

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montmagny avec le projet de ZAC de La Plante des Champs

Concertation
Réunion publique
18.01.2024

Synthèse des échanges

Retrouvez sur le site de la plateforme participative (<https://jeparticipe.villedemontmagny.fr/>), de Grand Paris Aménagement et de la Ville de Montmagny le diaporama présenté lors de cette réunion

INFORMATIONS PRATIQUES

- La réunion s'est déroulée au centre socio-culturel Saint-Exupéry, le 18 janvier 2024, de 20h30 à 23h.
- Elle a réuni 23 participants, tous habitant du quartier.
- Les échanges étaient animés par Jean-Pierre Tiffon (Agence Eker).
- Les intervenants présents :
 - La Ville de Montmagny : M. Floquet, Maire, M. Rose, Adjoint à l'urbanisme
 - Grand Paris Aménagement : Mme Levildier, Mme Audouy, Mme Sénat
- Après l'introduction par M. le Maire de Montmagny (1), ont été présentés le cadre de la concertation (2), l'état d'avancement du projet de ZAC (3), les évolutions du PLU nécessaires à la mise en œuvre du projet de ZAC (4). Des temps d'échanges ont permis de répondre aux questions et collecter les avis et contributions des participants. Ils sont retransmis dans le document présent.

1. Accueil

Monsieur Le Maire introduit la réunion en expliquant que la concertation concerne la mise en compatibilité du PLU de Montmagny avec le projet de ZAC de la Plante des Champs. Il rappelle l'ambition de la ville d'urbaniser le quartier de la Plante des Champs et d'y installer un écoquartier exemplaire avec un parc, un groupe scolaire, une crèche, une maison médicale et environ 500 logements. Le futur quartier disposera d'espaces publics de qualité, avec une part importante aux mobilités douces.

Il précise que les futures règles d'urbanisme ont vocation à guider le développement de l'écoquartier sur des sujets tels que les hauteurs maximales des bâtiments, les retraits par rapport aux voiries, les pentes des toitures, etc.

Il invite les habitants à exprimer leurs avis et contributions dans le cadre de la concertation.

2. Le cadre de la concertation

(Pages 5 à 9 du diaporama annexé à ce compte-rendu)

L'animateur présente l'objet de la concertation et explique comment celle-ci se déroule. Un document de présentation de l'évolution du PLU est disponible dans la salle, et en ligne sur la plateforme participative de la ville. Un bilan sera ensuite établi.

Madame Levildier, Grand Paris Aménagement, présente l'établissement public Grand Paris Aménagement (GPA) dont la mission principale est de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement et le développement urbains et durables des territoires de la région d'Ile-de-France. Par délibération de son conseil d'administration du 28 novembre 2019, et en accord avec la Ville de Montmagny, GPA a été autorisé à prendre l'initiative de l'opération d'aménagement sur le périmètre opérationnel du secteur de la Plante des Champs à Montmagny.

3. Le projet de ZAC de la Plante des Champs

(Pages 10 à 23 du diaporama annexé à ce compte-rendu)

Madame Audouy et Madame Sénat, Grand Paris Aménagement, présentent le projet de ZAC de la Plante des Champs, en précisant les éléments suivants :

- Le périmètre concerné
- Les enjeux du projet
- L'ambition écoquartier
- Les grandes étapes du projet
- Les priorités et choix issus de la concertation préalable à la création de ZAC en 2021
- La programmation retenue
- Le plan d'implantation de cette programmation
- Des images invitant à se projeter dans le futur quartier

Echanges sur le projet

Ci-après, sont recensés par thématiques les sujets abordés par les participants et les réactions et réponses apportées par les intervenants.

Il est rappelé ici que la concertation porte sur la mise en compatibilité du PLU au projet de ZAC. Cependant, en préalable, il est fait un rappel du projet et de son évolution pour tenir compte des conclusions issues de la concertation préalable à la création de ZAC.

Sur la production d'énergies renouvelables

A une demande de précision d'un participant, GPA explique que le futur quartier intégrera des solutions de chauffage et climatisation issues d'énergies renouvelables. La stratégie énergétique du quartier n'est pas encore définie, mais celle-ci pourrait intégrer les énergies renouvelables comme des panneaux photovoltaïques sur les toits, de la géothermie grâce à des systèmes de pompes à chaleur, etc.

Sur la présence d'aires de jeux dans le quartier

A une demande de précision d'un participant, GPA confirme qu'une aire de jeux pour enfants est prévue dans le parc, elle pourrait se situer à proximité du groupe scolaire.

Sur le nombre et l'implantation des logements

Un participant s'interroge sur la localisation des bâtiments R+4 face à la voie ferrée, à proximité d'une zone pavillonnaire et de l'impact acoustique de la voie ferrée sur ces futurs logements.

La Ville explique que la répartition des logements est le fruit d'un fin travail entre le nombre de logements indispensable à l'équilibre du projet, les équipements publics à réaliser, l'engagement de procéder à une progression des hauteurs des bâtiments, et le souhait de conserver la zone N en un parc de 2 hectares.

GPA rappelle qu'une étude acoustique a été réalisée, elle est annexée au dossier de création de ZAC et au dossier mis à disposition du public lors de la Participation Par Voie Electronique (PPVE). Cette étude définit les niveaux sonores actuels sur le périmètre : ces niveaux sonores sont représentatifs d'ambiances calmes et modérées. Par ailleurs les nouvelles constructions devront respecter des normes d'isolement requises conformément aux préconisations de l'étude et à la réglementation de la zone D du Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Charles de Gaulle.

Les logements cités sont situés à une cinquantaine de mètres des pavillons de l'allée Jacqueline Auriol.

GPA explique que la nouvelle voirie créée par le département dans le cadre du projet de suppression du passage à niveau (PN4) mesure une quinzaine de mètres de large et rappelle que des aménagements paysagers seront réalisés sur l'ensemble des espaces privés, qui viennent en partie masquer les bâtiments.

Un autre participant suggère d'interchanger l'emplacement du parc avec les logements situés dans la partie sud-est de la ZAC.

La Ville explique qu'il n'est pas envisageable de faire passer la voirie devant le parvis du groupe scolaire et que le parc est ainsi situé pour respecter la zone N actuelle.

Sur le choix d'urbaniser ce secteur

Plusieurs participants s'interrogent sur le choix de réaliser un quartier sur ce secteur.

La Ville rappelle que le SDRIF demande aux communes de densifier à proximité des gares. La ZAC de la Plante des Champs étant située à proximité de la gare de Deuil-Montmagny, il est naturel d'y construire du logement plutôt qu'en étalement urbain. Elle rappelle l'engagement fort pour la qualité des constructions et des espaces publics qui y seront créés.

La Ville rappelle que l'intérêt de porter une ZAC sur le secteur est d'en maîtriser le développement, et d'y instaurer des règles qui garantissent la qualité des constructions et des espaces publics, tout en veillant à la proximité des quartiers existants voisins. Ceci à l'inverse de projets de promotion immobilière réalisés dans le diffus, actuellement en cours dans le secteur.

Par ailleurs, le dévoiement du PN4, qui a fait l'objet de concertation ainsi que d'une enquête publique, amorce l'urbanisation du secteur, en réalisant une voie de contournement ; dans ce contexte, il est essentiel de prévoir le devenir de la zone, afin de maîtriser son développement.

Sur les hauteurs des logements

Une habitante de la rue Maryse Bastié s'interroge sur la hauteur des bâtiments construits à proximité.

La Ville explique que, comme les porteurs de projet s'y sont engagés lors de la concertation préalable à la création de la ZAC, des logements en R+1 (maisons) seront construits systématiquement en face des pavillons existants. Les logements en R+3 cités par la participante sont situés à environ 60 mètres des pavillons existants de la rue Maryse Bastié, derrière une première rangée de maisons, ce qui répond au principe de progressivité des hauteurs

GPA propose de produire une coupe pour présenter aux riverains de la rue Maryse Bastié ce qu'ils verront depuis leurs maisons, sur la distance qui les sépare de ces bâtiments en R+3.

Sur la circulation dans le secteur et l'accès aux logements

Plusieurs participants s'interrogent sur l'impact relatif à la circulation des nouveaux habitants.

Ils expriment notamment leurs inquiétudes quant à la capacité de la rue de la Plante des Champs à absorber le nouveau trafic pour l'accès aux nouveaux logements (une centaine)

La Ville précise que la rue Maryse Bastié sera en impasse et ne sera pas connectée à la nouvelle voie départementale. Elle ne subira donc aucun impact sur le trafic.

L'accès aux logements situés sur le sud-est de la ZAC se fera par une nouvelle voirie créée depuis la rue de la Plante des Champs. Par ailleurs la rue de la Plante des Champs sera réaménagée et élargie côté périmètre de ZAC pour prendre en compte l'arrivée des nouveaux habitants.

GPA rappelle qu'une étude trafic a été réalisée et intégrée au dossier mis à disposition du public lors de la Participation du Public par Voie électronique. Celle-ci estime une légère hausse du trafic rue de la Plante des Champs, mais un trafic qui reste très fluide en heure de pointe.

Sur le stationnement

Des participants s'inquiètent du stationnement en surface, et notamment du stationnement visiteurs.

GPA explique qu'une des évolutions du PLU concerne le stationnement. Il est prévu un nombre de places de stationnement par logement créé, en fonction de la taille du logement. Les parkings des logements collectifs seront situés sur les parcelles privées, en souterrain. Les parkings pour les maisons seront intégrés à leur parcelle en surface.

Une trentaine de places de stationnement seront par ailleurs créées sur l'espace public (sur le prolongement de la rue Théophile Gautier et le barreau des Lévriers).

Sur les aspects environnementaux

Le représentant de l'association de défense des espaces naturels du quartier rappelle les demandes de précisions de l'Autorité environnementale et s'interroge sur la suite qui leur a été donnée.

GPA confirme que des études complémentaires ont été réalisées et annexées au mémoire en réponse à l'Autorité environnementale, et intégrées au dossier mis à disposition du public lors de la PPVE (procédure de participation du public par voie électronique). La synthèse de la PPVE est accessible sur le site de la Préfecture du Val d'Oise. La Ville propose de publier cette synthèse sur la plateforme participative et le site de la Ville à partir du 19 janvier.

Il questionne la présence d'une zone humide sur le périmètre de la ZAC, pour laquelle l'Autorité Environnementale a demandé des compléments d'étude. Il s'interroge également sur la capacité à réaliser des parkings en sous-sol avec la nappe affleurante.

GPA explique que les études complémentaires ont confirmé l'absence de zone humide, au sens du code de l'environnement, sur la ZAC, et que des techniques de construction permettent de construire les fondations des bâtiments et du stationnement en sous-sol.

La Ville explique que le point bas de la ZAC est le parc, les aménagements paysagers permettront cet écoulement naturel des eaux pluviales, avec une infiltration dans des noues paysagères.

Ces éléments seront précisés dans le dossier de déclaration loi sur l'eau.

Il s'interroge sur la taille du parc.

La Ville rappelle que l'équilibre du projet et la nécessaire construction de 500 logements implique que, si la taille du parc augmente, les hauteurs des bâtiments devront augmenter également.

Le représentant de l'association évoque aussi la préservation de la biodiversité.

GPA explique que, pour prendre en considération l'avis de l'autorité environnementale, les espaces naturels préservés ont été élargis : de larges corridors écologiques sont préservés en frange du périmètre de l'opération, à l'est et au sud, pour favoriser le déplacement de la faune, notamment les oiseaux et les chauves-souris. Au nord du périmètre, une zone boisée devra être préservée pour le maintien d'une espèce de papillon et d'une espèce de fougère qui présentent des enjeux de conservation en Ile-de-France.

Il est précisé que 50% de pleine terre est préservée (6 hectares de pleine terre) à l'échelle de la ZAC.

GPA confirme que la gestion des terres est un aspect important des chantiers : la terre de bonne qualité est maintenue sur site, les terres moins bonnes sont évacuées en décharge appropriée.

Sur l'aménagement paysager des parcelles privées

GPA explique que le PLU impose des obligations sur les plantations et l'aménagement des parcelles privées : préserver 30% minimum de pleine terre ; et la plantation (ou la conservation si la végétation présente le permet) d'un arbre par tranche de 100 m² de pleine terre.

4. Les évolutions du PLU

(Pages 24 à 31 du diaporama annexé à ce compte-rendu)

Madame Sénat, Grand Paris Aménagement, présente les évolutions nécessaires du PLU :

- La modification du PADD
- La création d'une OAP
- La modification du règlement de la zone AUa

Sur l'enquête publique

A la demande de précision d'un participant, GPA précise que l'enquête publique sera conduite par un commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif qui formulera suite à l'enquête un avis sur le projet avant décision du préfet.

Sur l'état de l'acquisition du foncier

GPA précise que les Domaines fixeront les prix du foncier suite à la déclaration d'utilité publique du projet. Et explique que moins d'une dizaine d'acquisitions ont eu lieu à l'amiable.

5. Conclusion

L'animateur invite les participants à continuer à s'exprimer sur le registre papier et numérique.