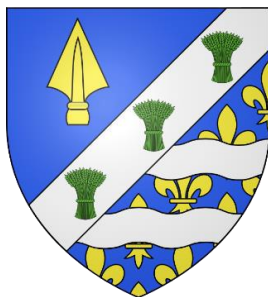


# Révision allégée du PLU de Penchard pour l'aménagement d'une zone à vocation d'activités (77)

Résumé non technique de  
l'évaluation environnementale

A23.126TT





# REVISION ALLEGEE DU PLU DE PENCHARD POUR L'AMENAGEMENT D'UNE ZONE A VOCATION D'ACTIVITES (77)

## Résumé non-technique

A23.174TT - Novembre 2024

**THEMA ENVIRONNEMENT**  
**Agence Centre**  
1, Mail de la Papoterie  
37170 Chambray-lès-Tours  
Tél : 02 47 25 93 36  
[thema37@thema-environnement.fr](mailto:thema37@thema-environnement.fr)

Version	Date	Commentaire	Auteur principal	Valideur
1	14/11/2024	Version autoportante du résumé non technique demandée par la MRAe à l'issue de son avis no MRAe APPIF-2024-124 du 05/11/2024	Claire GICQUEL	Jean-Philippe LECOMTE

# Sommaire

<b>1</b>	<b>PREAMBULE .....</b>	<b>7</b>
1.1	Contexte communal .....	7
1.2	Contexte de la révision allégée du PLU .....	8
1.2.1	Historique du site retenu pour l'aménagement de la future zone à vocation d'activités .....	10
1.2.2	Description du projet d'aménagement de la zone à vocation à d'activités au nord de Penchard 13	
1.2.3	Articulation du projet d'aménagement de la future zone à vocation d'activités avec le Plan Local d'Urbanisme de Penchard .....	19
1.2.4	Synthèse des modifications apportées au PLU .....	23
1.3	Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale de la révision allégée du PLU.....	26
<b>2</b>	<b>RESUME NON-TECHNIQUE.....</b>	<b>27</b>
2.1	Synthèse de l'état initial de l'environnement .....	27
2.2	Perspectives d'évolution en l'absence de révision allégée du PLU.....	31
<b>3</b>	<b>ANALYSE DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTIONS RAISONNABLES... </b>	<b>34</b>
3.1	Contexte réglementaire.....	34
3.2	Explication et raisons du choix retenu.....	34
3.2.1	Dans le cadre de la révision allégée du PLU de Penchard.....	34
3.2.2	Dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'activités.....	35

## Liste des Figures

Figure 1 : Présentation du territoire de la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux.....	7
Figure 2: Localisation du projet de zone à vocation d'activités à l'échelle communale .....	9
Figure 3 : Plan de principe des propositions d'aménagements et prescriptions paysagères sur les lots privés (Plan provisoire) .....	14
Figure 4 : Schéma de la proposition envisagée pour l'aménagement de la trame viaire – Plan provisoire (Source : Atelier LD) .....	15
Figure 5 : Schéma de la proposition envisagée pour la gestion des eaux pluviales – Plan provisoire (Source : Atelier LD).....	16
Figure 6 : Schéma de la proposition envisagée pour l'aménagement de la trame paysagère – Plan provisoire (Source : Atelier LD) .....	17
Figure 7 : Extrait du plan cadastral au droit du projet d'aménagement de la future zone à vocation d'activités au nord de la commune de Penchard.....	20
Figure 8 : Extrait du Règlement Graphique du PLU de Penchard au droit du projet d'aménagement de la future zone à vocation d'activités .....	21
Figure 9 : Extrait du plan de zonage après révision .....	23
Figure 10 : Vue aérienne de la friche industrielle actuellement classée en Zone Agricole.....	34

## Liste des Tableaux

Tableau 1 : Parcelles cadastrales sur lesquelles s'inscrit le projet d'aménagement de la future zone à vocation d'activités.....	19
Tableau 2 : Modification du règlement écrit du PLU en zone UX (Source : Notice explicative de la révision allégée du PLU) .....	23
Tableau 3 : Synthèse de l'état initial de l'environnement .....	28
Tableau 4: Synthèse des mesures prévues aux termes de la révision allégée du PLU de Penchard .....	32



# 1 PREAMBULE

## 1.1 Contexte communal

La commune de Penchard est située dans le département de la Seine-et-Marne (77). Elle se situe à 60 km au nord-est de Paris, à 20km de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle, et à 5km de Meaux. Elle s'inscrit au Nord, sur la rive droite de la Marne, sans en avoir les contraintes, puisque cette dernière passe à environ 5km. Elle s'étend sur 4.34 km<sup>2</sup>. **Compétente en matière d'urbanisme, la commune fait partie de la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux, créée par arrêté préfectoral du 16 décembre 2016 entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017, compétente en matière de développement économique.**

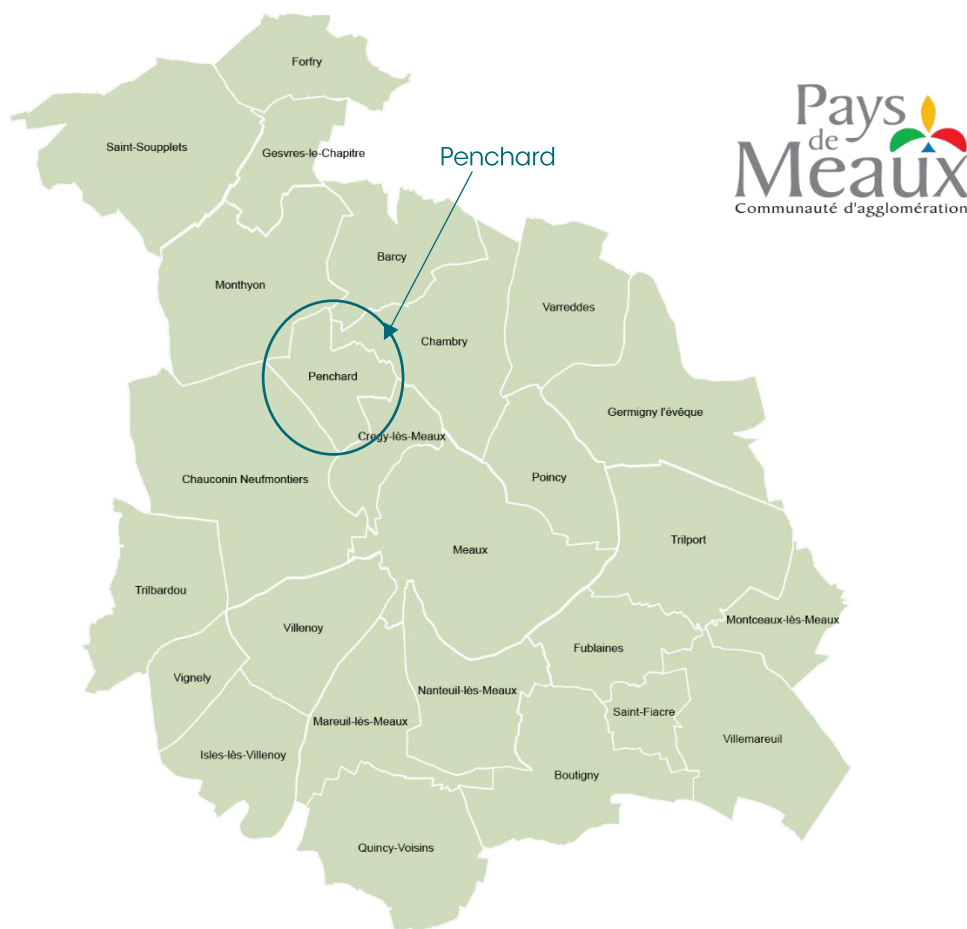


Figure 1 : Présentation du territoire de la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux

## 1.2 Contexte de la révision allégée du PLU

---

**Dans le cadre de l'exercice de sa compétence en matière d'urbanisme, la commune de Penchard souhaite réaliser une révision allégée de son PLU afin de permettre le développement d'un projet de zone à vocation d'activités au nord de son territoire (cf. figure suivante).**

D'une superficie d'environ 85 894m<sup>2</sup>, le site fait l'objet d'une opération d'aménagement sur une friche industrielle.

La RN330 qui borde la commune et longe le site en partie ouest constitue un axe permettant de relier Meaux à Senlis, et plus largement Paris à l'ouest et la région Grand Est.

Le site de projet, par la qualité de son contexte et l'attractivité de son territoire, offre à la future opération un cadre idéal. L'aménagement de ce site représente un fort enjeu pour la commune et s'inscrit par ailleurs dans une politique visant à limiter l'artificialisation des sols dans les années à venir.



## LOCALISATION DU PROJET

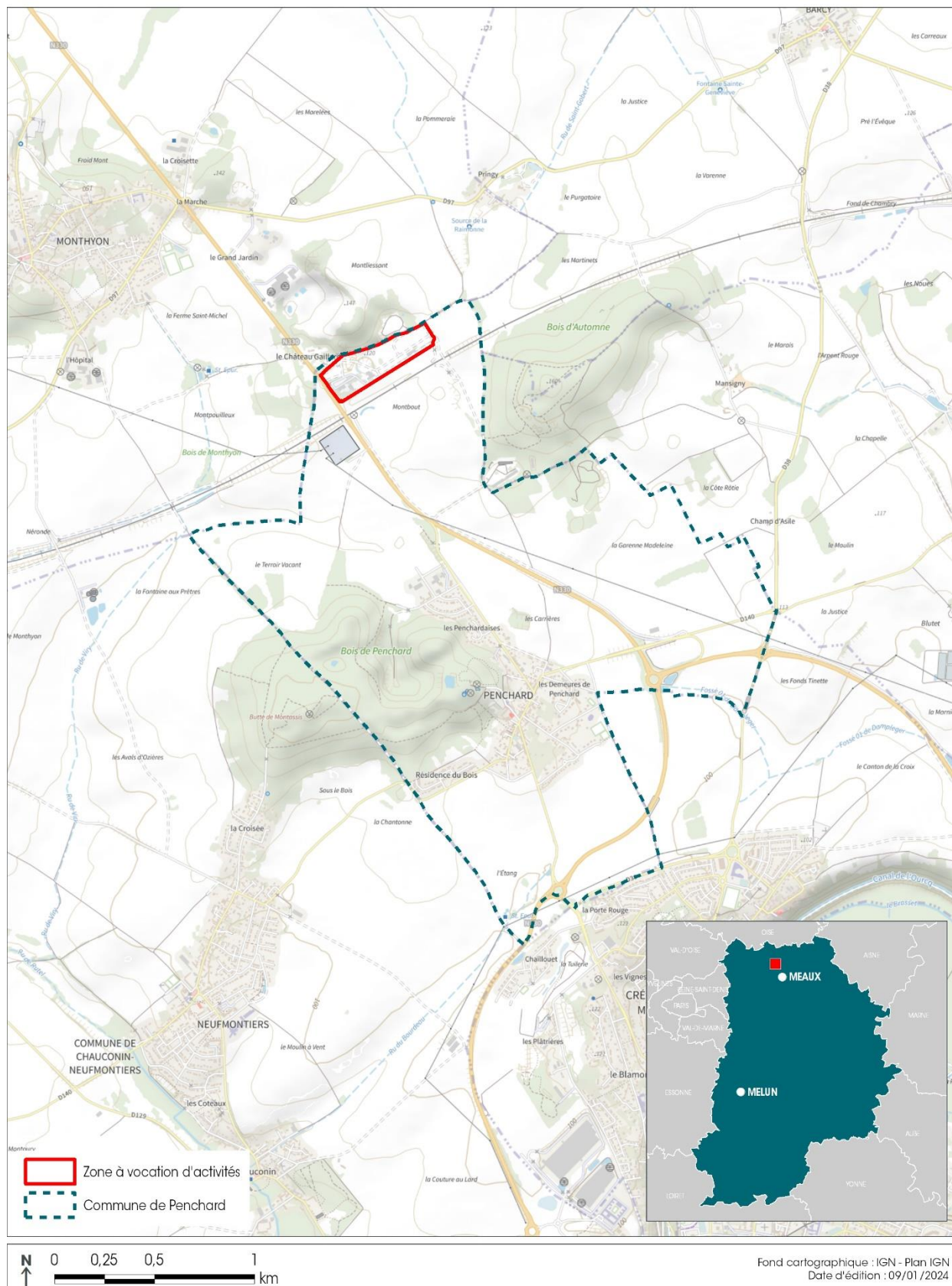


Figure 2: Localisation du projet de zone à vocation d'activités à l'échelle communale

## 1.2.1 Historique du site retenu pour l'aménagement de la future zone à vocation d'activités

### 1.2.1.1 Évolution et historique du site

Le site a été de longue date, exploité en raison d'un gisement de gypse, le site étant dénommé « les Plâtrières » depuis les années 1860. Puis, dans les années 1940 – 1960, le site semble avoir été le siège de mouvement de terres laissant penser à des dépôts de matériaux de chantier ou de déblais extraits localement. Ce constat a été repéré sur les différentes photographies aériennes historiques consultées montrant de nombreux tas et autres stockages de matériaux.

En 1972, le site est acheté par CASE / POCLAIN qui va y développer une activité de réceptions de matériels et de démonstration pour les clients.

Au fur et à mesure des années, le site a évolué pour devenir de plus en plus fonctionnel, et répondre au standard de présentation de matériels de plus en plus encombrants.

De nombreux aménagements ont permis de rationaliser l'exploitation de ce site, et notamment l'abandon d'une cuve enterrée de fioul pour la transformer, après résinage, en une réserve incendie. D'un point de vue général, malgré la présence de nombreux engins de chantier et agricoles en démonstration sur site ou en attente de réception par les clients, peu d'activités à risque ont été identifiées sur site, dans la mesure où les matériels roulants utilisés étaient neufs et ne subissaient pas de réparation ni d'entretien lourd.

Le site n'a jamais fait l'objet d'un quelconque classement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Malgré le rachat de la société par le groupe IVECO, une restructuration générale va amener la fermeture du site début 2020.

Lors de la visite par INGEOS (bureau d'ingénierie des sites et sols pollués), il n'a pas été mis en évidence de zones polluées avérées, ni de mesure de sécurité d'urgence à mettre en place.

Les photographies aériennes suivantes permettent d'illustrer l'historique du site.

1938



1949



1955



1965



Emprise du site à vocation agricole pour une grande partie des parcelles, à l'exception de la partie nord du site principal ainsi que la parcelle sud, sur lesquelles on peut noter de nombreuses traces significatives de mouvements de terrain et de stockage de matériaux.



1972



Achat du site par CASE et aménagement d'une aire d'évolution des engins.

1983



Amélioration et optimisation du site avec création d'une zone administrative et commerciale par la construction de bâtiments et zones de stationnement en partie ouest.

1993



Évolution légère du site avec visualisation de zones végétalisées.

1999



Création de l'auditorium ainsi que du centre de formation autour de l'aire de démonstration.

2003



Pas d'évolution majeure du site. On note que les activités sur les parcelles extérieures dite « Carrière » sont de plus en plus restreintes à certaines zones.

2012



2020



Aucun changement notable au droit du site étudié, à l'exception de la création de l'aire de lavage en 2013 dans la partie Sud du site principal.



*Cette analyse diachronique atteste de l'artificialisation continue des sols au droit du secteur faisant l'objet de la présente révision allégée et de la perte de son caractère agricole*

### 1.2.1.2 Nature des activités sur site

D'après les informations obtenues, notamment la carte de l'état-major de Meaux au 1/80 000e datant de 1832, il est indiqué la présence de « Plâtrières » à proximité et au droit du site. On peut donc en déduire que le site, au moins pour sa partie nord a été le siège d'exploitation de gypse à ciel ouvert. L'analyse des premières photographies aériennes (1938, 1949, 1955 et 1965) laisse apparaître de nombreux dépôts et mouvements de terres, et l'on note la présence de bâtiments. Les renseignements historiques permettent d'établir de manière certaine l'hypothèse de la poursuite de l'extraction du gypse à ciel ouvert dans la période décrite.

Ensuite, dès 1972, date du rachat du site par la société CASE, le site sera aménagé pour devenir un site de présentation commerciale des différents matériels de l'entreprise (engins agricoles et de travaux publics) ainsi que de bases d'essai de matériels neufs avant remise à leur acquéreur.

Sur le site, aucune activité industrielle classée au titre du régime des ICPE n'aura été menée.

Aucune activité de réparation lourde et de maintenance régulière d'engins agricoles et de chantier de travaux publics n'a été exercée, à l'exception de quelques remises à niveau (graissage, huile moteur et plein des réservoirs) étaient réalisées sur les engins neufs évoluant sur le site.

Le site actuel comprend des bâtiments administratifs, de démonstration et d'entretien, qui représente sur une emprise d'environ 9ha.

D'après les informations transmises par CNH Industrial, il apparaît que :

- Aucune pollution spécifique n'a été identifiée ou recensée sur le site ;
- L'activité du site est identique depuis sa création en 1972 ;
- Les activités de démonstration et formation ne génèrent pas de manipulations ni de process de fabrication mettant en jeu des produits chimiques ;
- Une station de lavage a été complètement renouvelée en 2013 ;
- Un traitement des eaux usées et pluviales est appliqué sur site ;
- Un enfouissement de déchets inertes a été réalisé sur site en 2006.

## 1.2.2 Description du projet d'aménagement de la zone à vocation à d'activités au nord de Penchard

Source : Dossier du permis d'aménager, avril 2024, Atelier LD

**Nota : Les présents plans et schéma ci-dessous sont provisoires et présentés à titre indicatif.**

### 1.2.2.1 Programmation

L'assiette d'assise du projet d'aménagement est d'un peu moins de 86 000 m<sup>2</sup>.

L'aménagement du site a pour vocation d'accueillir des activités économiques pouvant nécessiter de grandes surfaces d'exploitation.

Le découpage s'appuie en premier lieu sur la création d'une zone d'évitement, de réduction et d'accompagnement écologique au nord-est du site de 12 077m<sup>2</sup> (dit Lot ERC). L'ensemble restant est ensuite divisé en deux lots d'environ 45 007m<sup>2</sup> (Lot A) et 20 062m<sup>2</sup> (Lot B). Ces deux lots pourront être divisés au besoin.

Ces deux lots à construire sont destinés à l'accueil de locaux dédiés aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

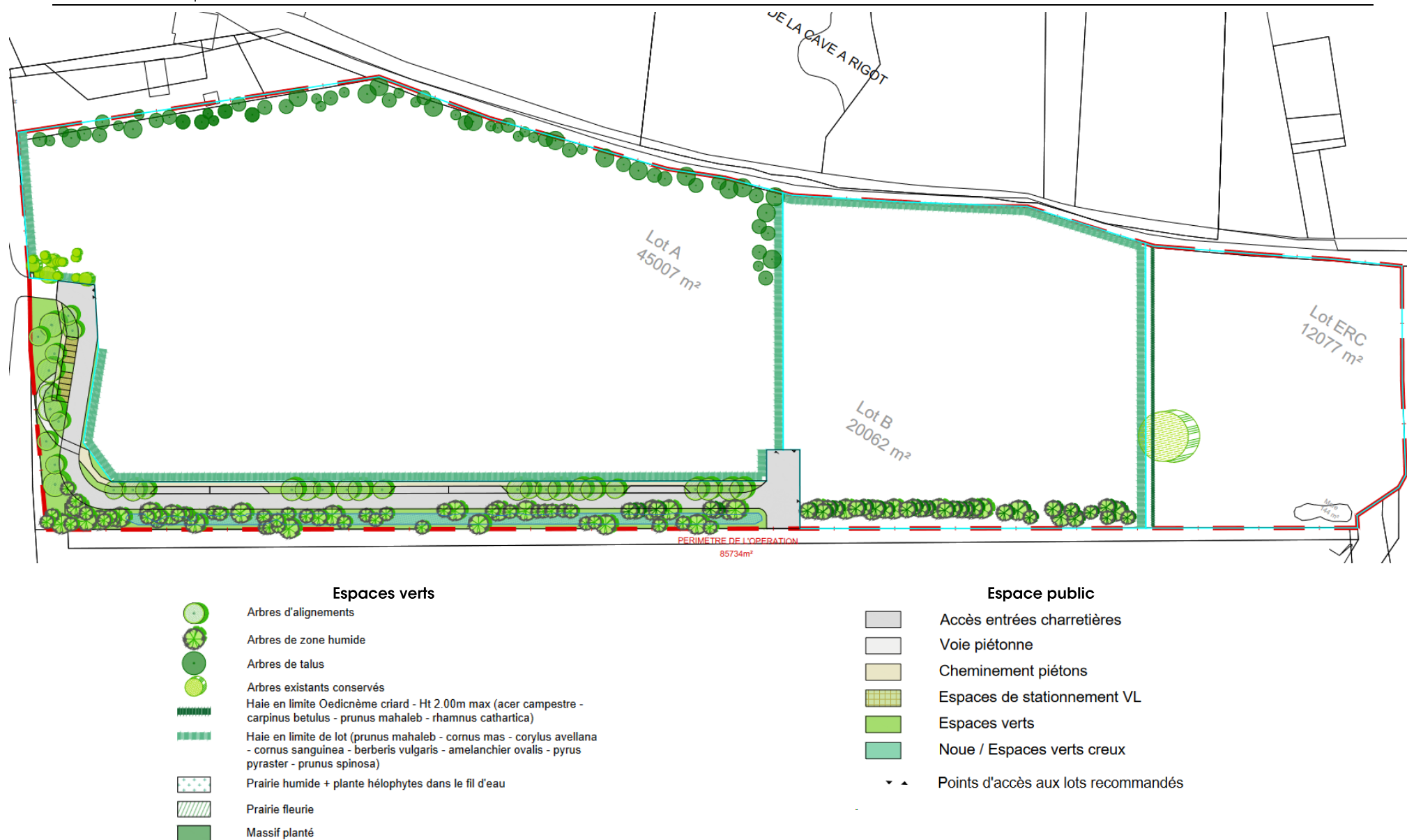


Figure 3 : Plan de principe des propositions d'aménagements et prescriptions paysagères sur les lots privés (Plan provisoire)



## 1.2.2.2 Les éléments structurants du projet

### 1.2.2.2.1 Organisation viaire

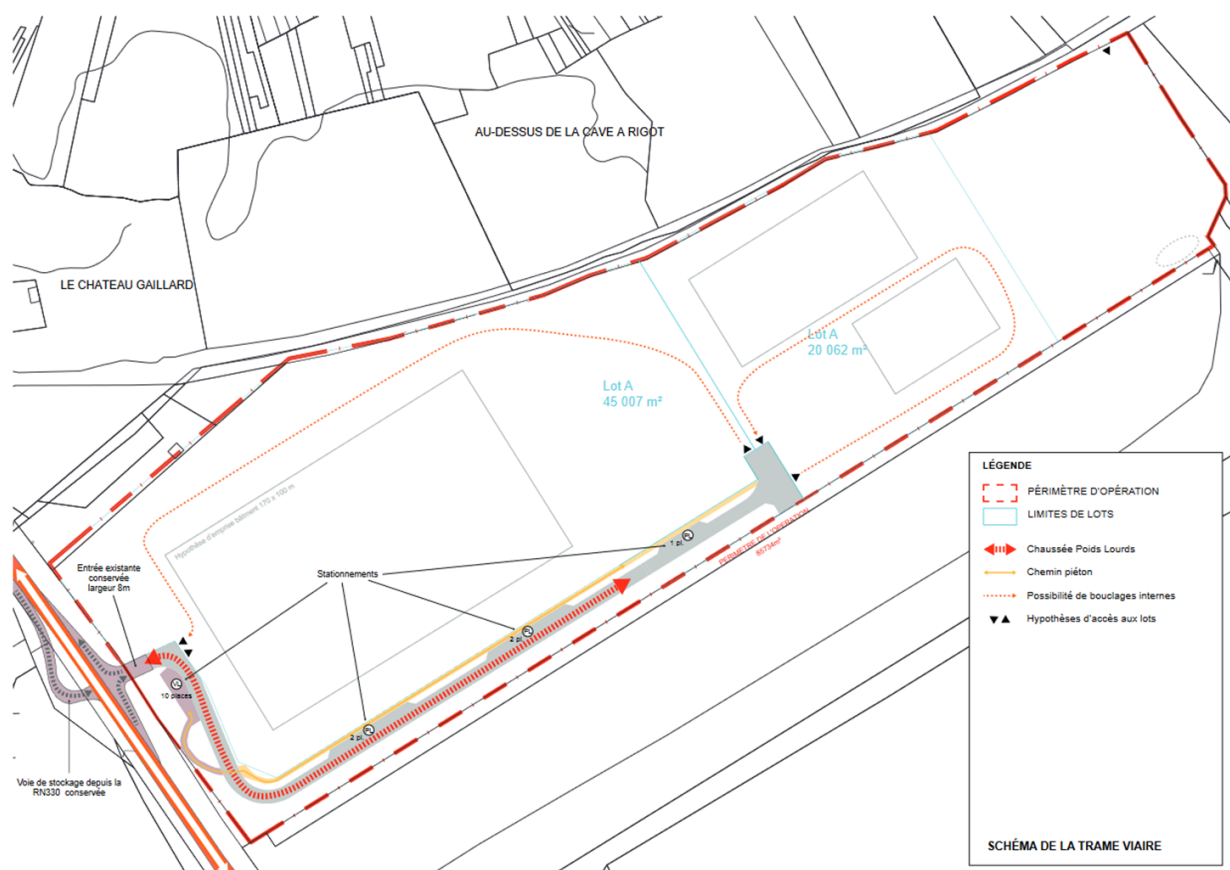
Le secteur sera connecté au maillage viaire existant en réutilisant la séquence d'entrée déjà en place, dimensionnée pour le trafic d'engins lourds.

Le site sera directement accessible depuis la RN330 par une voie de stockage dans le sens sud>nord ainsi qu'un « tourne-à-gauche » dans le sens nord>sud, permettant de couper la circulation sans impacter le flux.

Une chaussée permettant la circulation de poids lourds sera créée et permettra la distribution des deux macrolots. Cette chaussée sera bordée d'une noue paysagère en point bas, le long de la limite sud du périmètre d'opération, afin de gérer les eaux pluviales.

Les girations et les accès aux lots seront dimensionnés afin de permettre un bouclage interne des véhicules lourds (livraison et convois).

L'accès à la zone protégée se fera par le chemin situé en périphérie nord du site permettant d'accéder par ailleurs à la bande boisée de mise à distance du secteur de la voie ferrée.



**Figure 4 : Schéma de la proposition envisagée pour l'aménagement de la trame viaire - Plan provisoire (Source : Atelier LD)**

### 1.2.2.2.2 Topographie

L'analyse des éléments du site nous permet de déterminer les grandes orientations techniques du projet.

La topographie du site dans son état existant révèle une morphologie très marquée par l'activité commerciale précédente. L'aire de démonstration des engins agricoles et de travaux publics adoptait un jeu de creux et de bosses permettant de démontrer l'efficacité des engins. Aujourd'hui afin de permettre l'installation d'activités de production et de logistique, il convient de niveler en grande partie le terrain.

Celui-ci sera nivelé à partir des terres en place par un jeu de déblais et remblais.



La gestion d'éventuelles terres polluées se fera sous les surfaces imperméabilisées afin d'éviter toute forme de lixiviation.

Les aménagements prévoient donc une mise à niveau générale du terrain avec des points d'accès possédant un niveau de référence cohérent.

En partie sud, le terrain sera terrassé de manière à former une large noue destinée à gérer les eaux pluviales perçues sur l'espace public ainsi qu'un éventuel delta d'eaux provenant d'une surverse des lots privés.

### 1.2.2.2.3 Gestion de l'eau

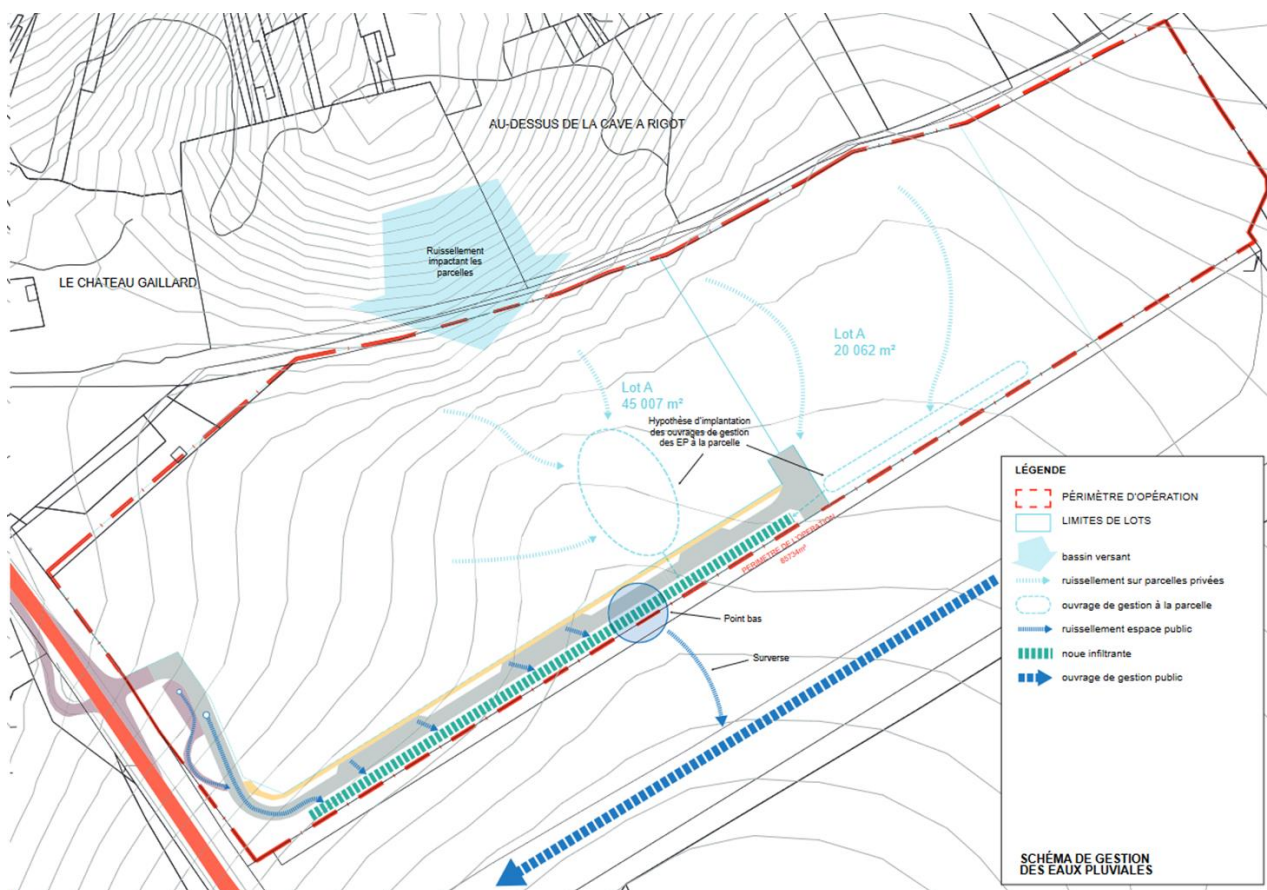
#### **Eaux pluviales**

La trame bleue est un des éléments structurants du plan d'aménagement. Elle collecte, stocke et infiltre les eaux pluviales de l'ensemble du projet.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Celles de l'espace public seront infiltrées au plus près de la goutte d'eau. Les eaux de chaussée seront stockées puis infiltrées dans une large noue bordant la voie au sud, dans son point le plus bas. Cette noue sera plantée de plantes en partie hélophytes possédant par ailleurs des propriétés phyto-épurations.

Cet ouvrage sera dimensionné afin d'assurer la gestion des eaux excédentaires générées par la topographie en amont du site.

Enfin, lors de pluies exceptionnelles l'ouvrage situé en point bas pourra déborder vers un ouvrage de gestion situé en aval.



**Figure 5 : Schéma de la proposition envisagée pour la gestion des eaux pluviales - Plan provisoire (Source : Atelier LD)**

#### **Réseau d'eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif de l'opération nécessite en l'état un refoulement trop important potentiellement dysfonctionnel. Il est donc envisagé d'orienter le projet vers une solution de gestion des eaux usées autonome.

#### **Réseau d'eau potable**

L'alimentation en eau potable sera réalisée à partir de la conduite existante sur la R330. Le nouveau réseau sera étudié et réalisé en accord avec le concessionnaire et la commune.

La défense incendie sera assurée à partir du poteau incendie existant (situé à 240m de l'entrée de l'opération) et du poteau incendie créé dans le cadre de l'aménagement. La défense incendie à l'intérieur des lots sera créée par les preneurs et adaptée au besoin de l'activité.

#### 1.2.2.2.4 Stratégie paysagère

Le projet prévoit de maintenir dans la mesure du possible les arbres en place. Tous ceux qui ne pourront pas être conservés en raison d'un nivellement général des terrains (fortement impactés en l'état) devront être reprogrammés sur site.

Cette stratégie sera complétée par des prescriptions paysagères pour les preneurs de lots. Il s'agira de planter une bande arborée en limite nord-ouest des lots A et B, ainsi que des haies bocagères le long des limites séparatives.

L'aire d'évitement, de réduction et d'accompagnement écologique sera en partie remaniée d'un point de vue morphologique (partie nord) afin de permettre le nivellement des lots. Un talus sera créé le long de sa limite séparative avec le lot B et planté d'essences bocagères au développement limité (arbrisseaux, hauteur max. 2m) afin d'offrir un cadre propice aux Cédicnèmes criards.

Ces divers éléments viendront créer un maillage propice au maintien des espèces faunistiques en place ainsi qu'à l'établissement d'un écosystème plus élargi.





## 1.2.3 Articulation du projet d'aménagement de la future zone à vocation d'activités avec le Plan Local d'Urbanisme de Penchard

Sur le territoire de Penchard, le **périmètre du projet d'aménagement de la future zone à vocation d'activités s'inscrit sur les parcelles cadastrales figurant dans le tableau suivant.**

**Tableau 1 : Parcelles cadastrales sur lesquelles s'inscrit le projet d'aménagement de la future zone à vocation d'activités**

Section	N°	Lieudit	Surface
ZE	32	Montbout	00 ha 04 a 88 ca
ZE	66	Montbout	00 ha 59 a 09 ca
ZE	67	Montbout	00 ha 09 a 61 ca
ZE	68	Montbout	00 ha 76 a 76 ca
ZE	69	9001 rue de Senlis	01 ha 76 a 30 ca
ZE	70	Rue de Senlis	05 ha 06 a 74 ca
ZE	71	Montbout	00 ha 03 a 58 ca
ZE	98	Montbout	00 ha 18 a 02 ca
ZE	102	Montbout	00 ha 03 a 96 ca
<b>Total</b>			<b>08 ha 58 a 94 ca</b>

Au regard du Règlement Graphique du Plan Local d'Urbanisme de Penchard approuvé le 24 mars 2014, dont un extrait est présenté en suivant, il ressort que **les parcelles sont classées en sous-secteurs Aa et Ac**. Plus largement, ces deux sous-secteurs se situent en zone agricole (A) relative aux secteurs qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Ils sont principalement affectés à l'activité agricole.

- **Le sous-secteur Aa** concerne les espaces destinés à l'agriculture. ;
- **Le sous-secteur Ac** concerne un espace destiné aux activités économiques mais intégré à la zone agricole.

Au regard du Règlement écrit du PLU en vigueur et de la réglementation applicable au regard du Code de l'urbanisme (articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme), **l'ouverture à urbanisation des parcelles situées sur ces zonages implique une révision allégée du PLU de Penchard.**

*Nota : pour entrer dans le cadre d'une révision allégée, les modifications apportées au PLU doivent **porter sur un objet unique** sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.*



---

A23.174TT – Novembre 2024

## EXTRAIT DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



**Figure 8 : Extrait du Règlement Graphique du PLU de Penchard au droit du projet d'aménagement de la future zone à vocation d'activités**



Dans ce contexte, l'aménagement de la future zone à vocation d'activités nécessite une révision allégée du PLU de Penchard prévue aux termes de l'article L.153-34 et suivants du Code de l'urbanisme.

À ce titre, l'objectif de la révision allégée est de modifier le règlement graphique et écrit dans une zone adaptée du PLU, afin :

1. D'assurer une mise en cohérence du zonage avec l'utilisation actuelle du site ;
2. De le rendre compatible avec des activités de logistiques envisagées.

Pour cela, il est nécessaire de modifier le plan de zonage et de mettre en cohérence le règlement du secteur.

Le détail de la révision allégée du PLU de Penchard est disponible dans la **notice explicative du dossier de révision allégée**.



### 1.2.4 Synthèse des modifications apportées au PLU

Afin de retrouver une cohérence et rendre compatible le projet d’aménagement d’une zone à vocation d’activités, **les parcelles concernées sont reclassées dans un zonage UX.**

La zone UX existe déjà dans la réglementation du PLU en vigueur. Il s’agit d’accueillir des activités économiques : commerciales, artisanales, industrielles, ce qui correspond avec la volonté de reconversion du site.  
La zone Ac avait été inscrite dans l’attente d’un projet sur ce secteur, qui était déjà, en 2014, voué à muter. Elle sera supprimée du plan et du règlement puisqu’elle n’existera plus.

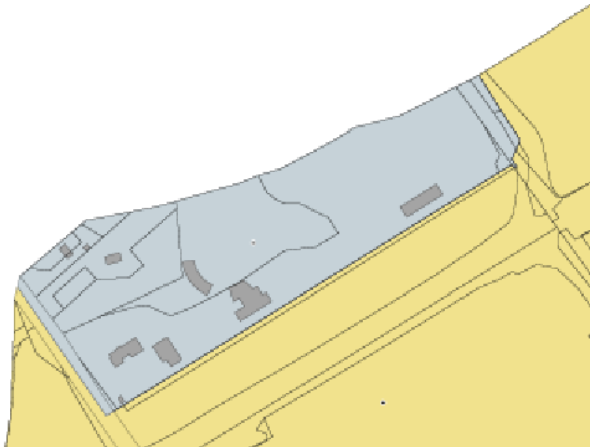


Figure 9 : Extrait du plan de zonage après révision

Aussi, bien que la zone UX existe déjà dans la réglementation du PLU en vigueur, son règlement sera révisé comme suit afin de s’assurer que le projet s’intègre au mieux dans son environnement :

**Tableau 2 : Modification du règlement écrit du PLU en zone UX (Source : Notice explicative de la révision allégée du PLU)**

Avant révision du PLU	Après révision du PLU
<b>Chapeau de zone</b>  « La zone est concernée par le périmètre du bruit « D » du Plan d’Exposition au Bruit de l’Aéroport Paris Charles de Gaulle, institué par arrêté inter préfectoral du 03 avril 2007 ».	<b>Chapeau de zone</b>  « Toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l’article L.112-10 font l’objet de mesures d’isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d’urbanisme, de construction ou d’habitation. La zone est concernée par les périmètres de bruit « C » et « D » du Plan d’Exposition au Bruit de L’Aéroport Paris Charles de Gaulle, institué par arrêté inter préfectoral du 03 avril 2007. »
<i>Cette modification permet d’imposer des normes acoustiques à l’ensemble des constructions autorisées dans la zone UX, et ainsi s’assurer que les mesures d’isolation soient bien respectées.</i>	
<b>Article UX.1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b> « Les dépôts de matériaux ou de déchets »	<b>Article UX.1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b> « Les dépôts stockage de matériaux ou de déchets <u>qui ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone</u> ou de déchets ».
<i>Cette modification permet d’assurer du stockage d’activités sous condition qu’il soit en lien avec celles autorisées. En effet, la zone UX peut permettre des activités industrielles, ce qui implique parfois du dépôt, même temporaire, sur les terrains.</i>	
<b>Article UX.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b> AJOUT	<b>Article UX.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b> « Les installations classées pour la protection de l’environnement sous condition de respecter la réglementation en vigueur sous réserve de ne pas dépasser les seuils bas et hauts SEVESO. »
<i>Cet ajout permet de donner un cadre aux ICPE qui pourraient être autorisées au sein de la zone UX.</i>	
<b>Article UX.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’électricité et d’assainissement</b> « Eaux usées Le branchement à un réseau collectif d’assainissement de caractéristiques	<b>Article UX.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’électricité et d’assainissement</b> « Eaux usées Le branchement à un réseau collectif d’assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Avant révision du PLU	Après révision du PLU
appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. »	Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. <u>Dans le cas où le raccordement à un réseau collectif d'assainissement est impossible, une microstation devra être prévue. »</u>
<i>Certains secteurs situés en zone UX ne sont pas raccordés aux réseaux d'assainissement. Le coût serait trop important pour la commune, il convient donc d'autoriser les assainissements autonomes.</i>	
<b>Article UX.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b> « - Eaux Pluviales [...] En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire. »	<b>Article UX.4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b> « - Eaux pluviales [...] En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire <u>ou vers un bassin de rétention. Le rejet des eaux pluviales ne devra pas excéder 1l/s/ha. Les bassins de rétention devront prévoir un système de prétraitement pour éviter les risques de pollution accidentelle. ».</u>
<i>Cette modification a été apportée afin de s'assurer du contrôle du ruissellement pluvial. Le débit de rejet annoncé, est celui inscrit au SDAGE 2022-2027. Afin d'éviter tout risque de pollution accidentelle, un système de prétraitement sera obligatoire.</i>	
<b>Article UX.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> « Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait minimum de 4 m de l'alignement. »	<b>Article UX.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> <u>« En application de l'article L111-6 du CU, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.</u>  Cette interdiction ne s'applique pas : 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ; 4° Aux réseaux d'intérêt public ; 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.  Pour les constructions à usage d'activité, le retrait doit être d'au moins 35 mètres depuis la RN330. Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait minimum de 4 m de l'alignement <u>des autres voies.</u>
<i>La zone UX, après révision allégée, se situera également le long de la RN330. Il convient donc de règlement les constructions nouvelles sur ce secteur. Une dérogation a été réalisée, avec en appui l'étude « Amendement Dupont » joint au dossier de révision allégée</i>	
<b>Article UX.10 – Hauteur maximum des constructions</b> « En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction ».	<b>Article UX.10 – Hauteur maximum des constructions</b> « En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction, <u>excepté sur le secteur le long de la RN330 pour lequel le point de référence est l'altimétrie du terrain au niveau de l'entrée du site.</u>
<i>L'altimétrie sur le secteur le long de la RN330 est très variable. L'insertion paysagère des bâtiments ne pourrait pas être adaptée sans cette modification.</i>	
<b>Article UX.10 – Hauteur maximum des constructions</b>	<b>Article UX.10 – Hauteur maximum des constructions</b> « La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 13 mètres. <u>Sur les parcelles directement raccordées à la RN330, la hauteur totale</u>

Avant révision du PLU	Après révision du PLU
« La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 13 mètres. »	<u>des constructions ne doit pas excéder 20 mètres sous réserve de s'assurer de la bonne intégration paysagère de la construction. »</u>
<i>L'altimétrie sur le secteur le long de la RN330 est très variable. L'insertion paysagère des bâtiments ne pourrait pas être adaptée sans cette modification.</i>	
<b>Article UX.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b> « - Clôtures : [...] La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,6 mètre sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat. »	<b>Article UX.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b> « - Clôtures : [...] La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,6 mètre sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat. <u>Sur les parcelles directement raccordées à la RN330, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres afin de garantir la sécurité de l'activité. »</u>
<i>Certaines activités peuvent être sujettes à des intrusions intempestives et à un risque plus élevé de vol, il convient de préserver et garantir la sécurité de celles-ci afin de les rendre pérennes.</i>	
<b>Article UX.12 - Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</b> « [...] Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage d'activité doit être consacrée au stationnement. »	<b>Article UX.12 - Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</b> « [...] Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage d'activité doit être consacrée au stationnement. <u>Pour les projets implantés sur le secteur le long de la RN330 (accès principal), il ne sera exigé que 15% de la surface de plancher affectée à l'usage d'activité. »</u>
<i>Le secteur le long de la RN330 s'insère à proximité d'arrêt de bus. L'objectif de cette mesure est de limiter l'usage de véhicule individuel au profit des transports collectifs à proximité.</i>	
<b>Article UX.13 - Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</b> AJOUT	<b>Article UX.13 - Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</b> « Un minimum de 10% doit être réservé en espace de <u>pleine terre ou espace perméable</u> ».
<i>Une emprise au sol a été instaurée. Toutefois, certaines activités peuvent imperméabiliser les sols, sans que ce soit via des constructions. Il convient de préserver un minimum de perméabilité.</i>	
<b>Article UX.14 - Coefficient d'occupation du sol</b> « Pour les constructions destinées à l'habitation : Le coefficient d'occupation des sols est de 0,60. Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt : Il n'est pas fixé de règle ».	<b>Article UX.14 - Coefficient d'occupation du sol</b> « <u>Il n'est pas fixé de règle.</u> »
<i>Cet article n'est plus réglementé, et ne s'applique plus depuis la loi ALUR de 2014.</i>	

## 1.3 Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale de la révision allégée du PLU

---

L'évaluation environnementale de la révision allégée du PLU sera menée conformément aux dispositions de l'article R122-17 du Code de l'Environnement et de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme.

En outre, lorsqu'un document d'urbanisme est soumis à évaluation environnementale à l'occasion d'une procédure d'évolution partielle (révision au titre des points 2° à 4° de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, mise en compatibilité, modification), il est attendu de l'évaluation environnementale qu'elle porte uniquement sur les points du document d'urbanisme qui sont effectivement modifiés :

- Étude des incidences des évolutions ;
- Actualisation, si nécessaire, de la description de l'état initial relatif aux enjeux susceptibles d'être affectés par les évolutions (pour permettre l'étude des incidences) ;
- Présentation des motifs des changements apportés.



**Le présent dossier constitue le résumé non technique joint à l'évaluation environnementale de la révision allégée du PLU de Penchard.**

## 2 RESUME NON-TECHNIQUE

### 2.1 Synthèse de l'état initial de l'environnement

---

Le tableau présenté ci-dessous synthèse l'état initial de l'environnement au droit du site retenu pour l'aménagement de la zone à vocation d'activités, objet de la présente révision allégée du PLU de Penchard.

**Tableau 3 : Synthèse de l'état initial de l'environnement**

Thématique	Synthèse de l'état initial
<b>Cadre physique</b>	
<b>Éléments climatiques</b>	Le territoire bénéficie d'un climat tempéré océanique assez doux : une pluviométrie assez modérée et homogène sur l'année ainsi que des températures présentant une amplitude thermique limitée. Les évolutions climatiques se font ressentir sur le territoire avec notamment une augmentation du nombre de journées chaudes observée depuis le milieu du XXe siècle.
<b>Topographie</b>	Une topographie locale relative hétérogène à considérer
<b>Contexte géologique et pédologique</b>	La nature géologique et pédologique des terrains concernés n'apparaît pas incompatible avec l'aménagement de la zone à vocation d'activités.
<b>Hydrogéologie</b>	La commune de Penchard se situe au droit de la masse d'eau souterraine « Albien-Néocomien captif » présentant un bon état global et pour laquelle l'objectif de bon état est atteint depuis 2015.
<b>Hydrographie</b>	Le site du projet d'aménagement d'une zone à vocation d'activités économiques, objet de la présente révision allégée du PLU de Penchard n'intercepte aucun cours d'eau, ni aucun ru. Le site concerné par la présente révision intercepte majoritairement le bassin-versant de la masse d'eau FRHR147-F6431000 et très légèrement le bassin-versant de la Théroutanne (FRHR148). Ces deux masses d'eau superficielles présentent un état global moyen à mauvais. Pour ces deux masses d'eau, le SDAGE prévoit un objectif de bon état global à l'horizon 2033.  Il en ressort qu'une attention particulière sera portée à la maîtrise quantitative et qualitative des eaux rejetées issues du projet d'aménagement envisagé afin de respecter les objectifs du SDAGE Seine-Normandie.  Le débit décennal avant aménagement pour l'ensemble du site a été estimé par la méthode rationnelle à environ 152l/s. Il n'existe aucun moyen de gestion des eaux pluviales au droit du site à l'heure actuelle
<b>Cadre biologique</b>	
<b>Zonages d'intérêt écologique</b>	La commune de Penchard n'abrite aucun site d'intérêt écologique.
<b>Continuités écologiques</b>	Sur le territoire de la commune de Penchard, le site d'aménagement de la future zone à vocation d'activités, objet de la présente révision allégée, ne situe au droit d'aucun réservoir de biodiversité ni corridor écologique. À ce titre, aucun objectif de préservation et/ou de restauration n'y est poursuivi. Il est toutefois à noter que ce site se situe au droit de mosaïques agricoles considérées d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques.
<b>Milieux et habitats</b>	Les enjeux écologiques relatifs à la nature des habitats présents sont considérés comme nuls à faibles au droit de la future zone à vocation d'activités.
<b>Flore</b>	L'enjeu concernant la flore présente sur le site d'aménagement de la future zone à vocation d'activités est considéré comme nul à faible.
<b>Faune</b>	Le niveau d'enjeu pour l'avifaune recensée au droit de la zone est considéré comme fort compte tenu notamment de l'identification des espèces suivantes : la Fauvette des jardins, la Linotte mélodieuse, le Moineau domestique, l'Œdicnème criard, le Tarier pâtre et le Verdier d'Europe.  Pour les autres groupes (insectes, chiroptères, autres mammifères, reptiles et amphibiens), l'enjeu est évalué comme faible.
<b>Zones humides</b>	Aucune zone humide n'est identifiée sur le site faisant l'objet de la présente révision allégée du PLU.
<b>Cadre paysager et patrimonial</b>	

Thématique	Synthèse de l'état initial
<b>Patrimoine et paysage</b>	<p>Le site retenu pour l'aménagement de la future zone à vocation d'activités, objet de la présente révision allégée du PLU, est bordé en grande partie par une bande végétale (boisement, plantations existantes). Ce faisant, la perception du site depuis l'extérieur demeure limitée.</p> <p>La commune de Penchard n'abrite aucun élément patrimonial protégé.</p>
<b>Cadre de vie</b>	
<b>Risques majeurs</b>	<p><u>Risques naturels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La commune de Penchard est concernée par le risque tempête comme l'ensemble des communes du département de Seine-et-Marne ;</li> <li>La commune est située dans une zone de sismicité très faible n'impliquant aucune réglementation de construction parasismique ;</li> <li>La présence d'une sensibilité forte à l'aléa retrait-gonflement des argiles au droit du site d'aménagement de la future zone d'activités implique quant à elle une prise en compte, dès la phase de conception, pour la réalisation des constructions et aménagements envisagés ;</li> <li>Le territoire communal n'est pas soumis au risque inondation par débordement de cours d'eau sur son territoire. À ce titre, aucun PPRI n'est prescrit ni en vigueur à Penchard. Il est toutefois à noter qu'un débordement de cours d'eau ou de réseau de gestion des eaux pluviales peut intervenir en dehors de toute identification spécifique de ce risque.</li> </ul> <p>De surcroît, le territoire communal n'est que très peu sujet à l'aléa remontée de nappes. En ce sens, il est à noter que le site d'aménagement de la future zone à vocation d'activités ne se situe pas au droit d'un secteur sensible aux remontées de nappes.</p> <p><u>Risques technologiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La commune de Penchard est traversée par des axes de TMD, longeant notamment le site de la future zone d'activités : la RN330, la LGV et une canalisation de gaz naturel ;</li> <li>Malgré la présence de deux ICPE, le territoire communal apparaît relativement affranchi du risque industriel. En effet, aucun PPRT n'est applicable sur la commune de Penchard ;</li> <li>L'arrêté préfectoral n°00-DDASS 06 SE du 2 juin 2000 classe l'ensemble du département de Seine-et-Marne comme zone à risque d'exposition au plomb ;</li> <li>La commune abrite 1 site CASIAS susceptible de recouvrir des sols pollués eu égard à l'activité exercée. Ce site ne situe au droit du site retenu pour l'aménagement de la future zone à vocation d'activités, objet de la présente révision allégée du PLU.</li> </ul>
<b>Pollutions et nuisances</b>	<p><u>Ambiance sonore</u></p> <p>Le paysage acoustique du territoire de Penchard est marqué par le passage du nord au sud de la RN330, infrastructure de transport classée catégorie 3 par l'arrêté préfectoral n° 2022/DDT/SEPR/89 du 08 juillet 2022, par le passage de la LGV d'est en ouest au nord du territoire ainsi que par l'aérodrome Paris-Charles-De-Gaulle. Il est à noter que l'extrémité ouest du site retenu pour l'aménagement de la future zone à vocation d'activités se situe au droit d'un secteur affecté par le bruit émis par ces infrastructures. L'ambiance sonore y est donc altérée.</p> <p><u>Ambiance lumineuse</u></p> <p>L'ambiance lumineuse de la commune de Penchard est impactée par la pollution lumineuse propre à l'agglomération parisienne, à celle du pays de Meaux ainsi que leurs périphéries.</p> <p><u>Qualité de l'air</u></p> <p>La commune de Penchard s'inscrit sur un territoire où aucun dépassement des seuils réglementaires des émissions de polluants atmosphériques n'a été enregistré en 2021. Il en ressort que la qualité de l'air y est globalement bonne et doit donc être maintenue.</p> <p>Par ailleurs, afin de répondre aux objectifs de réduction des émissions des sources de Pollution atmosphérique, la révision allégée du PLU devra prendre des mesures compatibles avec le Schéma Régional Climat, Air, Energie de la région Île de France (SRCAE).</p> <p><u>Pollution des sols</u></p> <p>La commune abrite 1 site CASIAS susceptible de recouvrir des sols pollués eu égard à l'activité exercée. Ce site ne situe au droit du site retenu pour l'aménagement de la future zone à vocation d'activités, objet de la présente révision allégée du PLU.</p>



Thématique	Synthèse de l'état initial
<b>Consommation énergétique</b>	Le secteur des transports routiers constitue le secteur le plus énergivore à l'échelle de la commune avec une consommation totale de 13GWh. À ce titre, les produits pétroliers constituent l'énergie la plus consommée à Penchard à l'inverse du territoire intercommunal.
<b>Cadre socio-économique</b>	
<b>Données socio-économiques</b>	Comme à l'échelle intercommunale, la population de Penchard connaît une variation positive. Comme à l'échelon intercommunal, le taux de chômage est en nette hausse sur le territoire communal depuis 2014.
<b>Activités industrielles, artisanales, commerciales</b>	Il ressort que ce sont les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien qui sont majoritaires sur le territoire communal à l'inverse du territoire intercommunal où ce sont les activités de commerce de gros, de transports, hébergement et restauration.  La Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux abrite 17 zones d'activités sur son territoire dont l'une se situe à Penchard.
<b>Activités agricoles</b>	L'agriculture occupe une place prépondérante sur le territoire communal. L'activité agricole s'étend sur 47% du territoire communal. Bien qu'il s'inscrive en zone A, il est à noter que le site du projet d'aménagement de la future zone à vocation d'activités ne s'inscrit pas au droit de parcelle agricole cultivée inscrite à la PAC.
<b>Activités de loisirs et de tourisme</b>	La commune de Penchard dispose d'une offre de loisirs limitée et ne dispose d'aucun hébergement de tourisme.
<b>Infrastructures</b>	
<b>Trames viaires et déplacements</b>	Il existe une bonne desserte du site retenu pour l'aménagement de la zone à vocation d'activités, objet de la présente révision allégée du PLU. Elle se situe le long de la RN330 reliant les grands axes de transports vers l'agglomération parisienne (notamment N2, A140 et A4). Il est à noter que la zone est également desservie par un chemin rural en limite est, permettant de relier le bois d'automne.
<b>Réseaux</b>	<u>Energie</u> Le site retenu pour l'aménagement de la future zone à vocation d'activités est longé dans son extrémité ouest par des réseaux souterrains de gaz et d'électricité. Le développement économique futur résultant de la révision allégée du PLU implique de prendre en compte les nouveaux besoins en matière d'énergie au droit de la zone.  <u>Gestion de l'eau</u> Le développement d'une nouvelle zone à vocation d'activités au nord de la Commune de Penchard implique de prendre en compte l'évolution des besoins liés au développement économique du territoire et d'assurer un fonctionnement optimal du système de gestion des eaux. L'ouverte à urbanisation devra respecter les prescriptions édictées par le SDAGE 2022-2027 Seine-Normandie
<b>Gestion des déchets</b>	La gestion des déchets est assurée par la Communauté d'Agglomération. Le développement de la zone à vocation d'activités au nord de Penchard implique une prise en compte de l'augmentation des besoins de collecte des déchets.

## 2.2 Perspectives d'évolution en l'absence de révision allégée du PLU

---

### Cadre physique et humain

**Les effets du changement climatique continueront à s'opérer.** L'occurrence des phénomènes météorologiques extrêmes pourrait être augmentée (possibilité d'augmentation de la probabilité de sécheresse ...).

En l'absence de révision allégée du PLU et d'ouverture de la zone à urbanisation, le site se maintiendra en friche industrielle. Largement remanié et artificialisé, il ne sera **pas en mesure d'accueillir une activité agricole fonctionnelle malgré la vocation de la zone A.**

Sur site, les **eaux pluviales continueront de s'écouler de manière diffuse et s'infiltreront au droit des espaces herbacés laissés en pleine terre.**

Il est possible que l'état des masses d'eau ainsi que leurs caractéristiques évoluent. En effet, au regard des objectifs de qualité définis aux termes du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, **la qualité des masses d'eau souterraine et superficielle est vouée à s'améliorer.**

**L'absence d'une ouverture à urbanisation orientée sur l'accueil de nouvelles activités économiques pourrait s'avérer défavorable à la dynamique économique de Penchard et l'intercommunalité en retardant notamment la création de nouveaux emplois et l'implantation de nouvelles entreprises.**

### Milieux naturels et paysages

En l'absence de révision allégée du PLU, le site sera maintenu en l'état. **Sa morphologie restera significativement marquée** au regard de l'activité commerciale précédente. Couplée à cette topographie remaniée, la parcelle demeurera discrète. En effet, située à l'écart des grandes zones urbanisées et compte tenu de la présence au nord d'un boisement dense jouant le rôle d'écran et d'un alignement d'arbres au sud, **la visibilité vers le site demeurera extrêmement limitée.**

En l'absence de révision allégée, **le site restera marqué par une artificialisation significative des milieux liée aux activités précédentes d'extraction de gypse et de démonstration de matériels agricoles et de travaux publics.**

**Les quelques essences végétales identifiées au droit de la friche industrielle seront maintenues.** Favorables à la biodiversité et à la qualité paysagère du secteur, ces divers types de plantations (espaces arborés, pâturages, pelouses, mare, fourrés, haies) ainsi que le caractère minéral de la partie est du site garantiront **le maintien et le développement de continuités écologiques favorables à la biodiversité** identifiée sur site (notamment oedicnème criard et chiroptères).

## 2.3 Incidences prévisibles de la révision allégée du PLU de Penchard et des mesures associées

À l'échelle du secteur faisant l'objet de la présente révision allégée, l'évolution du zonage réglementaire est susceptible d'avoir des incidences sur :

- L'écoulement et la qualité des eaux, la gestion des eaux de ruissellement ;
- L'occupation des sols en artificialisant et/ou remaniant des milieux et en générant des nuisances vis-à-vis de la faune ;
- Les ambiances paysagères au regard du changement de vocation du site et aux activités économiques attendues (bureaux, commerce, artisanat, industrie) ;
- L'exposition des populations aux diverses nuisances générées par l'aménagement de la zone (ambiance sonore, lumineuse, rejets atmosphériques) ;
- Le trafic et les conditions de circulations au regard des activités attendues sur site ;
- Les consommations d'eau, d'énergie et des quantités d'eaux usées et de déchets associées aux nouvelles constructions.

Au regard des incidences attendues, des mesures sont prises dans le cadre de la révision du PLU afin d'éviter, réduire et compenser ces incidences.

Par ailleurs, il est à noter que des mesures spécifiques au projet d'aménagement de la future zone d'activités seront appliquées pour compléter ces dispositions afin d'atteindre une situation d'incidences résiduelles non significative. Elles sont synthétisées dans le tableau suivant.

**Tableau 4: Synthèse des mesures prévues aux termes de la révision allégée du PLU de Penchard**

Thématique	Mesures
<b>Gestion des eaux de ruissellement</b>	Mise en place, à la parcelle, de capacités de stockage des eaux pluviales et des systèmes d'infiltration végétalisés permettant une restitution limitée des eaux au réseau public Interdiction de toute évacuation d'effluents non traités
<b>Milieus naturels, faune flore</b>	Mise en place d'un plafond à l'artificialisation des sols Mise en place d'une surface limite en pleine terre et espaces verts Maintien autant que possible des arbres en place et compensation par reboisement des arbres n'ayant pu l'être Interdiction d'introduction d'espèces végétales invasives
<b>Ambiances paysagères</b>	Prescriptions architecturales en faveur de la préservation de la qualité paysagère (couleurs, matériaux, hauteur maximale, traitement paysager végétalisé...)  Aménagement paysager (bandes végétales, plantations)
<b>Cadre de vie et nuisances associées</b>	Choix d'une friche industrielle éloignée du bourg de Penchard un aménagement favorisant l'évitement de nuisances à l'égard des riverains  Prise en compte des normes d'isolation acoustique  Intégration d'une marge de recul adaptée et suffisante par rapport à la RN330 pour assurer une limitation des nuisances
<b>Circulation et trafic</b>	Adaptation des conditions de desserte du site en vue d'assurer la sécurité des usagers et de fluidifier le trafic  Caractéristiques des voies publiques adaptées aux usages et garantant la sécurité des usagers  Stationnement adapté à la densité du trafic attendu

Thématique	Mesures
<p><b>Consommations d'eau potable, d'énergie</b> <b>Assainissement et gestion des déchets</b></p>	<p>Raccordement des constructions (eau et électricité) conforme à la réglementation en vigueur</p> <p>Solution autonome de gestion des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur</p> <p>Evacuation des effluents domestiques assurée et adaptée pour éviter toute pollution des milieux</p> <p>Organisation adaptée de la gestion des déchets sur site</p>

## 3 ANALYSE DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTIONS RAISONNABLES

### 3.1 Contexte réglementaire

L'alinéa 4 article R151-3 du Code de l'urbanisme énonce qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique « les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ».

### 3.2 Explication et raisons du choix retenu

#### 3.2.1 Dans le cadre de la révision allégée du PLU de Penchard

La présente révision allégée du PLU de Penchard vise la **mise en cohérence du zonage avec l'utilisation actuelle du site ainsi que sa mise en compatibilité avec la requalification urbaine envisagée** au droit de la friche industrielle. Aucun autre site n'a donc été étudié dans le cadre du présent dossier d'évaluation environnementale.

À ce titre, il est à noter qu'à l'exception de terres agricoles cultivées, la commune de Penchard ne dispose d'aucun autre foncier disponible sur son territoire pour le développement d'une zone d'activités.

Le choix du site, identifié comme « décharge, carrière, chantiers et activités » par le MOS<sup>1</sup> de l'Institution Paris Région, apparaît donc pertinent dès lors :

- Qu'il évite la consommation d'espaces agricoles cultivées ;
- Qu'il évite l'artificialisation supplémentaire de sols sur le territoire de Penchard ;
- Qu'il permet la revalorisation et la requalification urbaine de la friche industrielle ;
- Qu'il assure, en cohérence avec le projet d'aménagement de la zone d'activités, la prise en compte de la biodiversité identifiée sur site par la définition d'une zone d'évitement, de réduction et d'accompagnement écologique ;
- Qu'il assure, en cohérence avec le projet d'aménagement de la zone d'activités, la valorisation des perceptions paysagères du site en permettant une requalification de l'existant.



Figure 10 : Vue aérienne de la friche industrielle actuellement classée en Zone Agricole

<sup>1</sup> Mode d'Occupation des Sols (Extrait de la notice explicative -DML, Mars 2024)

### 3.2.2 Dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'activités

Dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement, une prospection foncière a été réalisée à l'échelle de l'agglomération du Pays de Meaux.

Il ressort qu'aucune zone d'activité ne propose de foncier immédiatement exploitable. De surcroît, l'extension des sites étudiés à l'échelle intercommunale implique une consommation de sols agricoles cultivés.

Aussi, le site retenu pour l'aménagement de la zone d'activités, par la qualité de son contexte et l'attractivité de son territoire, offre à la future opération de production industrielle un cadre idéal. L'aménagement de ce site représente un fort enjeu pour la commune de Penchard et s'inscrit par ailleurs dans une politique de réservation foncière au regard du contexte réglementaire visant à limiter l'artificialisation des sols dans les années à venir dès lors qu'il se situe au droit d'une friche industrielle.