges gérées, aménagées et renaturées par Marne et Gondoire, il ne semble pas pertinent d'ajouter l'outil de l'article 151-23 du CU qui vient contraindre la renaturation des berges, intervention permettant de restaurer et maintenir les continuités écologiques, en permettant une gestion adaptée (page 35 du pdf).
- En page 13, la zone UXc prévoit désormais, pour être autorisées, que les constructions liées à l'artisanat, au commerce de détail et au commerce de gros devront faire au minimum 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher or, il existe déjà des commerces inférieurs à 300 m<sup>2</sup>. Afin de ne pas compromettre des réfections ou des extensions de bâtiments existants, il serait souhaitable d'exclure les bâtiments existants de cette exigence ou de ne conserver que le maximum de la surface autorisée.
- La modification n°10, page 21, entraîne une distinction avec le secteur SPR. Cette modification devrait aussi s'appliquer en secteur SPR. Par ailleurs, les clôtures présenteront un espace vide au minimum de 0.15 m entre le sol et le bas de la clôture, et devrait également présenter 0.15m de large au minimum tous les 10 mètres linéaires ;
- La carte page 40 établit une distinction entre la végétation protégée et les zones Nj1 et Nj2 alors qu'à partir de la page 42, le zonage Nj correspond à la végétation protégée selon l'article L151-23 du CU. Il faudrait intégrer des prescriptions restrictives aux constructions sur les espaces protégés qui préservent et renforce le fonctionnement écologique, identifiés au SCoT.
- Page 52, il n'est pas nécessaire d'établir un rapport de compatibilité entre le PLU et le SRCE, le SCoT de Marne et Gondoire fait écran entre le PLU et les documents supra.
- Page 49 (54 du pdf), sur l'encart OAP n°1, il est rappelé que les ZACOM ont été remplacées par des pôles dans le SCoT (objectif 24 du DOO).
- Page 55, les cartes du DOO, il manque la mention des espaces relais dans l'encart jaune.

**Erreurs matérielles :**

- Page 38 faute de frappe « Ni » à la place de « Nj » dans la notice de présentation ;
- Page 42 : « **Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 300 m<sup>2</sup>** » il faudrait préciser qu'il s'agit de la surface de plancher ;
- « **UC - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives • - Dans le respect des règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable),- Les isolations par l'extérieur (ITE) des bâtiments déjà implantés en limite sont possibles dans la limite d'une épaisseur de 35 centimètres et si aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent. En cas d'ITE débordant du domaine public son autorisation est conditionnée à l'obtention d'une occupation du domaine public** », cela ne concerne pas les limites séparatives ;
- 1<sup>er</sup> mars 2021, erreur de forme, page 3 ;
- Pas de « point » pour extension zone nj + L151-23 CU ;
- RC33 page 32, RC39 page 35, RC41 page 40 et sur plusieurs pages blanches l'ajout de slide.
- L'enveloppe d'alerte est à mettre à jour, il convient d'ajouter deux zones humides récemment caractérisées.