

# DOSSIER DE CREATION DE ZAC

## MONTMAGNY (95) LA PLANTE DES CHAMPS

### 2. Rapport de présentation

## Table des matières

<b>1. Contexte</b>	<b>3</b>
A. Contexte du site, géographie et historique	3
B. Inscription de l'opération dans le contexte réglementaire	5
➤ Une ZAC d'initiative Grand Paris Aménagement	5
➤ Inscription dans les enjeux du Schéma Directeur d'Ile-de-France 2013 - 2030	6
➤ Inscription dans les enjeux du Plan Local de l'Habitat Intercommunal de la CA Plaine Vallée	6
➤ Inscription dans le Plan Local d'Urbanisme communal	7
C. Genèse du projet	8
<b>2. Description de l'état initial du site et de son environnement</b>	<b>8</b>
A. Milieux physiques	8
➤ Topographie	8
➤ Géologie/hydrogéologie	9
➤ Hydrologie	10
B. Milieux naturels	11
➤ Biodiversité	11
➤ Zones humides	12
C. Paysage et patrimoine	12
➤ Paysage	12
➤ Patrimoine	13
D. Milieu urbain et humain	13
➤ Démographie	13
➤ Sociologie	14
➤ Logement	14
➤ Projections démographiques	15
➤ Equipements publics	15
➤ Commerces	17
➤ Réseaux	17
E. Mobilité	18
➤ Desserte en transports en commun	18
➤ Desserte viaire	18

➤	Projet de suppression du passage à niveau n°4 : .....	18
➤	Déplacements : .....	19
➤	Stationnement .....	19
F.	Salubrité et santé : .....	20
➤	Pollution .....	20
➤	Qualité de l'air .....	20
➤	Qualité acoustique .....	20
G.	Situation foncière .....	20
<b>3.</b>	<b>Programme global prévisionnel des constructions et des équipements .....</b>	<b>22</b>
a.	Périmètre opérationnel .....	22
b.	Ambitions et objectifs du projet .....	23
c.	La programmation de l'opération .....	23
d.	Les principes d'aménagement du projet .....	24
➤	1- Les fondamentaux du projet .....	24
➤	2 – Valorisation de la biodiversité au cœur du projet .....	26
➤	3 – Des espaces publics conçus pour encourager les mobilités douces .....	27
➤	4 – Développer une offre de logements variée de grande qualité architecturale et environnementale .....	29
➤	5 – Créer une polarité structurante favorisant les liens sociaux .....	31
➤	6 – Construire des équipements publics exemplaires .....	31
➤	Plan guide .....	32
e.	Coordination avec le projet de suppression du PN4 de la SNCF .....	33
f.	Calendrier prévisionnel de réalisation et phasage du projet .....	35
➤	Calendrier général prévisionnel : .....	35
➤	Phasage prévisionnel : .....	35
<b>4.</b>	<b>Justifications du projet .....</b>	<b>37</b>
a.	Conformité avec les documents d'urbanisme et de programmation en vigueur .....	37
b.	Justification des choix retenus au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain .....	38
➤	Un projet d'aménagement durable .....	38
➤	Insertion dans l'environnement paysager et urbain .....	39

## 1. Contexte

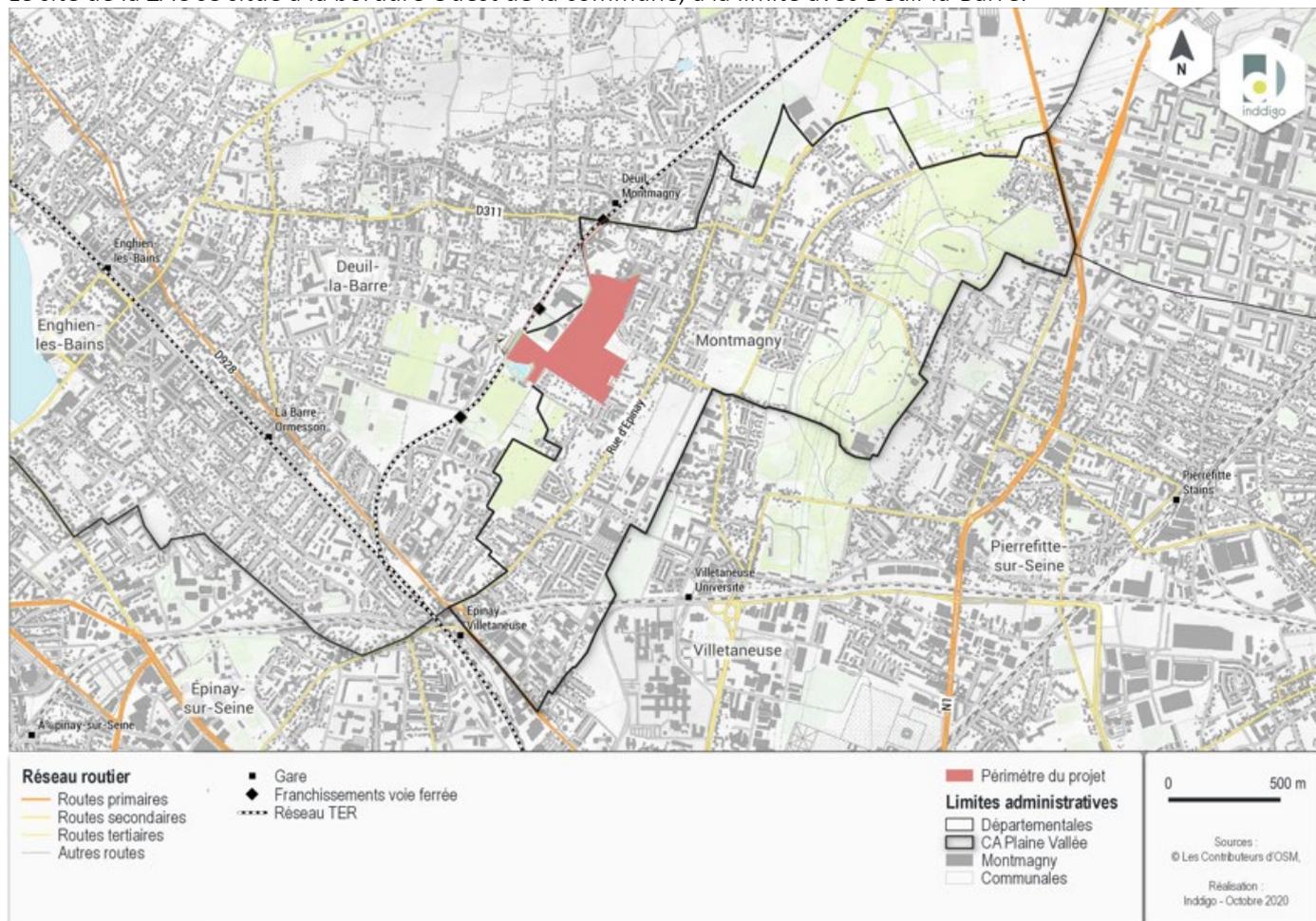
### A. Contexte du site, géographie et historique

#### Présentation du site

Montmagny est une commune du Val d'Oise d'environ **14 145 habitants**, située dans la vallée de Montmorency, à la limite avec le département de Seine-Saint-Denis. Entourée à l'Ouest par Epinay-sur-Seine, Deuil-la-Barre et Groslay, et à l'Est par Sarcelles, Pierrefitte-sur-Seine et Villetaneuse.

A une dizaine de kilomètres au nord de Paris, et à une vingtaine de kilomètres de la préfecture, Cergy-Pontoise, la ville occupe une **position stratégique au sein du croissant urbanisé du Val-d'Oise** reliant la ville nouvelle de Cergy-Pontoise à l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle. **Connectée à la gare du Nord en 15 minutes** via le Transilien H, la commune dispose d'une offre de transport en commun importante, avec les gares de Deuil-Montmagny à l'ouest et d'Epinay-Villetaneuse au sud (Transilien H, T11) ainsi que le Tram T5 qui dessert la Butte Pinson au nord.

Le site de la ZAC se situe à la bordure Ouest de la commune, à la limite avec Deuil-la-Barre.



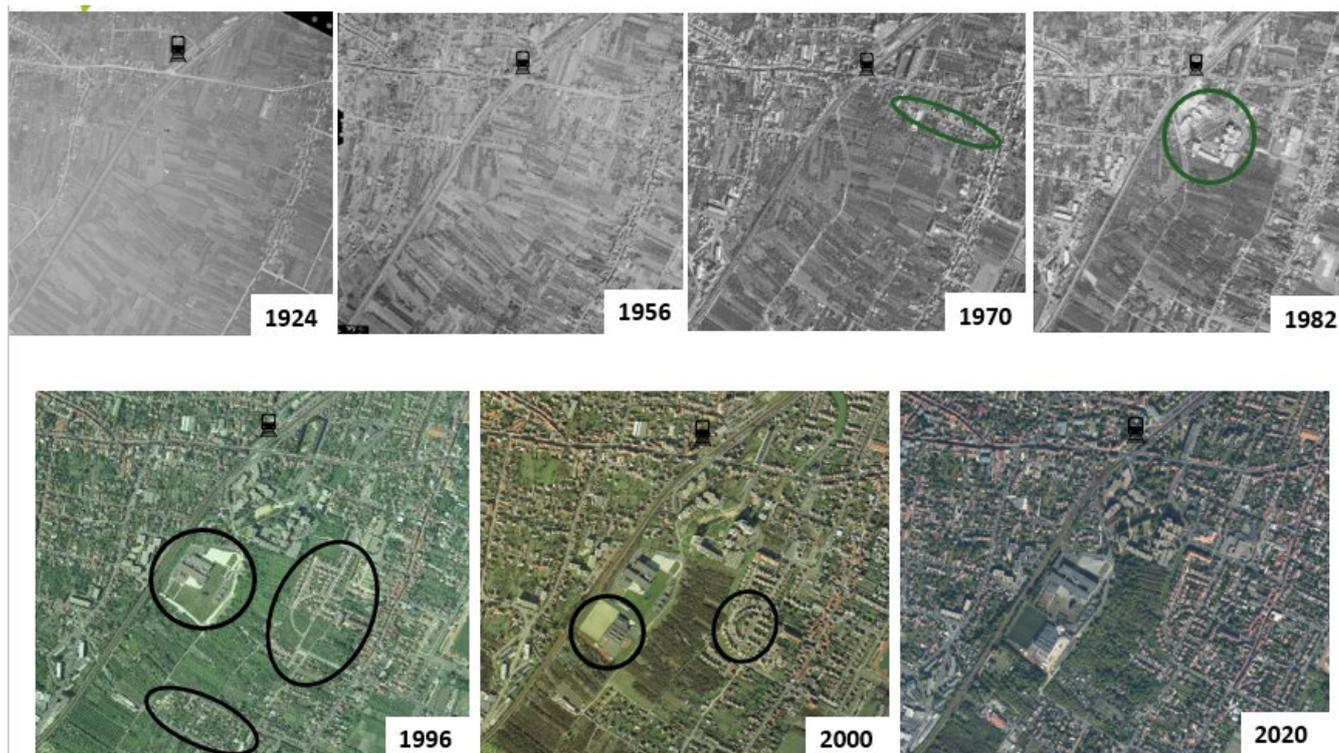
Le site du projet s'inscrit dans la vaste vallée de Montmorency, au nord de la première boucle de la Seine en aval de Paris. Les coteaux de Montmorency furent favorables à l'implantation de la vigne, et la plaine, riche en alluvions, a permis l'installation d'une polyculture florissante. Au XVIIIe siècle, le territoire était relativement rural et agricole malgré la présence de centres urbains contenus comme Deuil-la-Barre et Montmagny. Le parc de la Chevrette actuel, vestige du Domaine de la Chevrette, témoigne de l'implantation de nombreux manoirs et châteaux de plaisance dans cette « ceinture verte ».

A quelques kilomètres au Nord de l'île Saint-Denis, le paysage environnant notre site est marqué par 3 figures : à 2 kilomètres à l'Ouest se situe le **lac d'Enghien**, figure de fond du territoire. Sur le site et à ses plus proches abords, de **nombreuses parcelles cultivées, disposées en lanières**, forment un plateau. Enfin, à quelques centaines de mètres à l'Est du site, **le parc de la Butte-Pinson** forme un mont, fondé sur d'anciennes carrières. Cet environnement naturel dessine et oriente le territoire de la ZAC.

### Historique du site

Le territoire de l'opération est constitué d'**espaces naturels en friche, avec quelques jardins familiaux au Sud**. Bordé par un lycée et un complexe sportif à l'Ouest, par la copropriété des Lévriers au Nord et par des lotissements au Sud et à l'Est, il s'étend sur une dizaine d'hectares à proximité directe de la gare de Deuil-Montmagny. Depuis les années 70, **les aménagements aux alentours ont progressivement enclavé cet espace en friche**.

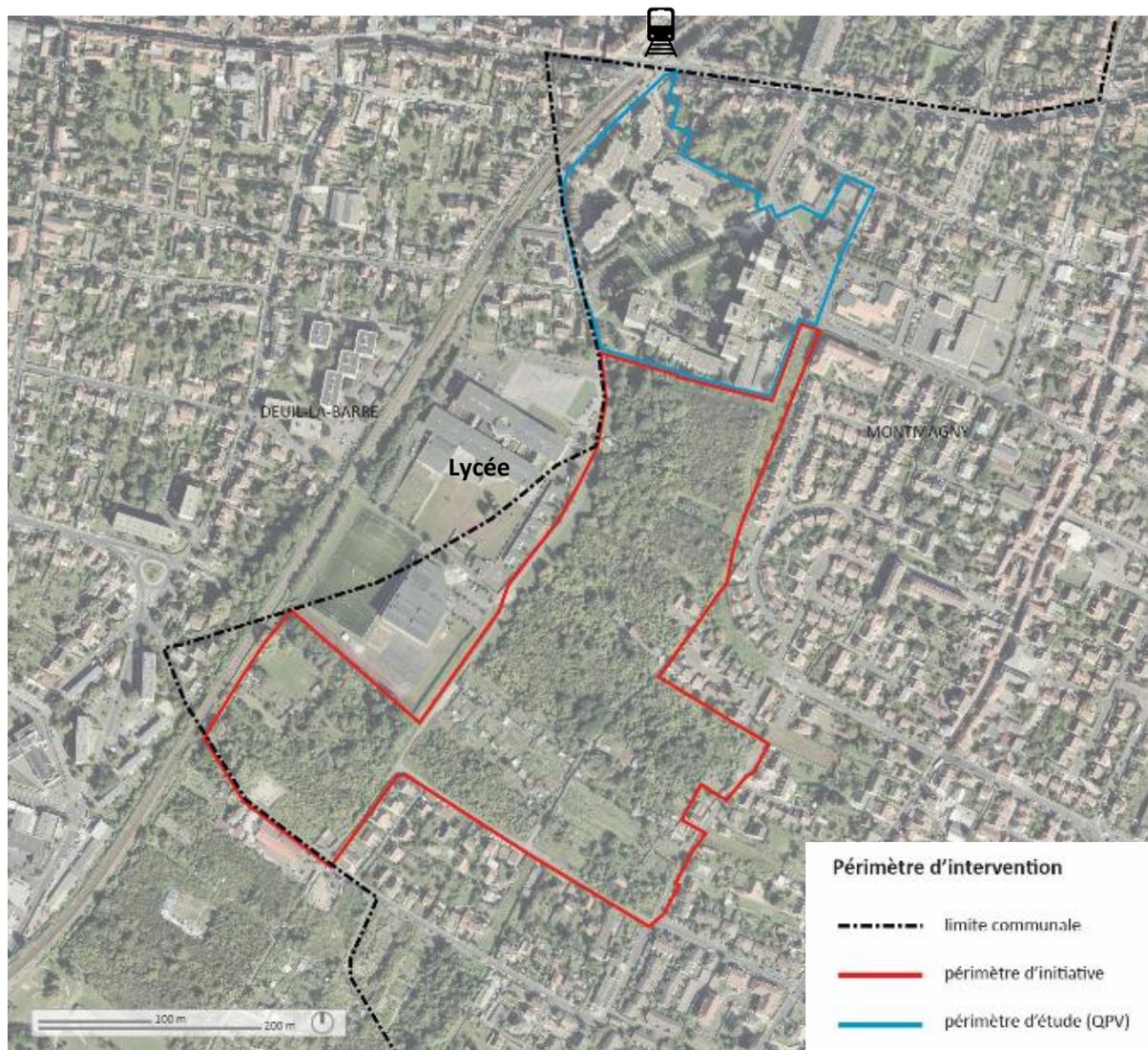
Dans les années 70, les logements ont commencé à se construire au Nord-Ouest du territoire. Aux maisons individuelles ont succédé les immeubles collectifs avec la copropriété des Lévriers dans la décennie suivante. Les années 90 ont vu le développement du lotissement pavillonnaire à l'Est du site et la construction du lycée Camille Saint-Saëns à l'Ouest, puis le gymnase Alain Mimoun au tournant des années 2000. Les fonctions urbaines et le potentiel de développement de ce secteur sont encore aujourd'hui sous-exploités et le site reste enclavé et à l'écart des dynamiques de développement urbain de la commune.



## B. Inscription de l'opération dans le contexte réglementaire

### ➤ Une ZAC d'initiative Grand Paris Aménagement

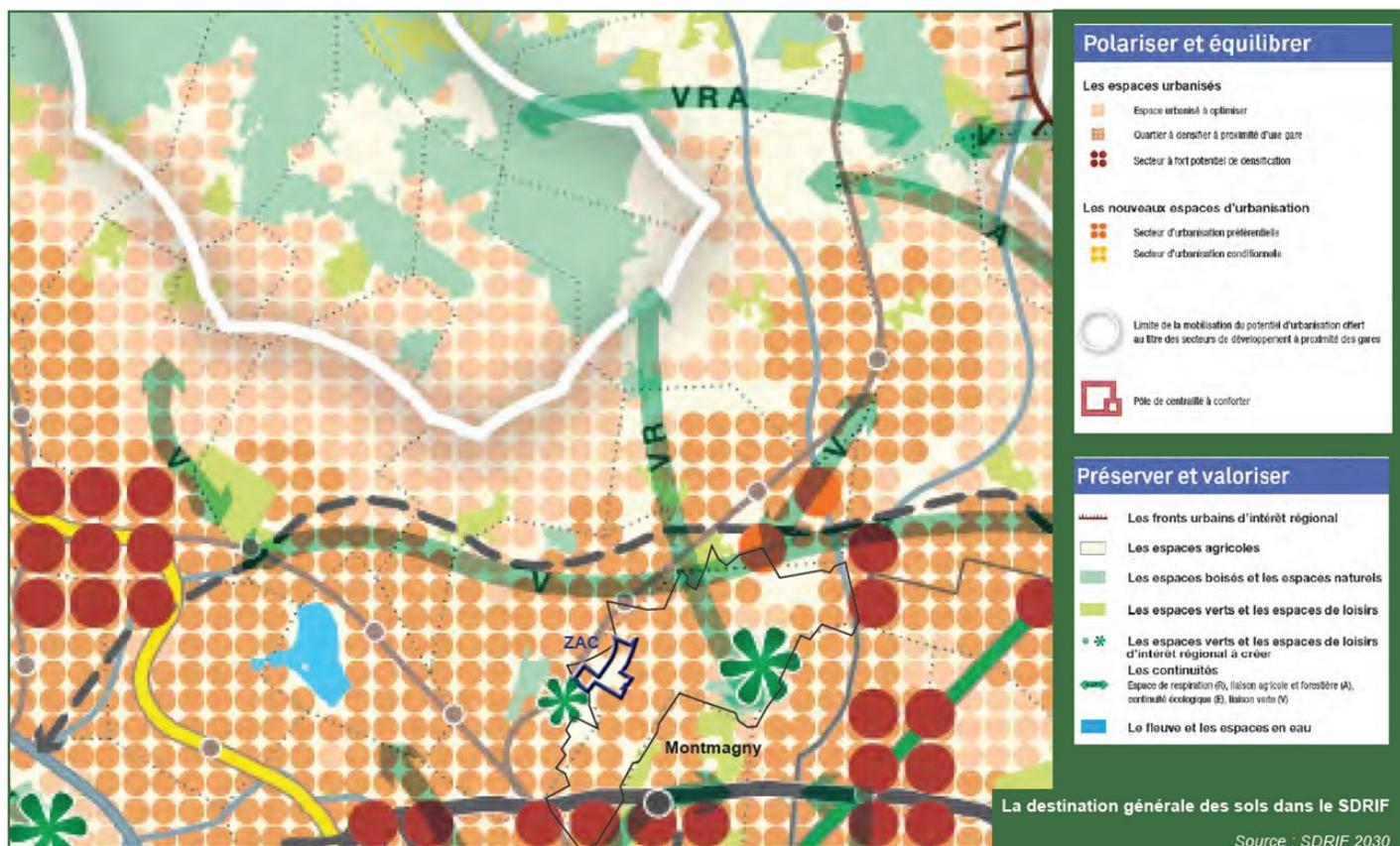
Conformément à l'article L. 311-1 du Code de l'Urbanisme, Grand Paris Aménagement, en sa qualité d'établissement public industriel et commercial compétent en matière d'opérations foncières, d'urbanisme et d'aménagement a proposé de **prendre l'initiative de la création de la « ZAC Montmagny – Plante des Champs »**.



En accord avec la ville de Montmagny, le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement a, le 28 novembre 2019, autorisé Grand Paris Aménagement à « prendre l'initiative d'une opération d'aménagement sur le site de la Plante des Champs à Montmagny, dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté et pour ce faire, à engager les études pré-opérationnelles devant assurer la faisabilité de l'opération et à mener la concertation prévue par l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme ».

### ➤ Inscription dans les enjeux du Schéma Directeur d'Île-de-France 2013 - 2030

Dans le Schéma Directeur Régional d'Île de France (SDRIF) de 2030, Montmagny se trouve en « agglomération centrale » et appartient au territoire d'intérêt métropolitain « La Défense et la Vallée de la Seine, du Val-de-Seine à la boucle Nord » qui est identifié comme un « pôle économique majeur qui doit offrir une plus grande mixité ». La quasi-totalité de la commune se trouve en « **quartier à densifier à proximité d'une gare** », le territoire du projet en fait partie, les documents locaux d'urbanisme doivent y permettre une augmentation de la densité de 15% à horizon 2030. Le développement du projet à moins de 400 mètres de la gare de Deuil – Montmagny s'inscrit donc dans cette dynamique.



### ➤ Inscription dans les enjeux du Plan Local de l'Habitat Intercommunal de la CA Plaine Vallée

Le Plan Local de l'Habitat Intercommunal élaboré par la CA Plaine Vallée et approuvé le 31 mars 2021, définit un programme d'actions pour l'habitat dans la Communauté d'Agglomération pour la période 2019 - 2024. Ce programme s'articule autour de 5 orientations :

- Produire une offre de logements adaptée au territoire, soit 850 logements par an dans la CA avec un effort spécifique pour atteindre 25% de logements sociaux. C'est aussi bien identifier les potentialités de mutation et les phénomènes de densification spontanée.
- Agir sur le parc existant : réhabilitation et rénovation énergétique des logements anciens.
- Veiller au parc social existant : réhabilitation, politique de peuplement et mixité sociale.
- Apporter des solutions pour répondre aux besoins des populations spécifiques : adaptation des logements au vieillissement de la population, petits logements pour les étudiants.
- Suivre et piloter le PLHi.

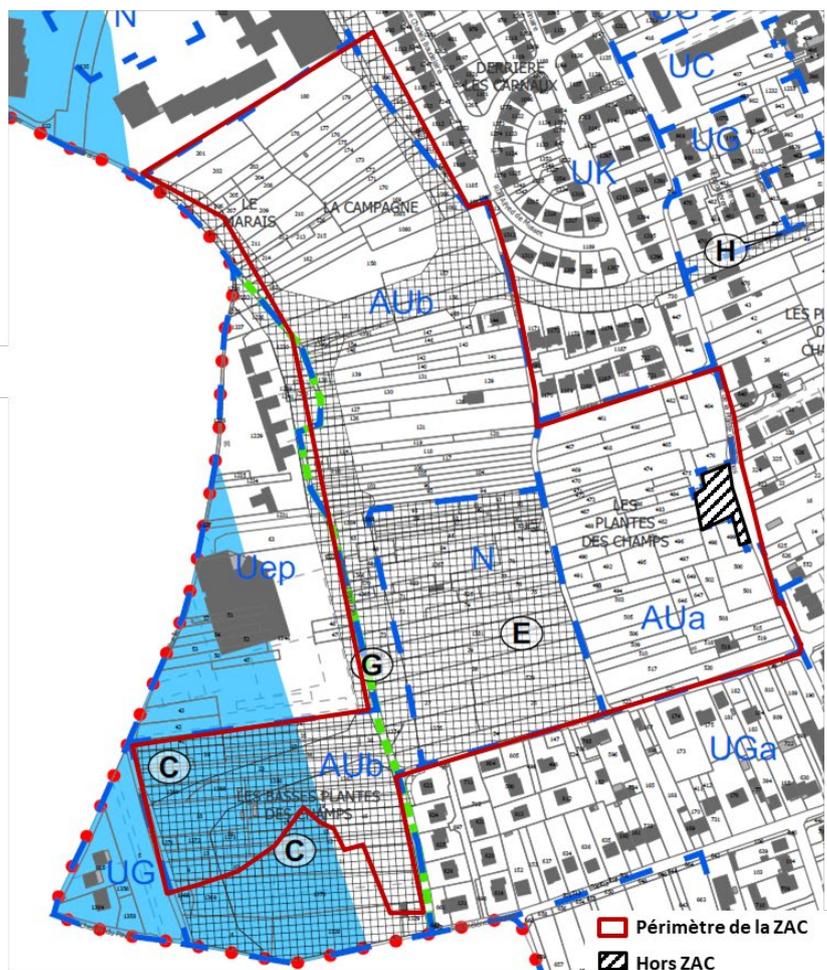
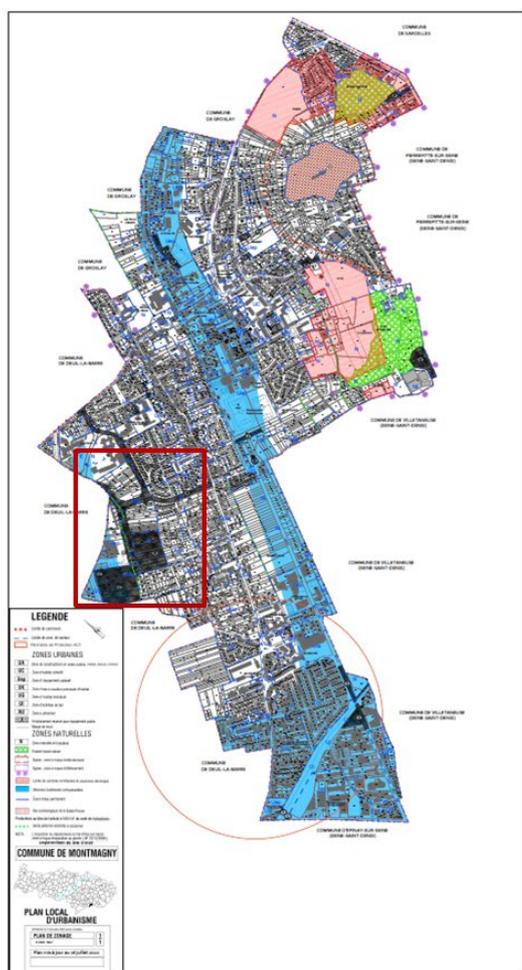
Sur la commune de Montmagny, le PLHi a fixé les objectifs de construction de logements neufs à **55 logements par an, soit 330 logements sur la période 2019 – 2024.**

Le territoire du projet étant situé à proximité immédiate de la gare de Deuil – Montmagny, le développement d'un écoquartier s'inscrit dans une véritable logique à l'échelle macro afin de densifier l'offre de logements et d'équipements autour de cette gare.

➤ Inscription dans le Plan Local d'Urbanisme communal

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montmagny en vigueur a été approuvé en 2006, puis modifié plusieurs fois dont la dernière en juillet 2020. Le territoire du projet est situé sur 4 zones du PLU :

- La zone **AUa** du PLU, qui couvre la partie Est du périmètre de ZAC, est destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation de recevoir des **logement individuels**, l'implantation d'équipements ou de services d'intérêt général.
- La zone **AUb** du PLU, qui couvre toutes les autres parties à construire de la ZAC, est destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation de recevoir des **logements individuels ou collectifs**, l'implantation d'équipements ou de services d'intérêt général.
- La zone **N**, sur laquelle sera aménagé un parc public et des espaces naturels, correspond aux zones naturelles qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
- La zone **UK** (moins de 1000m<sup>2</sup>) sur laquelle sera aménagée une promenade piétonne paysagère.



Par ailleurs, plusieurs emplacements réservés se trouvent dans le périmètre (un pour la création d'un parc, un autre pour des équipements publics sportifs, et un dernier pour la création d'une voirie). Des servitudes d'utilités publiques se trouvent également dans le périmètre de projet, notamment liées aux voies ferrées et au réseau de gaz (présence d'une canalisation de transport de gaz).

Une modification du PLU sera nécessaire pour permettre la réalisation du projet.

## C. Genèse du projet

### ➤ Constats et enjeux

Le secteur de la Plante des Champs se situe sur l'un des axes de développement principaux de la commune. A la limite communale avec la ville voisine de Deuil-la-Barre avec laquelle il partage certains équipements publics, il bénéficie également de la **proximité directe de la gare de Deuil-Montmagny, située à moins de 400 m**. S'y trouvent notamment le lycée intercommunal Camille Saint-Saëns et des équipements sportifs. Il revêt donc un caractère stratégique à l'échelle communale et intercommunale. Néanmoins les fonctions urbaines et le potentiel de développement de ce quartier restent aujourd'hui **largement sous-exploités**.

Le secteur de la Plante des Champs se compose en effet d'un tissu urbain très peu dense, avec d'anciens jardins familiaux dont la plupart sont aujourd'hui des espaces délaissés et en friches ainsi que quelques pavillons. Le site est entouré de quartiers pavillonnaires à l'Est et au Sud, du lycée Camille Saint Saëns et du gymnase Alain Mimoun à l'ouest et au Nord du site, de la copropriété des Lévriers, inscrite en « Quartier prioritaire de la ville » qui fait face à des difficultés sociales, économiques et urbaines importantes. **A l'écart des centralités existantes** de la commune que sont le centre-ville et la polarité commerciale au Sud de la Ville (Intermarché), le secteur est mal relié à la trame viaire et souffre d'un certain enclavement.

### ➤ Un secteur dont la mutation est engagée

**La mutation de ce secteur est déjà engagée.** Le lycée Camille Saint-Saëns a fait l'objet d'un aménagement et d'une extension pour passer d'une capacité d'accueil de 1200 élèves à 1600 élèves. Le projet de suppression du passage à niveau n°4 (PN4) participe aussi à la mutation du secteur : **une voie de contournement longera le lycée et traversera le territoire de la ZAC** pour franchir la voie ferrée au sud du secteur d'aménagement. Ce projet doit être réalisé d'ici fin 2025.

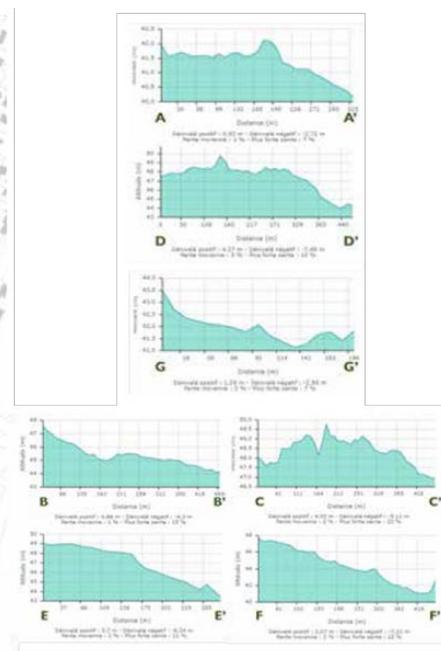
Le site en lui-même a aussi fait l'objet d'études au début des années 2000, puis d'une étude urbaine et paysagère ainsi qu'une étude d'impact réalisées en 2012 pour le compte de la collectivité. Cette dernière étude n'avait pas abouti à une création de ZAC, la Ville ayant concentré ses efforts sur d'autres secteurs. Malgré cela, la Ville avait initié une démarche d'acquisitions foncières et possède à ce jour environ 30% des parcelles situées dans le périmètre de ZAC.

## 2. Description de l'état initial du site et de son environnement

### A. Milieux physiques

#### ➤ Topographie :

Sur la ZAC, le dénivelé est d'environ **7,5m**, orienté globalement Nord-Est vers Sud-Ouest. Deux déclivités perpendiculaires peuvent être mises en valeur : une trame Est-Ouest et une trame Nord-Sud. Le point bas se situe au Sud-Ouest du périmètre, à proximité du futur pont-rail de la SNCF.



### ➤ Géologie/hydrogéologie

- Les risques identifiés par les études documentaires et les sondages sont :
  - Le risque de **retrait-gonflement des argiles** : il est « moyen », mais le site est proche d'une zone à risque « fort ». Le risque dépendra des proportions en fines des terrains d'assise des futurs ouvrages.
  - Le risque de dissolution du gypse : il est « moyen ». Le site se trouve en-dehors du périmètre de recherche de poches de dissolution du gypse, même si des risques concernent le Nord de la commune d'après le PLU.
  - Les alluvions tourbeuses compressibles concernent les extrémités Ouest du périmètre d'étude.
  - Les inondations : **le risque de remontées de nappe est « modéré à élevé »**.
  - Les **surépaisseurs de terrains remaniés présentent un risque « très élevé »**.
  - Le site se trouve en zone 1 vis-à-vis du risque sismique (très faible).
  - Aucune carrière souterraine ou à ciel ouvert n'est répertoriée au droit du site.
  
- Les sondages géotechniques ont mis en évidence que le sol est constitué des couches suivantes :
  - Remblais argilo-limoneux et limons plus ou moins argileux
  - Colluvions marneuses à argilo-marneuses aux épaisseurs variables
  - Marnes calcaireuses associées à des marnes et sables infragypseux.

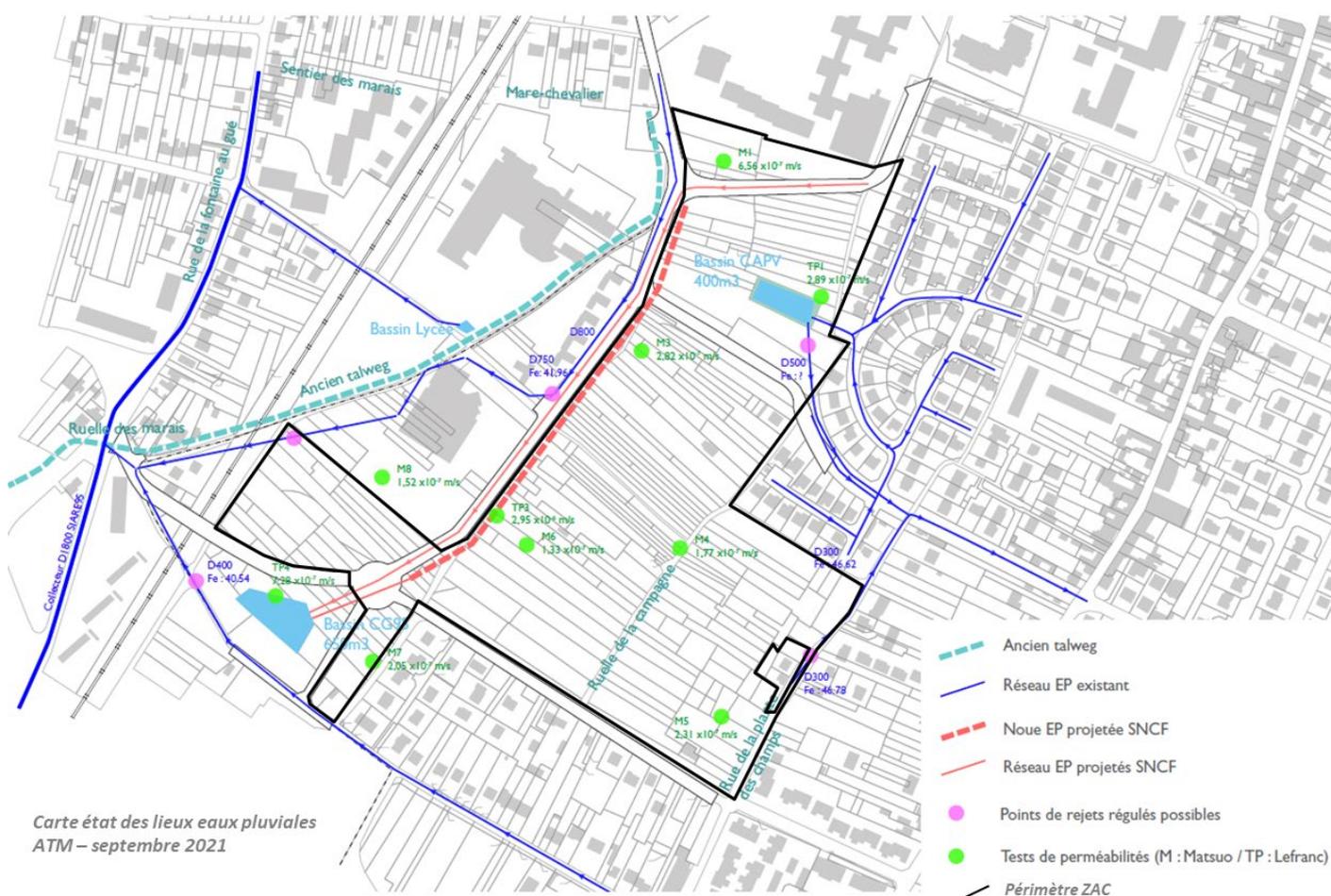
Des piézomètres ont été positionnés sur le site permettant de repérer le niveau de la **nappe qui est affleurante à 50 cm au point bas** du site (situé au Sud-Ouest), ce qui nécessite de privilégier les ouvrages de gestion plus en amont. Sur le reste du secteur, **la nappe varie entre -6m à l'Ouest et -2m à l'Est**.

Enfin, les essais de perméabilité (Lefranc et Matsuo) ont démontré une **faible perméabilité des sols** ( $10^{-6/-7}$ ), l'infiltration est possible avec des dispositifs d'infiltration lents et des zones tampons de rétention.

➤ Hydrologie :

La Commune est dans le territoire du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer. Aucun cours d'eau important ne traverse la commune, cependant elle est traversée par le ru d'Arras. La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée assure la compétence « collecte et assainissement eaux usées et eaux pluviales » tandis que le SIARE assure les compétences « transport et assainissement eaux usées et eaux pluviales » ainsi que « gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations » (GEMAPI)

Le site de projet est situé à cheval sur deux bassins versants : celui du ru de Deuil formé par un ancien talweg à l'est et celui du ru d'Arras à l'ouest. Des réseaux d'Eaux Pluviales (EP) sont déjà présents par endroit sur le site et le réseau EP de la nouvelle voirie liée à la suppression du PN4 sera connecté à un bassin de rétention de 650 m<sup>3</sup>. Enfin, un bassin existant servant à la régulation des eaux du quartier des Carnaux est situé dans le périmètre de ZAC.



## B. Milieux naturels

### ➤ Biodiversité

Le site se situe non loin de l'espace naturel sensible de la **Butte Pinson** d'une superficie de 120 hectares qui s'étend sur 4 communes dont Montmagny, géré par l'Agence des Espaces verts d'Ile-de-France.

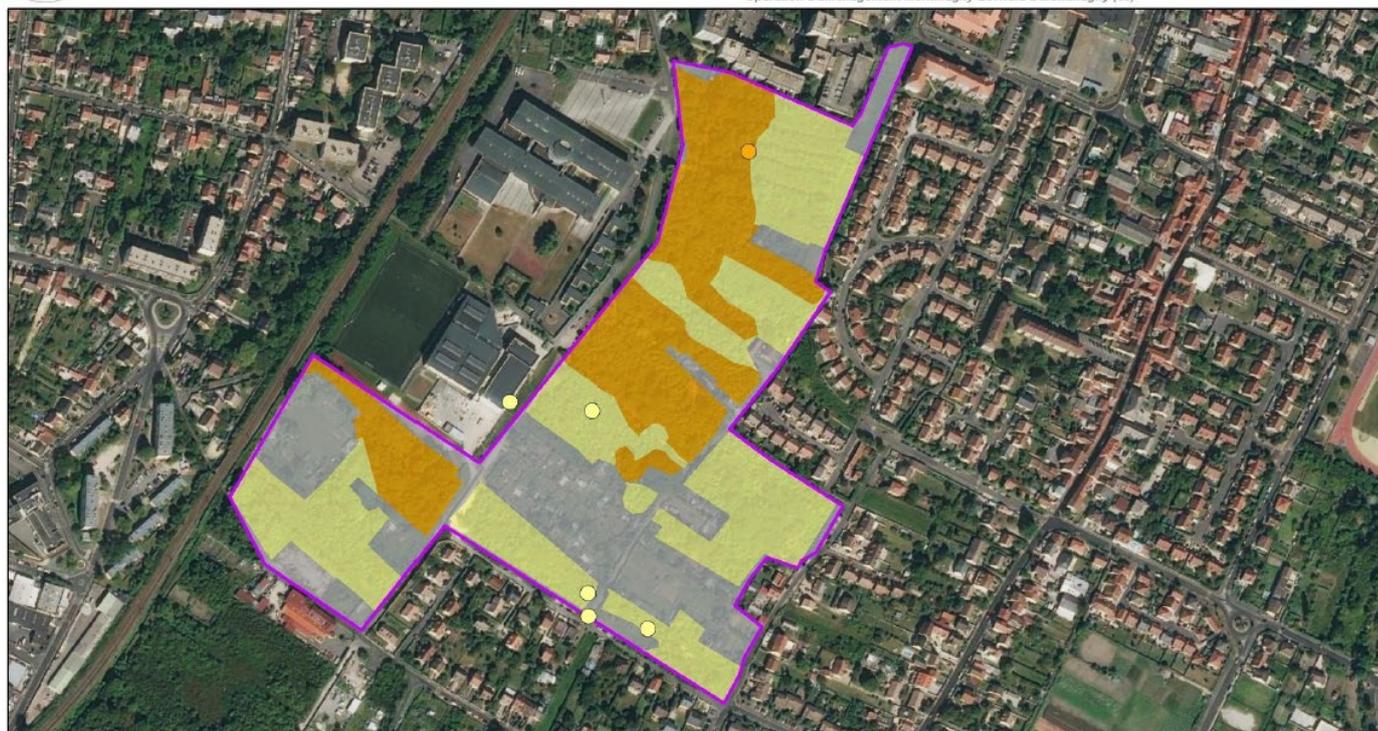
L'étude faune flore réalisée en 2020 – 2021 sur le site conclut que :

- Les « **habitats naturels** » présentent à l'échelle locale et régionale un **enjeu écologique faible**
- Les enjeux liés à la **flore** sont de niveau **négligeable**
- Les enjeux **faunistiques** présentent un **enjeu faible à assez fort** selon les espèces :
  - o 11 espèces d'oiseaux ont été observées dont 2 oiseaux d'enjeu « moyen » : l'Accenteur mouchet et l'Hypolaïs polyglotte d'enjeu moyen. L'enjeu avifaunistique est donc globalement de niveau « faible » à localement « moyen » dans les friches arbustive.
  - o Pas d'enjeu de conservation pour les chiroptères : 2 espèces de chauve-souris ont été identifiées, majoritairement la Pipistrelle commune mais les gîtes se trouvent dans les lotissements environnants.
  - o Onze espèces de papillons ont été observées dont le Némusien et le Thécla du Coudrier qui présentent des enjeux stationnels de niveau « moyen » et « assez fort ». *Cependant, un seul individu de ce dernier a été observé et il pourrait s'agir d'une rencontre fortuite. Une nouvelle campagne à la prochaine saison favorable permettra de le vérifier.*
  - o Les enjeux sont faibles pour les mammifères terrestres (seul le hérisson d'Europe a été identifié) ainsi que pour les odonates (libellules) et orthoptères (des espèces ont été observés mais aucune à enjeu).
  - o Pas d'enjeu particulier pour les amphibiens, les reptiles et les coléoptères saproxyliques, aucune espèce n'ayant été observée.



### Synthèse des enjeux écologiques

Opération d'aménagement Montmagny-Lévriers à Montmagny (95)



Concernant les habitats, les **espaces en friche** présentent un **enjeu faible**, **excepté la friche arbustive** qui présente un **enjeu moyen** et qui abrite les deux espèces d'oiseaux à enjeu « moyen ». **Le boisement rudéral** constituerait un **enjeu « assez fort »**, en tant que potentiel habitat du Thécla du coudrier à enjeu « assez fort » mais dont la présence sera vérifiée lors de prochaines campagnes d'observations à la prochaine saison favorable.

En termes **réglementaires**, aucune espèce végétale protégée n'est présente, **11 espèces d'oiseaux et 3 espèces de mammifères** (le hérisson et les chauves-souris) **sont protégées**, néanmoins au vu du contexte et des gîtes les chauves-souris ne constituent pas un enjeu réglementaire. **Aucune espèce protégée d'amphibiens et de reptiles** n'a été inventoriée, et **aucune espèce d'insecte** n'est concernée par les enjeux réglementaires.

Par ailleurs, 10 **espèces végétales exotiques envahissantes** ont été inventoriées (5 avérées et 5 potentielles) ainsi qu'une espèce animale exotique envahissante, l'argus des Pelargoniums (papillon).

Des mesures « éviter – réduire » seront mises en œuvre dans le cadre du projet afin de réduire autant que possible les impacts sur la biodiversité.

#### ➤ Zones humides

Une recherche de zones humides a été réalisée. Aucun cortège végétal indicateur de zones humides n'a été identifié sur le site. De même, les sondages pédologiques effectués ont confirmé **l'absence de zone humide au sein du périmètre de projet**.

### C. Paysage et patrimoine

#### ➤ Paysage

Trois grandes entités paysagères sont assez lisibles et dessinent les contours du territoire : **les coteaux de Montmorency** au nord, **le lac d'Enghien** à l'ouest et **le parc de la Butte Pinson** à l'est. Dans la plaine de Montmagny, quelques squares, parcs, jardins partagés et ensembles de loisirs jalonnent les parcours dans la ville mais gagneraient à être rendus plus lisibles par la révélation d'une entité paysagère aussi structurante que les trois entités nommées ci-dessus.

Le périmètre du projet est un espace naturel majoritairement en friche. Quelques jardins potagers sont encore présents au Sud et témoignent de l'héritage parcellaire constitué de lanières Est-Ouest (témoins de cultures maraichères jusque dans les années 50) accompagnant le sens de la pente et de l'écoulement des eaux, percées visuelles et paysagères. Le site est traversé par quelques sentes piétonnes entre l'Est et l'Ouest, dont une se prolonge jusqu'à Deuil-la-Barre via la rue de la Sourde (cheminements doux). Ces traversées douces participent aussi à l'identité paysagère du site.



### ➤ Patrimoine

Aucun patrimoine d'intérêt ne se trouve dans le périmètre du projet. De plus, le site ne se trouve dans aucun périmètre de protection des monuments historiques.

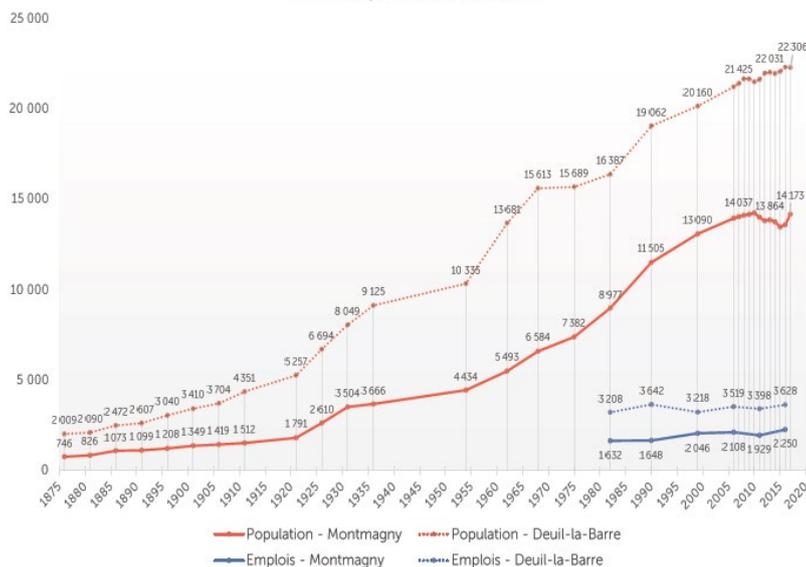
Les services de la DRAC seront contactés afin de statuer sur la nécessité ou non de réaliser un diagnostic archéologique.

## D. Milieu urbain et humain

### ➤ Démographie

Montmagny compte **14 145 habitants en 2018**, elle a connu une **croissance démographique particulièrement rapide** depuis l'après-guerre. Elle ne comptait que 4400 habitants en 1955. 47% des habitants ont moins de 30 ans ce qui en fait une commune plus jeune que la moyenne de l'intercommunalité. La commune est avant tout **résidentielle**, en atteste le faible nombre d'emplois au regard de la population. La croissance démographique est portée par une **forte natalité**, en augmentation sur la dernière décennie, le solde migratoire restant négatif,

Trajectoire territoriale : évolution de la population (1876-2017) et de l'emploi (1982-2016)  
Source : INSEE, EHESS. Traitement : Belvédère



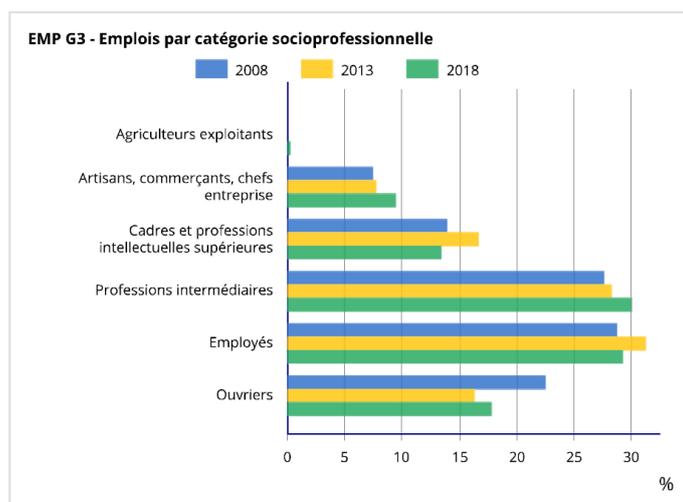
notamment depuis les années 2000. **Montmagny reste une commune très familiale**, avec une taille des ménages encore élevée au regard du territoire élargi (2,7 personnes/ménage).

### ➤ Sociologie

Le taux de chômage est relativement élevé (13,5%), supérieur à la moyenne francilienne et de la Communauté d'agglomération. De même, le revenu médian est relativement faible, 19 760€ par habitant contre 24 730€ pour la communauté d'agglomération.

Montmagny présente une **forte spécificité des CSP populaires** (ouvriers, employés) et moyennes (professions intermédiaires) **qui subissent toutefois un déclin important**. Les « CSP+ » (cadres, professions intellectuelles supérieures), encore peu représentées, ont augmenté. Montmagny semble aux **débuts d'une phase de gentrification**. En fait, ce sont les retraités qui ont le plus augmenté.

Malgré une légère augmentation des « CSP+ » sur la dernière décennie, Montmagny est sujette à **un appauvrissement relatif** de sa population, dû au passage à la retraite d'un grand nombre d'actifs, que n'a pas compensé la hausse de revenus liés à l'arrivée d'actifs de classes moyennes supérieures.



Géographiquement, Montmagny se trouve à l'interface de deux mondes : à l'Est, des communes modestes ; à l'Ouest, les communes plus aisées de Plaine Vallée, dont Montmorency.

### ➤ Logement :

La commune compte 5 549 logements en 2018 dont 91% de résidences principales, 7,5% de logements vacants. Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la Ville compte **26,1 % de logements sociaux**.

Les logements sont constitués en majorité d'appartements (58,2%) contre 38,2% de maisons, situation similaire à celle de la communauté d'agglomération mais assez contrastée avec celle de l'Île de France qui compte près de 73% d'appartements et seulement 26% de maisons.

De même, la taille des logements est relativement grande (3,6 pièces par logement en moyenne), légèrement inférieure à la moyenne intercommunale mais supérieure à celle de l'Île-de-France.

La commune compte une majorité de propriétaires (64%) contre 34,3% de locataires, situation également similaire à l'intercommunalité, mais très différente de la moyenne francilienne qui ne compte que 47% de propriétaires.

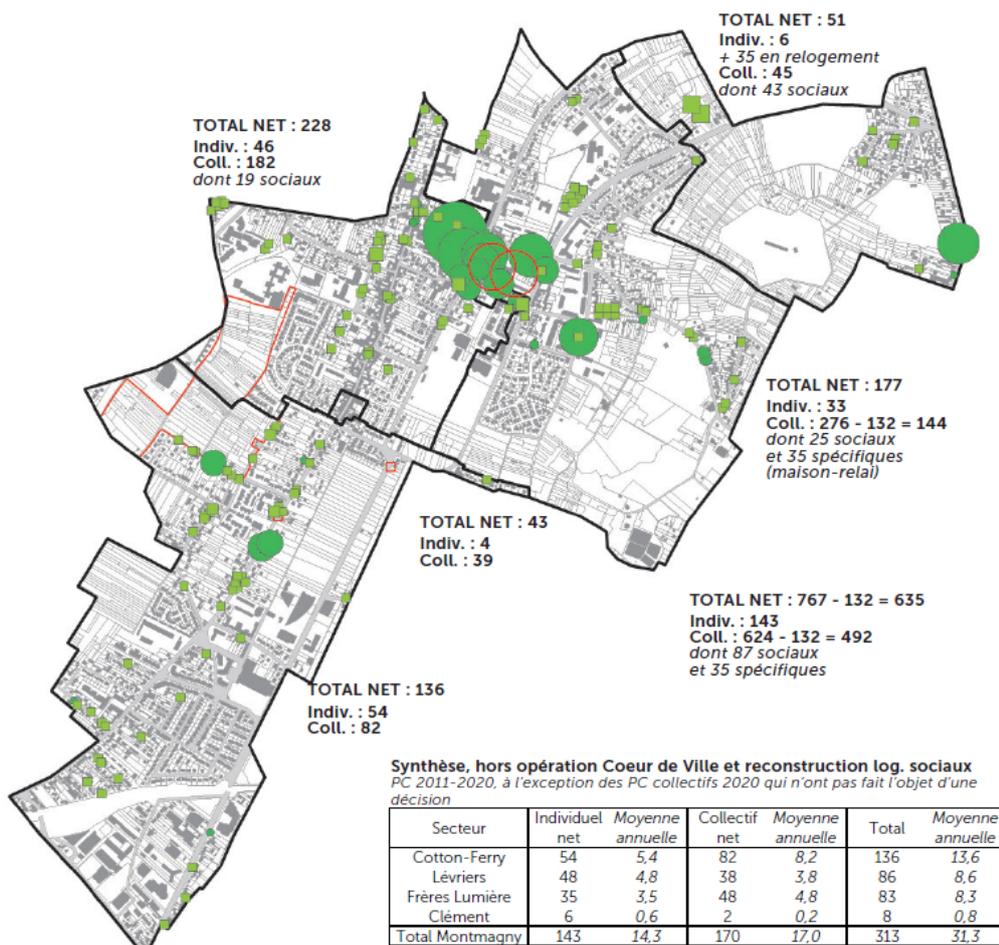
La commune compte donc une **forte proportion de ménages propriétaires** corrélé à une proportion de maisons relativement importante.

➤ Dynamique de construction de logements :

70% des logements ont été construits après 1971 dont 13% après 2006 témoignant d'une forte dynamique de construction. Hors ZAC, c'est le secteur Sud qui se développe le plus avec plus de 13 logements construits chaque année (dont une grande partie à proximité de la ZAC), suivi du secteur des Lévriers (cf. carte ci-contre) : les deux secteurs les plus proches du projet de ZAC sont les plus dynamiques.

Le Plan local de l'habitat intercommunal fixe un objectif de production de 330 logements neufs à Montmagny entre 2019 et 2024 soit en moyenne 55 par an.

La ZAC, avec une programmation résidentielle d'environ 500 logements, représenterait plus de 9 ans de production.

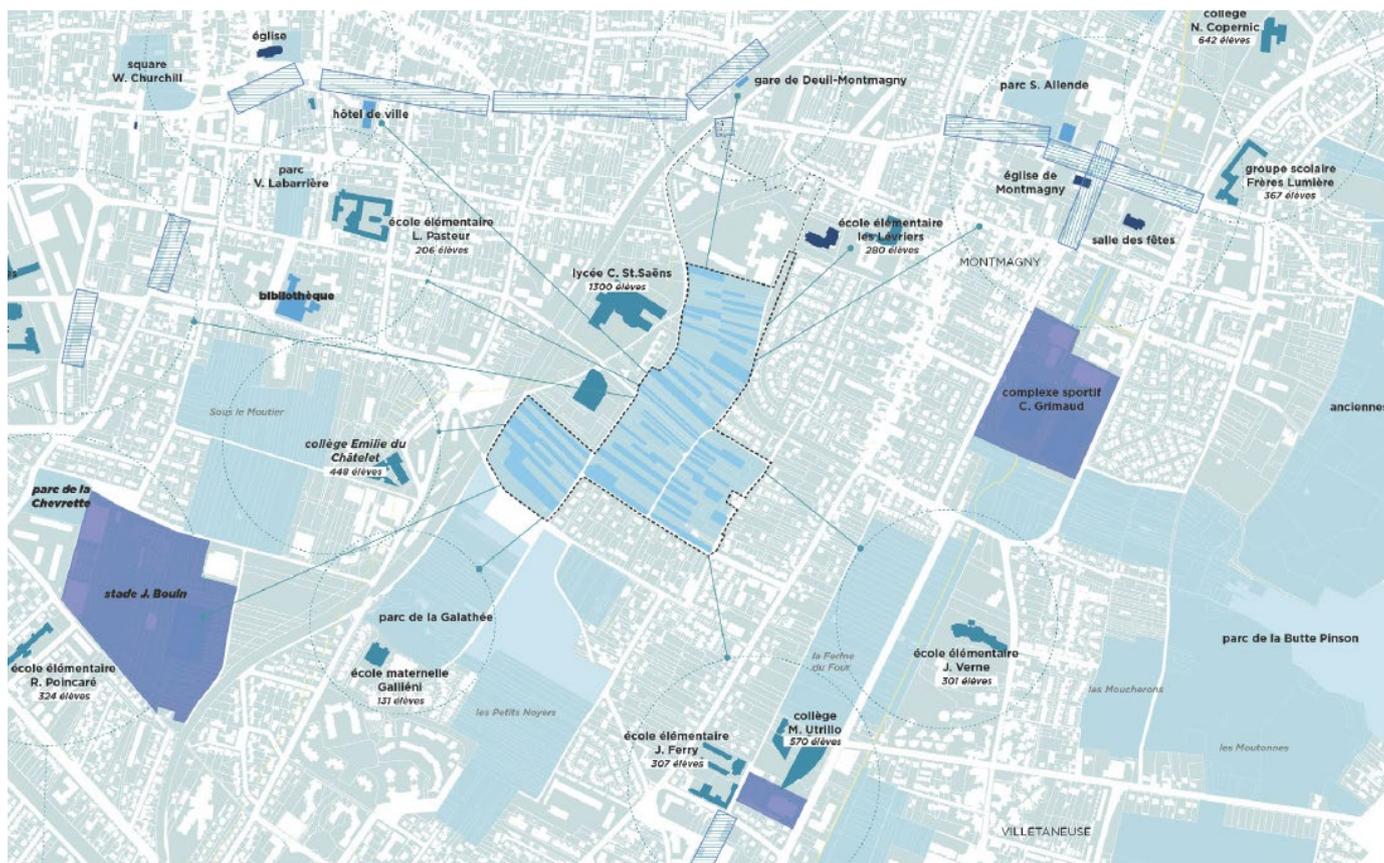


➤ Projections démographiques :

Avec les projets de construction dans le diffus, la population Magnymontoise pourrait atteindre 14 500 à 15 000 habitants environ à horizon 15 ans (+350 à +850 habitants par rapport à 2018). La ZAC pourrait générer entre 1300 et 1400 nouveaux habitants selon la taille des ménages. Au total **à horizon 2035, la population atteindrait entre 15 800 et 16 500 habitants environ** en considérant que l'apport des logements de la ZAC à dominante familiale, permettra de contrer la baisse globale de la taille des ménages à l'échelle de la ville.

➤ Equipements publics

Le site est actuellement en friche naturelle. Son patrimoine est donc principalement paysager. Il est bon de souligner les polarités (parcs et espaces publics, linéaires commerciaux, établissements scolaires (écoles, collèges, lycées), complexes sportifs, institutions publiques) qui l'entourent et qui tendent à effacer la logique des limites administratives entre Deuil-la-Barre et Montmagny. En effet, ici, le site s'inscrit dans une somme de points attractifs et complémentaires.



La carte scolaire magnymontoise regroupe des secteurs vastes avec des écoles de grande dimension. **Les écoles proches de la ZAC sont quasiment saturées** avec des effectifs en augmentation régulière depuis ces dernières années, une capacité théorique d'une à deux ouvertures de classes mais limitée en pratique par des restaurations scolaires et accueil de loisirs déjà saturés. Les écoles des secteurs Nord sont moins saturées. A horizon 15 ans, les besoins liés aux constructions en dehors de la ZAC nécessiteraient l'ouverture d'environ 2 classes maternelles et 4 élémentaires, absorbables dans les écoles existantes moyennant d'importantes modifications de la carte scolaire et d'importants travaux pour les espaces de restauration et périscolaires.

Sur la commune, l'offre de petite enfance est formée de structures de petite taille et couvre seulement 12% des besoins. L'offre est notamment réduite dans le Sud de la ville. Hors ZAC, **le besoin devrait augmenter d'une centaine d'enfants et représenter entre 13 places (taux actuel) et 36 places (pour un taux global de 15%, dont 20 places dès à présent).**

L'offre sportive est de qualité et la commune est en moyenne mieux dotée que les communes comparables. **Le complexe Grimaud suffira pour absorber la hausse à venir.**

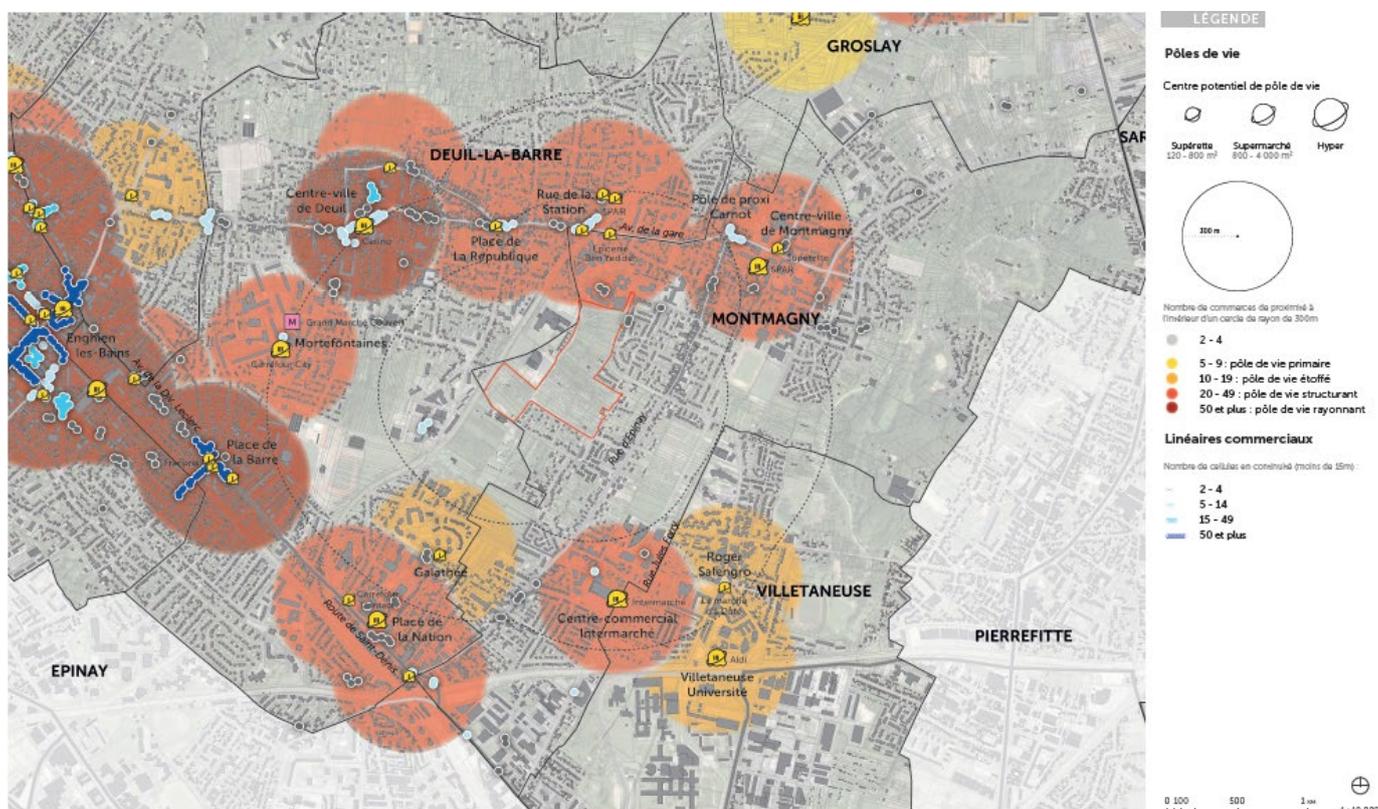
En matière culturelle, une nouvelle salle de danse et une extension de la médiathèque seraient bienvenues. Les associations, très nombreuses à Montmagny, sont demandeuses de locaux.

### ➤ Commerces

Le niveau d'équipement commercial magnymontois est en deçà des ratios d'équipements observés à l'échelle de la région, du département, de la communauté d'agglomération, et dans la plupart des cas de Deuil-la-Barre, qu'il s'agisse des commerces et services intermédiaires et supérieurs (caractéristiques des villes commerçantes) mais aussi des commerces et services de proximité (tous types, locomotives alimentaires un peu à part).

La commune connaît aussi un déficit en services de médecine de ville, notamment en pharmacie. **Aucune polarité n'est présente à moins de 300 m du périmètre de l'opération**, et plus globalement sur toute une zone médiane de Montmagny et de Deuil.

Le déficit en commerces et services de proximité à l'échelle de la commune légitime l'émergence d'une polarité commerciale de proximité sur la ZAC, sans même considérer à ce stade le potentiel induit par l'opération. Il y a de plus des opportunités à bien considérer pour envisager étendre la gamme de commerces et services magnymontoise (équipement de la personne et de la maison, offre de restauration...).



### ➤ Réseaux

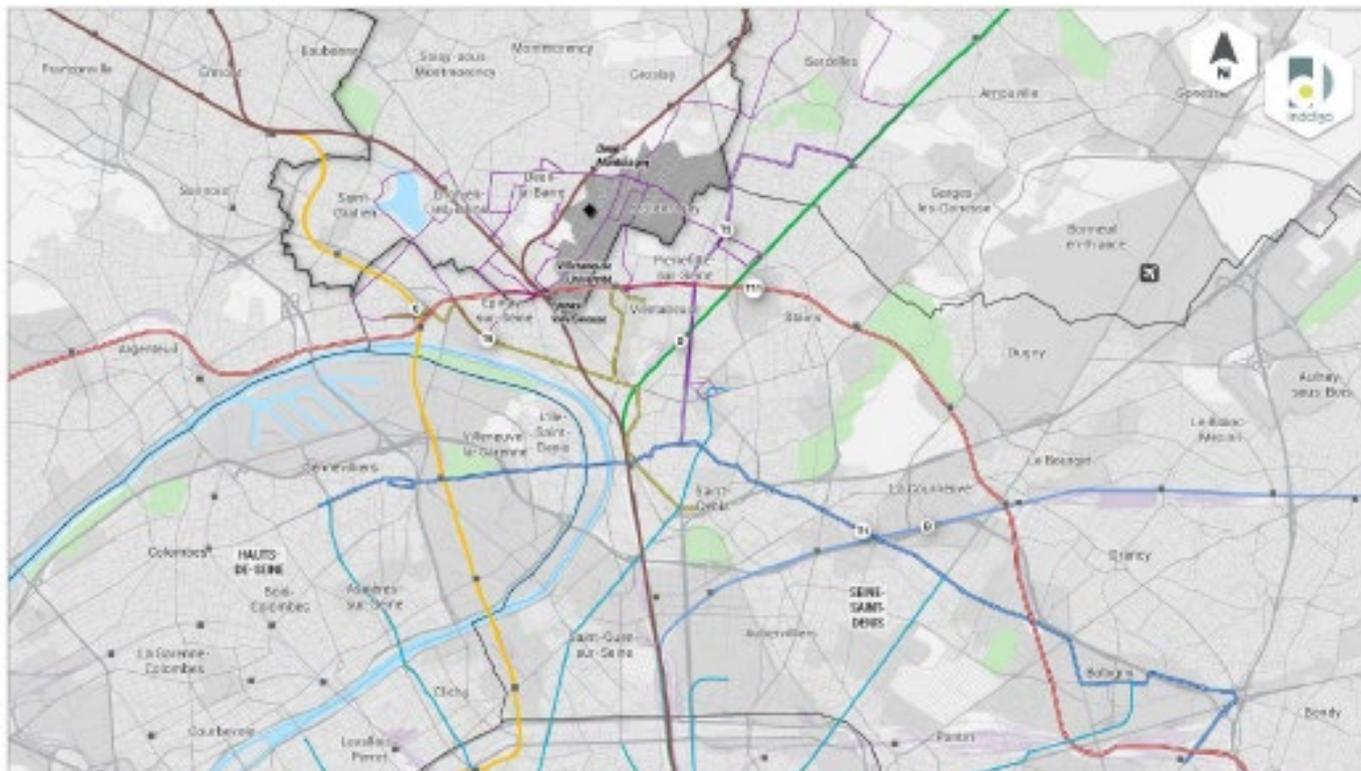
Les réseaux actuels ne traversent pas le site mais **sont situés dans les rues en périphérie** : toutes ont des réseaux d'eaux usées, certaines ont des réseaux d'eaux pluviales, d'eau potable, d'électricité (souterrain ou aérien) et très peu ont des réseaux de télécom (aérien), de gaz.

**Deux canalisations de transport de gaz DN500 et 600** suivent la route (ruelle du Pavillon et rue Guynemer) du **poste gaz** au sud de la zone vers le Nord et doivent faire l'objet de précautions lors de travaux à proximité.

## E. Mobilité

### ➤ Desserte en transports en commun :

Le site de l'opération est situé à proximité de la gare de Deuil-Montmagny sur la **ligne Transilien H**. Cette ligne offre une très bonne accessibilité puisqu'elle dessert tous les quarts d'heure la **Gare du Nord en 13 minutes**. Au Sud de la commune, la gare d'Epina y Villetaneuse (située à une station de Deuil-Montmagny) permet de rejoindre le T11 Express permettant d'accéder au bassin d'emploi du Bourget en 15mn ou de rejoindre le REC C. Le site bénéficie donc d'une excellente desserte en transports en commun lourds.



Localement, **3 lignes de bus desservent** Montmagny (37, 256 et 337) avec des fréquences allant de 10 à 20 minutes en heure de pointe. 2 d'entre elles (256 et 337) desservent la gare de Deuil – Montmagny. La 256 permet des trajets d'est en ouest pour rejoindre Enghien les bains, l'Université de Saint Denis et se connecte au tramway T5. Quant à la ligne 337 elle dessert Deuil la Barre, la gare d'Epina y Villetaneuse et d'autre part la gare de Pierrefitte Stains, connectée au RER D.

### ➤ Desserte viaire :

La commune est desservie par plusieurs départementales : la RD 301 à l'est, la RD 311 au cœur de la commune, à proximité du territoire de projet et la RD 928 au Sud. Celles-ci assurent des fonctions de transit intercommunal. Les autres voiries assurent une desserte plus locale.

### ➤ Projet de suppression du passage à niveau n°4 :

La RD 311 dessert la gare de Deuil-Montmagny et la traverse via un passage à niveau. Celui-ci compte parmi les plus dangereux de France avec près de 60 incidents ces dix dernières années dont un de personne. Par conséquent, la fermeture de ce passage à niveau constitue un projet majeur pour SNCF Réseau qui a engagé des études depuis plusieurs années en ce sens. Le projet prévoira la création d'un nouveau pont-rail 800 mètres au Sud de la gare avec la création d'une voirie de déviation pour sécuriser les traversées des véhicules motorisés (voitures, mais aussi bus).

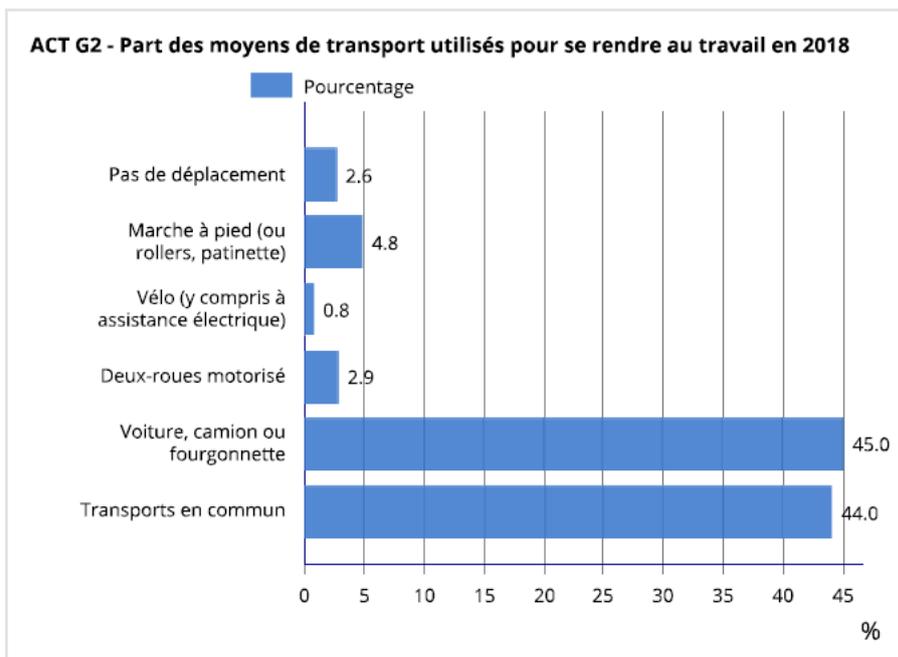
Celle-ci longera et traversera le site du projet. Au droit du passage à niveau actuel, un passage souterrain sera aménagé pour les traversées des modes actifs. La suppression du passage à niveau est prévue pour 2025.

### ➤ Déplacements :

Les trajets domicile – travail constituent la majorité des déplacements des Magnymontois comme des Franciliens. Ces flux sont principalement tournés vers le Sud. Les principaux pôles générateurs de déplacement pour les Magnymontois sont constitués de Paris, Saint-Denis mais aussi les Hauts-de-Seine. Les flux internes à la CA Plaine Vallée ne sont pas pour autant négligeables. En dehors de ces déplacements pendulaires, les autres pôles générateurs sont constitués des équipements publics et commerces plus locaux.

**Selon l'INSEE, en 2018, seuls 50% des ménages Magnymontois possédaient au moins une voiture, ils étaient 27,5% à en avoir deux.**

Parmi les actifs, 48% se rendent à leur travail en véhicule motorisé (voitures ou 2 roues), mais 44% privilégient les transports en commun (dans la moyenne francilienne, supérieur à la moyenne intercommunale (37%), et 5,6% les modes actifs (essentiellement la marche)).



Le site du projet bénéficie donc d'un **réel potentiel pour développer l'usage des transports en commun et les modes actifs** conformément au Plan de déplacement urbain d'Île-de-France. Pour cela, il devra tirer profit du projet de suppression du PN4 au niveau de la gare de Montmagny (nouveaux itinéraires des transports en commun, franchissements de la voie ferrée). Il faudra particulièrement s'attacher à bien articuler la nouvelle voirie de contournement qui longera le site du projet.

### ➤ Stationnement

Le secteur est principalement constitué de stationnement gratuit non règlementé. La gare génère des besoins en stationnement absorbés par le Parc Relais (congestion > 95%) mais qui semble aussi impacter les rues alentour, comme en témoigne le taux d'occupation oscillant entre 80% et 90% de l'enquête stationnement sur l'ensemble du périmètre. A proximité du quartier, la rue Guynemer fait l'objet de stationnements illicites toute la journée présentant un risque de report de stationnement sur les nouvelles voies créées si la réglementation du stationnement n'est pas cohérente à l'échelle de la copropriété des Lévriers et de la ZAC.

L'enjeu du stationnement dans la future ZAC sera de questionner les règles du PLU à ce sujet en cohérence avec les besoins des futurs résidents du quartier et les objectifs du plan de déplacement urbain d'Île-de-France.

## F. Salubrité et santé :

### ➤ Pollution

L'étude n'a mis en évidence **aucune activité potentiellement polluante**, à l'exception d'un dépôt des services techniques au sud-ouest et du bassin de rétention du quartier des Carnaux au nord. Le **terrain naturel est constitué de terres inertes** mais une partie des remblais présentent des anomalies qui pourraient nécessiter une gestion en filière spécifique (ISDI+ ou comblement de carrière). Le site ne comporte aucun hydrocarbure excepté dans les eaux superficielles du bassin de rétention des eaux pluviales du quartier des Carnaux.

Quelques anomalies ponctuelles en plomb ont été repérées et nécessiteront la mise en œuvre de mesures de gestion simples pour rétablir la conformité du site avec son usage définitif, telles que l'apport de terres saines sur au moins 30 cm pour les espaces verts collectifs et 1m au droit des jardins potagers et espaces verts privatifs pour couper les voies de transfert. Aucune contamination des eaux souterraines n'a été relevée. La première nappe phréatique d'une profondeur variable entre 2 et 6m est vulnérable à une éventuelle pollution de surface, mais non sensible au vu de l'usage.

### ➤ Qualité de l'air

La qualité de l'air est un enjeu important, en particulier pour les particules fines (**PM2.5 et PM10**), et le **NO2** où les dépassements des seuils réglementaires et sanitaires peuvent être observés. Cette situation est similaire à celle de l'agglomération parisienne. Pour les particules fines, ils sont liés à la concomitance de conditions météorologiques défavorables et une augmentation des émissions du chauffage résidentiel. Pour le NO2, les émissions sont principalement liées au transport routier.

**L'ozone** est également un polluant à enjeu, dont les concentrations observées globalement en Île de France sont particulièrement élevées en période estivale.

La qualité de l'air est un enjeu important notamment pour les personnes vulnérables fréquentant les établissements situés à proximité des axes routiers (établissements scolaires notamment).

### ➤ Qualité acoustique

Le **Plan d'Exposition au Bruit (PEB)** de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle – qui vise à interdire ou limiter les constructions – classe le périmètre de ZAC en **zone D**. Les nouvelles constructions sont possibles et devront donc avoir un isolement acoustique standardisé pondéré vis-à-vis de l'espace extérieur au minimum de 32 dB.

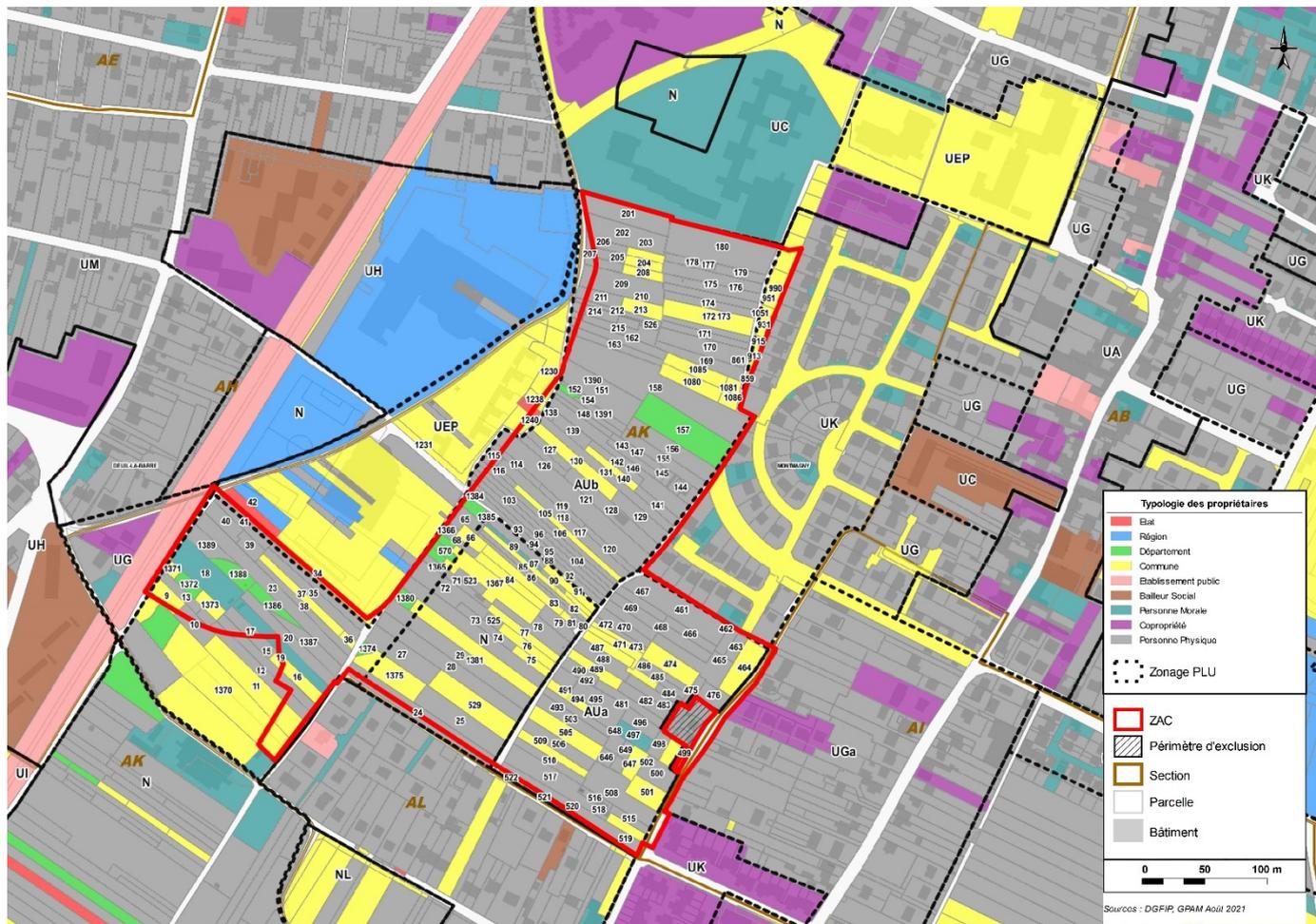
Les niveaux sonores relevés et modélisés sont représentatifs d'ambiances calmes et modérées, souvent conditionnées par les circulations routières et ferroviaires, mais également et uniformément par les survols fréquents des avions. Globalement, les niveaux sonores diurnes varient entre 50 et 60 dB(A) tandis que la nuit ils varient entre 40 et 50 dB(A).

## G. Situation foncière

Le périmètre de la ZAC couvre près de **217 parcelles** (dont 2 bâties) pour une surface totale de **104 000 m<sup>2</sup>**.

Seules **27% des parcelles appartiennent à la commune et 5% au Département**. Toutes les autres appartiennent à des propriétaires privés. Le foncier est donc **fortement morcelé** et, comme on peut le voir sur le plan ci-dessus, constitué de **nombreuses parcelles en lanières** héritées du passé agricole du site.

Sur les 217 parcelles, **38 sont situées en zone N du PLU et 166 en zone AUa/AUb, 9 en zone UK et 4 en zone U**.

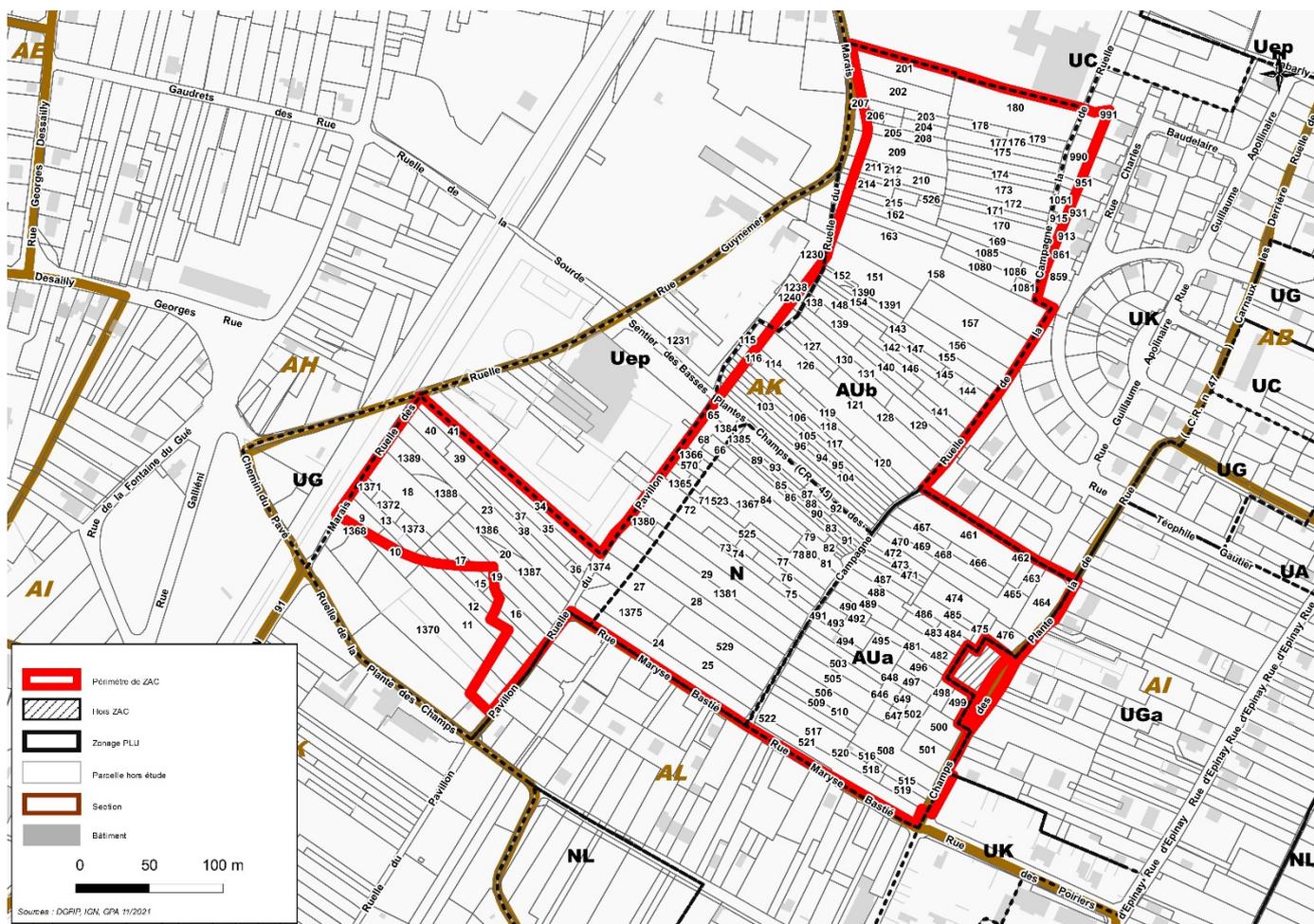


Pour assurer la maîtrise foncière du secteur, une **procédure de Déclaration d'Utilité Publique** devra être engagée par Grand Paris Aménagement. Il s'agira d'une **DUP** emportant mise en compatibilité du PLU de Montmagny.

Le périmètre de DUP sera calé sur le périmètre de DUP porté par SNCF Réseau et le Conseil Départemental du Val d'Oise pour le projet de suppression du PN4. Un travail de coordination avec ces deux maîtres d'ouvrage est donc engagé dès à présent.

### 3. Programme global prévisionnel des constructions et des équipements

#### a. Périmètre opérationnel



Les études pré-opérationnelles dans le cadre de l'élaboration du dossier de création de la ZAC ont abouti à la définition du périmètre suivant :

- Le quartier est développé sur les zones AUa, AUB et N du PLU de Montmagny et très partiellement sur la zone UK (moins de 1000m<sup>2</sup>)
- Au Nord, le quartier est bordé par la copropriété des Lévrier.
- A l'est, le quartier est bordé par le quartier pavillonnaire des Carnaux, puis plus au Sud par la rue de la Plante des Champs. Les deux maisons et leurs jardins situés sur la rive Ouest de la rue de la Plante des Champs sont exclus du périmètre (parcelles AK 477, 478, 479 et 480). La rue de la Plante des Champs est intégrée au périmètre de la ZAC.
- Au Sud, le quartier est bordé par la rue Maryse Bastié, non incluse dans le périmètre.
- Au Sud-Ouest, l'emprise située en zone AUB entre la ruelle du Pavillon et la future rue parallèle qui sera réalisée dans le cadre du projet de suppression du PN4 est intégrée au projet.
- A l'Ouest, l'emprise située au Sud du complexe sportif Alain Mimoun, à l'Est des voies ferrées et au Nord de la future voirie menant au futur pont-rail est intégrée au quartier. Puis le quartier est bordé par la future voirie réalisée dans le cadre du projet de suppression du PN4. Etant entendu que le Conseil Départemental du Val d'Oise réalisera la voirie jusqu'à la bordure de trottoir, le quartier intègre donc l'aménagement du trottoir Est de la voirie.

## b. Ambitions et objectifs du projet

L'opération d'aménagement poursuit les objectifs suivants :

- Réaliser un **quartier écologique ambitieux s'inscrivant dans la démarche EcoQuartier** nationale en développant une nouvelle offre de logements variés de grande qualité architecturale et environnementale, des commerces et services en pied d'immeuble, des équipements publics, un parc ainsi que des espaces publics supports de continuités écologiques et de mobilités douces.
- **Désenclaver le site grâce à l'extension et l'amélioration du maillage, à de nouveaux espaces publics qualitatifs** offrant de nouveaux parcours et usages ainsi qu'aux nouveaux équipements publics, commerces et services qui bénéficieront aux futurs habitants mais aussi aux riverains et lycéens.
- **Intensifier l'urbanisation du secteur à proximité directe de la gare de Deuil-Montmagny tout en valorisant la biodiversité et en préservant la qualité de vie des riverains et des futurs habitants.** Le projet urbain mettra la nature et la végétalisation au cœur de son organisation spatiale : un parc public de plus de 2 hectares, des corridors écologiques, des franges naturelles et des espaces extérieurs privés fortement végétalisés participeront à cette ambition structurante.
- **Coordonner la réalisation de ce futur quartier avec le projet de suppression du passage à niveau de la gare de Deuil-Montmagny** porté par SNCF réseau, notamment pour la voie de déviation qui traverse le futur quartier au Nord et le borde à l'Ouest.

## c. La programmation de l'opération

Les études pré-opérationnelles dans le cadre de l'élaboration du dossier de création de la ZAC ont conduit la Ville de Montmagny et Grand Paris Aménagement à définir la programmation prévisionnelle suivante :

- Environ **38 000 m<sup>2</sup> SDP de logements**, soit environ 500 logements dont 25% à 30% de logement sociaux ;
- Environ **1 300 m<sup>2</sup> SDP de commerces** de proximité en pied d'immeubles ;
- Des **équipements publics** (sous maîtrise d'ouvrage Ville) :
  - Un **groupe scolaire** de 16 classes avec accueil périscolaire et restaurant scolaire,
  - Une **crèche municipale** de 20 à 30 berceaux,  
*Ces deux équipements accueilleront des enfants de Montmagny habitant dans le quartier et en dehors.*
  - Une **médiathèque** communale,
  - Une **maison de santé** communale en rez-de-chaussée de nouveaux logements.
- Un grand **parc public** de plus de 2 ha, aménagé sur la zone N du PLU, et des espaces publics favorisant la biodiversité et les mobilités douces.

d. Les principes d'aménagement du projet

➤ 1- Les fondamentaux du projet

**Les fondamentaux**



Le quartier est aménagé selon plusieurs principes fondamentaux :

- **Inscrire le quartier dans l'héritage parcellaire du site** constitué de lanières Est-Ouest (témoins de cultures maraichères jusque dans les années 50) accompagnant le sens de la pente et de l'écoulement des eaux, percées visuelles et paysagères. Le projet révèle ces « bandes » aux différentes échelles : « intercommunales » en préservant des corridors structurants, « inter-quartiers » en affirmant des continuités douces, jusqu'à « l'ilot » en alternant construit et planté, et participant ainsi à la création d'un « paysage habité ».
- **Valoriser les qualités paysagères et écologiques** du site, aujourd'hui très largement enfriché. Le quartier sera très largement végétalisé. Les emprises présentant des enjeux de biodiversité notables sont préservées. Un grand parc de plus de 2 ha sera aménagé en cœur de quartier au droit de la zone N du PLU et un vaste réseau de corridors écologiques Est-Ouest mais aussi Nord-Sud structurera l'ensemble du quartier. Multifonctionnels, ils constituent de véritables trames vertes, bleues et brunes favorables à la biodiversité, luttant contre la fragmentation des espaces naturels, mais aussi supports de gestion des eaux

pluviales et de mobilités douces, et créateurs d'un cadre de vie paysager de grande qualité. Complétés par des cœurs d'îlots, largement végétalisés et connectés aux corridors écologiques, le « paysage habité » prend forme.

- Proposer une **diversité de logements** s'inscrivant dans leur contexte urbain et paysager. Le projet comprendra 25% à 30% de logements sociaux répartis au sein du projet. Le quartier comprendra une majorité de logements collectifs et intermédiaires ainsi que quelques maisons offrant ainsi des typologies variées du T1 au T4 pour répondre aux différents besoins des ménages. Sur le plan urbain et paysager, les hauteurs s'échelonneront entre R+1 et R+4 au maximum avec des hauteurs réduites à proximité des quartiers pavillonnaires existants. L'ensemble des logements disposera de vues sur le paysage. Une grande qualité architecturale et environnementale sera recherchée.
- **Encourager la pratique des modes doux** en développant un réseau hiérarchisé de cheminements dédiés permettant de se déplacer facilement et en toute sécurité à pied, à vélo ou en trottinette au sein du quartier et vers la gare. Un nouvel arrêt de bus desservira également le quartier. Seules deux voiries sont aménagées au sein du quartier afin de limiter la place de la voiture au bénéfice des déplacements décarbonés.
- Affirmer une **polarité** propre au quartier, à la rencontre de la rue Guynemer et de la rue Théophile Gautier, avec des **commerces** de proximité en rez-de-chaussée et un tiers-lieu. Positionnée à proximité des logements, du groupe scolaire, de la crèche et du lycée, elle est également non loin de la copropriété des Lévriers et du quartier pavillonnaire des Carnaux et permet ainsi de constituer un quartier animé, connecté au reste de la Ville, offrant de nouvelles aménités aux futurs habitants mais également aux riverains.
- Créer des **équipements publics exemplaires** tant en matière de performance environnementale que de qualité architecturale. Le projet comprend un groupe scolaire (maternelle + élémentaire), une crèche municipale, une médiathèque et une maison de santé. Ces équipements participent en outre à la structuration du quartier : le groupe scolaire et la crèche seront au cœur du quartier, accessibles depuis la rue Théophile Gautier, et ils renforceront la polarité. Le groupe scolaire disposera également d'un accès sur le parc. La médiathèque, plus au Nord jouera quant à elle le rôle de « rotule » entre l'écoquartier, le lycée, la copropriété des Lévriers et le quartier des Carnaux.
- **Qualifier la nouvelle entrée de Ville de Montmagny et séquencer la nouvelle voirie** réalisée dans le cadre du projet de suppression du passage à niveau (PN4) pour inciter à des circulations apaisées. Le Sud-Ouest du projet constituera l'entrée de quartier mais aussi l'entrée de ville de Montmagny. La qualité des espaces publics et l'exemplarité des bâtiments devront contribuer à sa valorisation. Comme évoqué précédemment, la nouvelle voirie réalisée dans le cadre de la suppression du PN4 constituera l'armature du projet. Un travail fin de coordination avec le Conseil Départemental du Val d'Oise, maître d'ouvrage des travaux de cette voirie, est donc engagé dès à présent.

Les chapitres suivants permettent de détailler ces grands principes.

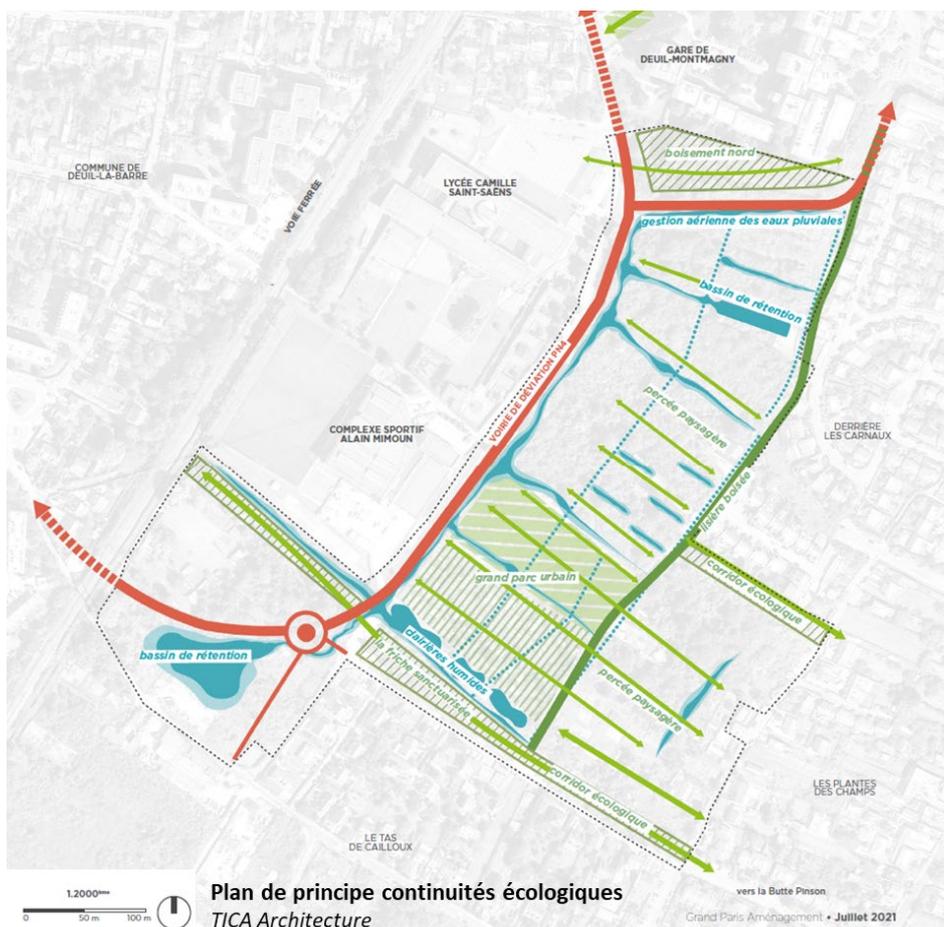
## ➤ 2 – Valorisation de la biodiversité au cœur du projet

Le site étant aujourd'hui non urbanisé, la valorisation de la biodiversité est une des composantes principales du projet. L'objectif est d'aménager un **quartier très largement végétalisé**. Le projet s'est donc en premier lieu attaché à :

- **Préserver les emprises avec des enjeux notables en matière de biodiversité** et en restreindre l'accès au public afin de préserver la faune et la flore. Il s'agira notamment de conserver divers espaces tels que la friche arbustive située au Nord de la rue Maryse Bastié qui constitue l'habitat de certains oiseaux. De plus, les grands arbres présents sur le site en bonne santé phytosanitaire seront conservés et mis en valeur par le projet paysager.
- **Valoriser la zone N du PLU** en aménageant un **vaste parc** public de plus de 2ha en conciliant développement de la biodiversité et espace de loisirs et de détente pour les habitants. Le parc deviendra un espace créateur de liens entre les futurs habitants, riverains et lycéens. Il permettra de sensibiliser la population et les élèves du groupe scolaire aux enjeux de biodiversité.
- **Structurer le quartier avec les continuités écologiques** générées par l'eau et le végétal, participant à la réduction de la fragmentation des espaces de nature et propices au développement de la petite faune. Ces continuités sont appuyées par des cheminements dédiés aux modes doux. Elles créeront des percées visuelles et paysagères participant à la création d'un cadre de vie qualitatif, favorables tant à la biodiversité qu'au bien-être des habitants. Elles permettront de relier les espaces végétalisés du quartier entre eux mais également de les connecter aux espaces végétalisés des quartiers riverains : ceux de la copropriété des Lévriers au Nord, des espaces naturels de Deuil-la-Barre au Sud, plus à l'est en direction du parc de la Butte Pinson.
- **Limiter l'artificialisation des sols** et lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain en offrant une place significative aux espaces végétalisés au sein du quartier tant dans les espaces publics que privés avec à minima 30% de pleine terre :
  - Dans les espaces publics, les espaces verts seront prépondérants, les espaces imperméabilisés limités au strict nécessaire et les revêtements semi-perméables privilégiés pour les cheminements doux.
  - Dans les lots privés, les stationnements résidentiels au droit des bâtiments afin de créer des cœurs d'îlots végétalisés en continuité avec les corridors écologiques (trames vertes – bleues – brunes activées). De plus, les toitures pourront également être végétalisées (sauf en cas de toitures solaires).
- Reconstituer une **lisière boisée à l'Est** du quartier avec un système naturel d'étagement de la végétation (ourlet herbacé, ourlet arbustif/buissonnant et ourlet d'arbres). La lisière permet également de connecter le nouveau quartier aux quartiers existants de manière « apaisée ».
- **Mettre en œuvre une gestion écologique et alternative des eaux pluviales** en privilégiant une gestion à ciel ouvert via des ouvrages multifonctionnels (continuités paysagères, parc, jardins de pluie, fossés et noues végétalisées, pavés non jointés, dalles enherbées, etc.). Les eaux seront retenues au maximum en amont pour favoriser l'infiltration et l'évapotranspiration sans concentrer l'eau, et la réutilisation des eaux pluviales. Les trames vertes constituent également des trames bleues qui dessinent plusieurs parcours de l'eau. Cette gestion de l'eau apporte de la valeur au projet, elle devient vectrice de biodiversité, permet de lutter contre

le phénomène d'îlot de chaleur urbain, participe à la qualité du cadre de vie, et permet de préserver les ressources en économisant l'eau potable.

- Ces principes permettent de structurer un **quartier largement végétalisé**, conférant une ambiance de « **paysage habité** », valorisant la biodiversité et créant un cadre de vie de grande qualité participant également au bien-être des futurs habitants.

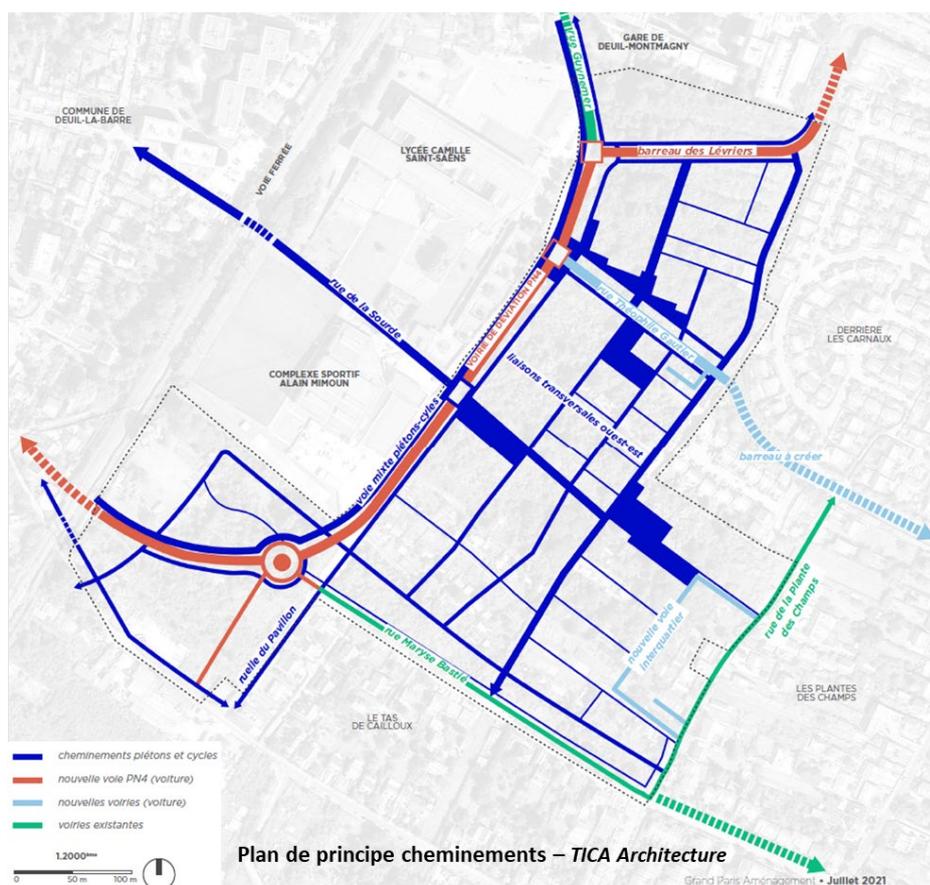


### ➤ 3 – Des espaces publics conçus pour encourager les mobilités douces

Le plan guide s'attache à valoriser la biodiversité et les modes de déplacements doux. Ainsi, le quartier est structuré par un **réseau de cheminements doux** avec des trames Est–Ouest et Nord–Sud permettant de se déplacer à pied, à vélo, en trottinette dans l'ensemble du quartier en toute sécurité et la **place de la voiture est limitée tant que faire se peut**. Le schéma de desserte du quartier est ainsi structuré :

- La **future voirie construite dans le cadre de la suppression du passage à niveau** (rue Guynemer prolongée et barreau des Lévriers) constituera l'**axe de circulation principal** et accessible aux bus, voitures, vélos, piétons. L'enjeu sera d'intégrer cette future voie au cadre de vie, en « séquençant » la voirie pour inciter à des circulations apaisées.

- Seules **deux nouvelles rues internes au quartier seront aménagées**, elles présenteront une dimension plus réduite et plus apaisée :
  - o La rue Théophile Gautier, connectée à l'ouest à la rue Guynemer prolongée et à l'est à la rue Théophile Gautier existante desservira les logements, commerces et équipements publics.
  - o La rue de desserte des logements des lots D et E, très confidentielle, connectée à l'actuelle rue de la Plante des Champs et conçue comme une voie partagée.
  
- Un **vaste réseau de cheminements doux** structure l'ensemble du quartier. Celui-ci est hiérarchisé et s'attachera à avoir la **lisibilité** la plus claire possible pour les habitants afin que ceux-ci privilégient autant que possible les modes de déplacements doux, plus écologiques et plus favorables à leur santé. Ce réseau comprendra :
  - o Un axe principal constitué par la rue Guynemer prolongée comprenant une piste cyclable bidirectionnelle et un large trottoir pour se rendre rapidement à la gare de Deuil-Montmagny située à quelques minutes à pied, aux commerces et équipements.
  - o De nombreux cheminements partagés dédiés aux modes doux, sans voitures, qui traversent le quartier d'est en ouest et du nord au sud et permettent de se déplacer en toute sécurité dans l'ensemble du quartier et de relier les logements aux équipements, aux commerces, mais aussi au parc. Ils sont également connectés aux cheminements existants à proximité (par exemple le chemin de la Sourde, prolongé dans le projet). Ces cheminements constitueront également les corridors écologiques du quartier (supports de biodiversité et de gestion des eaux pluviales) et participeront ainsi à créer des **parcours agréables, variés et très sécurisés** pour les piétons et cyclistes.
  - o Enfin, des venelles plus confidentielles permettront de relier les logements aux cheminements secondaires.
  
- Les cheminements et l'ensemble des espaces publics seront aménagés pour être **accessibles** à tous. Du mobilier urbain permettra de faire des pauses. L'éclairage sera étudié pour préserver le sentiment de **sécurité** tout en préservant la biodiversité. Ce réseau de cheminements permettra également de créer des **percées visuelles et paysagères** participant à la création d'un **cadre de vie qualitatif**. L'enchaînement des parcours aux rythmes variés permettra de profiter de **différentes ambiances**, de perspectives sur le lointain, de la présence végétale et de l'eau, stimulants sur les plans émotionnels et cognitifs.
  
- Le quartier sera également **desservi par les bus**. Dans le cadre de la suppression du PN4, un nouvel arrêt sera aménagé sur la rue Guynemer à proximité du lycée et de la polarité. Les espaces publics ainsi conçus intègrent les enjeux de santé en vue de favoriser le bien-être des habitants en favorisant les interactions sociales, l'activité physique, le sentiment de bien-être.



➤ 4 – Développer une offre de logements variée de grande qualité architecturale et environnementale

Le projet développera environ **38 000 m<sup>2</sup> SDP de logements** soit environ **500 logements**. L'objectif consiste à créer un **quartier mixte de grande qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale** en offrant une variété de logements afin de répondre aux différents besoins des ménages. Le quartier proposera une **diversité** :

- De statuts de logements avec **25% à 30% de logements sociaux** et 70 à 75% de logements en accession libre, répartis dans l'ensemble des lots favorisant la mixité sociale,
- De formes urbaines en offrant des **logements collectifs, intermédiaires et environ 10% d'individuels** avec un épannelage allant du **R+1 au R+4 au maximum**,
- Des **typologies variées du T1 au T4** pour répondre à toutes les compositions familiales.

Les logements s'inscrivent dans l'héritage parcellaire en lanières du site. Le quartier est structuré en **alternant espaces bâtis et non bâtis** orientés Est-Ouest essentiellement. Les **continuités écologiques douces se poursuivent dans les lots privés**, luttant contre la fragmentation des espaces et les îlots de chaleur, et conférant aux habitants un traitement qualitatif de l'ensemble des espaces extérieurs tant publics que privé. Un « **paysage habité** » se dessine et participe à générer un cadre de vie qualitatif en terme urbain et paysager. Tous les logements bénéficient de **vues sur le paysage**, qu'il s'agisse de jardins privés, de cheminements végétalisés, ou du parc.

Par ailleurs, un travail de **couture urbaine entre le nouveau quartier et les quartiers alentours**, aux typologies variées, a été mené afin de les **relier** entre eux tout en **préservant l'intimité des riverains**. Ainsi, à l'est du quartier, une lanière



## ➤ 5 – Créer une polarité structurante favorisant les liens sociaux

Selon le diagnostic réalisé, le site se trouve relativement éloigné des polarités commerciales existantes. La **création d'une polarité de proximité** en cœur de quartier permettrait d'apporter une **nouvelle offre de commerces, services et équipements** sans entrer en concurrence avec les polarités existantes.

Le plan guide propose de structurer la polarité autour de la future rue Théophile Gautier et du Nord de la rue Guynemer face aux équipements publics (lycée, groupe scolaire et crèche). Cette polarité sera facilement accessible depuis les quartiers alentours, notamment la copropriété des Lévrieriers ce qui participerait à son désenclavement. Cette polarité permettrait ainsi de constituer un **quartier animé, ouvert et connecté au reste de la Ville, offrant de nouvelles aménités aux futurs habitants mais également aux riverains et usagers des équipements**.

Les logements du lot A adressés sur les rues Théophile Gautier et Guynemer proposeront donc des rez-de-chaussée actifs, soit environ **1300 m<sup>2</sup> SDP**, avec notamment une **supérette, des commerces et services de proximité, un ou deux cafés / restaurants avec terrasse ainsi qu'un tiers-lieu**. Cette programmation a été confirmée en concertation avec les habitants et lycéens et viendra compléter l'offre commerciale de l'ouest de Montmagny. Le quartier bénéficiera ainsi d'espaces de convivialité, créateurs de liens sociaux, favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.

La programmation du tiers-lieu a été discutée en concertation, les habitants sont favorables à un lieu créateur de liens entre les habitants actuels, futurs et les lycéens, avec une dimension sociale et écologique proposant par exemple, une ressourcerie, un atelier de réparation de vélos...

Pour renforcer la polarité, les espaces publics au droit de la polarité seront aménagés de sorte à constituer des lieux de rencontres, d'échanges entre les habitants, usagers des équipements à proximité, clients des commerces.

La polarité bénéficiera d'une très bonne desserte par la rue Théophile Gautier mais aussi par le réseau de cheminements dédiés aux modes doux et par les bus avec l'arrêt de bus implanté rue Guynemer, face au lycée afin de favoriser les déplacements décarbonés pour s'y rendre. Les trottoirs de la rue Théophile Gautier seront généreux, adaptés à un afflux de piétons plus important. La rue proposera des stationnements vélos et quelques places de stationnement règlementées (type arrêt-minute).

## ➤ 6 – Construire des équipements publics exemplaires

Le futur écoquartier intégrera de nouveaux équipements publics, construits sous **maîtrise d'ouvrage de la Ville de Montmagny** :

- Un **groupe scolaire maternelle et élémentaire de 16 classes avec restaurant scolaire et accueil de loisirs**,
- Une **crèche de 20 à 30 berceaux**,
- La nouvelle **médiathèque municipale**
- Et une **maison de santé** avec des professionnels médicaux et paramédicaux.

Grand Paris Aménagement et la Ville de Montmagny partagent l'ambition de construire des **équipements publics exemplaires, tant en termes environnementaux et architecturaux que sur le plan des usages**.

L'étude sur les équipements publics a démontré la nécessité de construire un nouveau **groupe scolaire** pour accueillir les enfants du quartier. De plus, en dehors de la ZAC, avec plusieurs projets immobiliers dans le diffus, les écoles existantes ne pourront bientôt plus répondre à l'ensemble des besoins communaux. La Ville a donc décidé de

dimensionner le groupe scolaire à 16 classes afin de répondre aux besoins générés par la ZAC (environ 6 classes) et hors ZAC. Le groupe scolaire profitera d'un double adressage : au nord, le parvis d'école sera tourné vers les commerces ; au sud, il sera ouvert sur le parc afin de sensibiliser les élèves à la valorisation de la biodiversité. **Situé en cœur de quartier**, les habitants pourront s'y rendre à pied ou à vélo via le réseau de cheminements doux qui maille l'écoquartier.

Concernant la petite enfance, l'offre est aujourd'hui saturée. La Ville a opté pour la construction d'un **nouvel équipement municipal** qui permettra de répondre aux besoins générés par la ZAC (en moyenne 11 berceaux) et par le reste de la commune. Le dimensionnement, entre 20 et 30 berceaux, n'est pas encore arrêté. Situé à proximité de l'école et de la polarité commerciale, l'équipement bénéficiera également d'une **implantation centrale** et d'une bonne desserte.

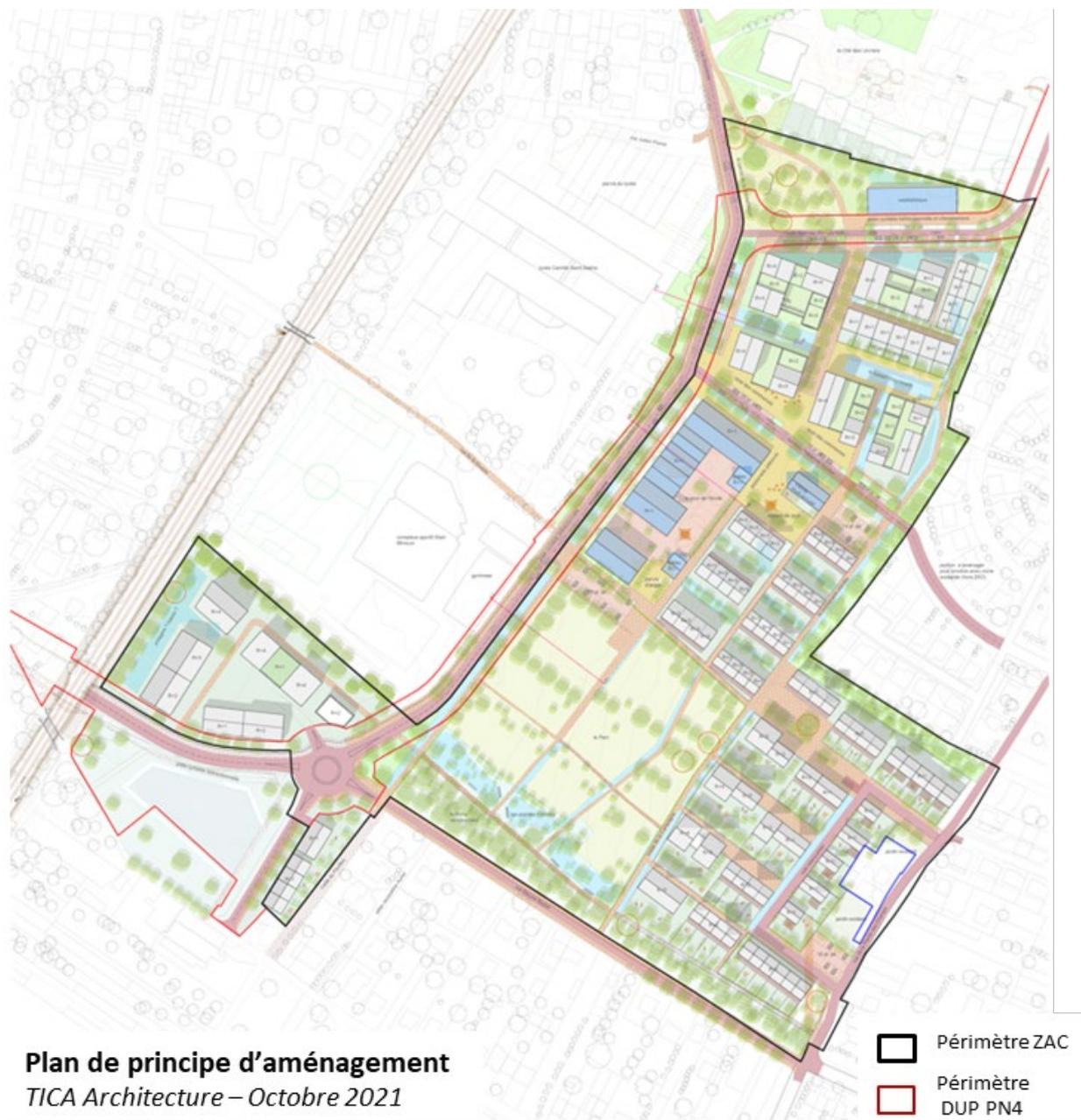
Pour ce qui est de la **médiathèque**, la Ville dispose d'une médiathèque communale qui ne répond plus aux besoins de la population. La Ville a donc pour projet de construire une nouvelle médiathèque d'environ 1000 m<sup>2</sup> SDP. Elle souhaite l'implanter au sein de la ZAC pour favoriser la création de liens entre les Magnymontois actuels et futurs : le quartier s'ouvre ainsi plus largement au reste de la commune et devient un lieu de destination. Elle a été positionnée au Nord de la ZAC en « **rotule** » entre le quartier, le lycée, la copropriété des Lévriers. La Ville souhaite en effet que les jeunes Magnymontois puissent y étudier avec un programme d'accompagnement des jeunes étudiants en difficulté. La médiathèque comprendra donc des espaces de lecture, d'étude mais aussi des petites salles pour permettre notamment aux lycéens d'effectuer leurs travaux de groupe. La médiathèque se trouvera également non loin du futur groupe scolaire avec des espaces pour les plus jeunes.

Enfin la Ville souhaite développer l'accès aux soins pour les Magnymontois en proposant une nouvelle **maison de santé** regroupant des médecins et des professions paramédicales. Celle-ci pourrait se situer en rez-de-chaussée de logements au sein de la polarité commerciale et des équipements publics.

En étant destinés à la fois aux habitants du futur écoquartier mais aussi aux riverains et habitants du reste de la commune, ces quatre équipements publics contribueront à l'ouverture du quartier sur la Ville, à désenclaver la copropriété des Lévriers et favoriser les rencontres entre les habitants actuels et futurs. Ils renforceront l'offre de services publics participant à désenclaver le quartier des Lévriers.

### ➤ Plan guide

L'étude de faisabilité urbaine et paysagère synthétise ces enjeux dans le plan guide suivant. Celui-ci constitue une première traduction de la composition des principes d'aménagement précités. Il sera bien entendu amené à évoluer au fur et à mesure que le projet se précisera.



#### e. Coordination avec le projet de suppression du PN4 de la SNCF

Comme évoqué précédemment, la nouvelle voirie réalisée dans le cadre de la suppression du PN4 constituera une importante dorsale intercommunale reliant plus aisément Deuil-la-Barre et Montmagny à des équipements structurants existants comme la gare, le lycée Camille Saint-Saëns ou encore le complexe sportif Alain Mimoun. Permettant leur desserte en bus, la voirie devra également être le support de nouveaux modes de déplacements doux, avec la création d'une piste cyclable et de nouveaux espaces publics paysagers accessibles à tous. Elle constituera un axe majeur pour la desserte du nouveau quartier.

En outre, le nouveau pont-rail réalisé dans le cadre du projet PN4 créera une nouvelle entrée dans la Ville de Montmagny. Le **Sud-Ouest du projet constituera donc à la fois une entrée de quartier mais aussi la nouvelle entrée de ville**. La qualité des espaces publics et l'exemplarité des bâtiments devront donc participer à sa valorisation appuyant la nécessité de travailler en lien avec le Département une voirie urbaine qualitative.

Un travail de **coordination avec le Conseil Départemental du Val d'Oise**, maître d'ouvrage des travaux de cette voirie, et **SNCF Réseau**, maître d'ouvrage des ouvrages ferroviaires est donc engagé depuis un an.



Le plan guide permet de **séquencer la nouvelle voirie** en créant des ambiances diverses : se succèderont du Sud au Nord, des logements, le parc, le groupe scolaire et enfin des logements avec des rez-de-chaussée actifs. Il s'agira de travailler avec le maître d'ouvrage de la voirie à **apaiser les circulations**, en transformant son profil « routier » en un profil plus « urbain », avec des vitesses limitées pour assurer la **sécurité** des nombreux jeunes dans le quartier (groupe scolaire, lycée).

Par ailleurs, GPA aménagera dans le cadre de l'écoquartier le trottoir Est de la rue Guynemer prolongée, ces aménagements seront étudiés en étroite coordination avec le maître d'ouvrage de la voirie.

## f. Calendrier prévisionnel de réalisation et phasage du projet

### ➤ Calendrier général prévisionnel :

Les objectifs calendaires suivants ont été définis par Grand Paris Aménagement et la Ville de Montmagny :

- Création de la ZAC par arrêté préfectoral : mi 2022
- Obtention de l'arrêté approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics : 2023
- Obtention de l'autorisation environnementale unique : 2023
- Maîtrise foncière : 2022 à 2025
- Premiers dépôts de permis de construire : 2023
- Démarrage des premiers travaux : 2024/2025
- Premières livraisons : 2025/2026
- Livraison finale à horizon 2030

### ➤ Phasage prévisionnel :

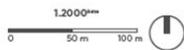
Le projet pourrait être réalisé en plusieurs phases en commençant par l'aménagement des emprises les plus proches de la gare, en progressant ensuite vers le sud. L'objectif étant de réaliser en **premier lieu la polarité du quartier** avec les lots contenant des logements avec commerces en rez-de-chaussée afin d'impulser une vie de quartier dès la livraison de la première phase. Le phasage sera toutefois conditionné aux acquisitions foncières.

- Phase 1 – aménagement des emprises du Nord du quartier :  
Cette phase comprendrait l'aménagement des lots A, B et C et des espaces publics correspondant dont notamment l'aménagement de la rue Théophile Gautier. Cette phase participe à la structuration de la polarité de quartier : le lot A est constitué de logements avec des rez-de-chaussée actifs adressés sur la rue Guynemer et la rue Théophile Gautier. Le lot B correspond au groupe scolaire, il permettra ainsi d'accueillir les enfants des nouveaux arrivants ainsi que ceux des quartiers voisins. Enfin le lot C comprend des logements ainsi que la crèche.
- Phase 2 – aménagement du parc et des logements situés à l'est :  
Le parc serait aménagé en parallèle de la construction des lots D et E et de sa voie de desserte. Aménagé en 2<sup>ème</sup> phase, le projet du parc pourra ainsi être étudié en concertation avec les habitants de la première phase et les riverains afin de correspondre au mieux à leurs attentes.
- Phase 3 : aménagement des lots Sud-Ouest :  
Enfin, le quartier serait complété par l'aménagement des lots F et G situés au Sud-Ouest du projet. L'aménagement de la médiathèque pourrait faire partie de cette dernière phase, permettant ainsi de lisser les investissements en équipements publics pour la collectivité.

**Plan de phasage prévisionnel**

- Logements & commerces RDC
- Logements
- Equipements publics
- Parc

*Plan guide TICA  
Septembre 2021*



## 4. Justifications du projet

### a. Conformité avec les documents d'urbanisme et de programmation en vigueur

Le projet est compatible avec le Schéma Directeur d'Ile de France, le SRCE, le SDAGE et le SAGE, le PLHI de la CA Plaine Vallée. Il nécessitera en revanche une modification du PLU de la Ville de Montmagny.

- Schéma Directeur d'Ile de France SDRIF (2013-2030) :

Comme énoncé dans la partie 1, le projet fait partie d'un secteur défini comme « *quartier à densifier à proximité d'une gare* ». Par le développement d'environ 500 logements à moins de 400 mètres de la gare de Deuil-Montmagny, le projet s'inscrit bien dans cette dynamique.

- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :

Le périmètre du projet ne fait pas partie des trames vertes et bleues identifiées à l'échelle francilienne, ni des objectifs de préservation et de restauration de ces trames vertes et bleues.

- Plan Local de l'Habitat de la CA Plaine Vallée :

Comme énoncé dans la partie 1, le projet va apporter 500 logements supplémentaires à la ville de Montmagny et participera donc largement à l'objectif de construire 330 logements entre 2019 et 2025 (soit une moyenne de 55 logements par an). De plus les 25 à 30% de logements sociaux prévus répondent bien à l'accent mis sur le logement social.

- Plan Local de l'Urbanisme de la Ville de Montmagny :

La zone N sera préservée en espace naturel avec l'aménagement d'un parc de plus de 2 ha. Les logements seront aménagés sur les zones AUa et Aub du PLU. Cependant, une évolution du PLU sera nécessaire pour permettre la réalisation du projet. Pour ce faire, la Déclaration d'Utilité Publique emportera mise en compatibilité du PLU. Cette mise en compatibilité du PLU aura notamment pour objet de créer une OAP sur le périmètre de la ZAC, mettre à jour les emplacements réservés et la carte du PADD, modifier le règlement du PLU pour les secteurs AUa et Aub en cohérence avec le projet d'aménagement (typologie des logements, règles d'alignements, hauteurs, stationnement...).

- Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle :

Classé en zone D au PEB, les nouvelles constructions sur le secteur sont possibles mais doivent posséder un isolement acoustique standardisé pondéré vis-à-vis de l'espace extérieur au minimum de 32 dB. Ce sera bien le cas des futures constructions de la ZAC.

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :

La gestion à ciel ouvert des eaux pluviales du projet permettra de valoriser la présence de l'eau au cœur du quartier et sera cohérente avec les objectifs du SDAGE.

- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult Enghien Vieille Mer :

Le projet répond principalement au premier objectif général du SAGE : « *redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques* » par une gestion des eaux à ciel ouvert dans l'ensemble du périmètre.

- Règlement du SIARE du Val d'Oise :

Conformément aux préconisations du SIARE, le projet vise une gestion des eaux pluviales à la parcelle et une intégration de cette gestion dans le paysage du quartier, via des dispositifs simples, à ciel ouvert.

- ⇒ Un dossier Loi sur l'eau sera réalisé dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale unique et répondra aux objectifs du SDAGE, SAGE et du SIARE.

**b. Justification des choix retenus au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain**

➤ **Un projet d'aménagement durable**

La Ville et Grand Paris Aménagement ont signé le 26 octobre 2021 la charte d'engagement à la démarche nationale **Ecoquartier** afin de s'engager dans la réalisation d'un quartier écologique ambitieux. La signature de la charte constitue l'étape 1 de l'obtention du label Ecoquartier.

En signant la charte, la Ville et Grand Paris Aménagement s'engagent dans une politique d'aménagement durable, qui favorise la mobilisation des citoyens et contribue à une transition vers des territoires sobres, résilients et inclusifs. Pour ce faire, le projet mettra en œuvre les **20 engagements** du référentiel EcoQuartier.

La stratégie développement durable du quartier a été conçue pour répondre à ces 20 engagements en tenant compte du contexte du projet. La stratégie s'appuiera sur les 5 ambitions suivantes :

1. **Valoriser la biodiversité** via la structuration de corridors écologiques (trames vertes, bleues, brunes, et supports de modes actifs) luttant contre la fragmentation des espaces, l'aménagement d'un grand parc de 2ha, la limitation de l'artificialisation des sols et la gestion de l'eau à ciel ouvert pour constituer un **quartier très largement végétalisé** ;
2. Déployer une stratégie de neutralité carbone en privilégiant la **sobriété énergétique et carbone** : diminution des besoins, énergies renouvelables, construction via des matériaux bio et géo-sourcés ;
3. Mettre en œuvre un **urbanisme favorable à la santé** des habitants (place de la nature, modes actifs, approche bioclimatique (îlots de fraîcheur, confort aéraulique, luminosité), lieux de convivialité, confort des logements) ;
4. **Animer le quartier** par la nouvelle polarité de proximité et la programmation des espaces publics ;
5. Construire des **équipements publics exemplaires** en termes environnemental, architectural et des usages.

La stratégie de développement durable a guidé toute la conception du projet : ses principes fondamentaux décrits dans la 3<sup>ème</sup> partie de ce rapport la traduisent dans l'espace. A titre d'exemple, le plan guide a été modifié afin d'intégrer au mieux les enjeux de biodiversité. Le premier plan guide prévoyait des logements sur certaines emprises. Or, plus tard, l'étude faune flore a mis en évidence que certaines d'entre elles constituaient des habitats d'espèces animales à enjeu. Les logements ont été repositionnés afin de conserver autant que possible les emprises présentant un intérêt écologique notable et limiter au maximum l'impact du projet. De plus, le plan guide s'attache à créer des

continuités écologiques à travers l'ensemble du quartier afin de lutter contre la fragmentation des habitats de la faune locale.

Par ailleurs, les ambitions de la stratégie sont déclinées avec des objectifs et un plan d'action dans le **Plan de Management et de Développement Durable** du projet. Il constituera un outil de suivi de la mise en œuvre de la stratégie d'aménagement durable jusqu'à sa livraison complète.

### ➤ Insertion dans l'environnement paysager et urbain

Les principes d'aménagement décrits dans la 3<sup>ème</sup> partie de ce rapport témoignent d'une forte volonté de réaliser un projet d'aménagement adapté à son contexte urbain et paysager :

#### ➤ Insertion dans l'environnement paysager :

- Le projet urbain met la nature au cœur de son organisation spatiale avec l'aménagement d'un parc public de plus de 2 hectares, des corridors écologiques multifonctionnels (supports de biodiversité, de gestion de l'eau et de mobilités douces), des franges naturelles et d'espaces extérieurs privés fortement végétalisés qui contribuent à la création d'un **cadre de vie paysager de grande qualité**, favorable à la biodiversité.
- Ces corridors écologiques permettront également d'assurer une **continuité paysagère avec les espaces verts des quartiers riverains** : ceux de la copropriété des Lévriers au Nord, les espaces naturels situés sur la Ville de Deuil-la-Barre au Sud et en direction de la Butte Pinson située à environ 400 mètres à l'Est du projet. L'aménagement de la **lanière boisée** à l'est permettra de relier l'écoquartier aux quartiers pavillonnaires voisins tout en contribuant à limiter le vis-à-vis en mettant à distance les nouveaux logements.
- Le projet tient compte de l'**héritage parcellaire** en lanières Est-Ouest du site avec un principe d'aménagement de bandes bâties et végétalisées participant à la structuration d'un paysage habité. Des essences historiques seront plantées pour rappeler la mémoire du site.
- Des **ambiances paysagères variées** pourront être mises en œuvre dans le quartier. Elles contribueront à créer un quartier agréable à vivre et à parcourir.
- Les principes d'aménagement fondamentaux permettent de limiter l'artificialisation des sols au profit des **espaces végétalisés généreux** offrant un quartier répondant aux besoins de logements tout en assurant la qualité paysagère du quartier.

#### ➤ Insertion dans l'environnement urbain :

- Avec les 500 logements prévus sur un site d'une dizaine d'hectares à proximité de la gare de Deuil – Montmagny qui le relie à Paris en un quart d'heure, le projet répond aux **objectifs de densification des quartiers de gare** du SDRIF.
- En proposant une diversité de logements, tant par leurs formes urbaines que par leurs typologies, et leur statut, le projet **répond aux besoins de logements** du territoire mis en évidence dans le Plan Local de l'Habitat Intercommunal.

- Le projet permettra de **désenclaver le lycée et la copropriété des Lévriers**, actuellement très enclavés, par :
  - o Des équipements publics et une polarité commerciale de proximité qui offriront de **nouvelles aménités** aux habitants actuels et futurs, mais aussi aux lycéens.
  - o De **nouveaux espaces publics** qui contribuera à améliorer le maillage du site et sa sécurité. Les corridors écologiques supports de mobilités douces permettront de se déplacer au sein du quartier et de rejoindre les quartiers riverains ainsi que la gare.
  - o Le grand parc public de plus de 2ha qui constituera un **nouvel espace de loisirs** pour les habitants de l'écoquartier et des quartiers alentours ainsi que pour les lycéens.
- 
- Dans le plan guide, la polarité de quartier constituée par les commerces et équipements publics scolaires et petite enfance, s'articule autour de la rue Guynemer et de la rue Théophile Gautier et permet de créer des liens entre la copropriété des Lévriers au Nord, le lycée à l'ouest, les quartiers pavillonnaires à l'est, s'ouvrant ainsi sur les quartiers riverains. Le projet contribuera ainsi à **dynamiser l'ouest de Montmagny** à proximité de la gare et de Deuil-la-Barre.
- Ce quartier de logements, animé par des équipements, des commerces de proximité et des espaces publics qualitatifs, constituera un **véritable quartier vivant** pour ses résidents et attractif pour les riverains mais aussi plus largement pour les habitants de Montmagny et certains habitants de Deuil-la-Barre.
- Afin de s'insérer au mieux dans le tissu urbain local, le plan guide a travaillé les **coutures avec les quartiers riverains** et porté une attention particulière à la préservation de l'intimité des riverains. Les logements situés le plus à l'est En bordure des quartiers pavillonnaires, auront des hauteurs réduites puis les hauteurs augmenteront progressivement jusqu'à R+4 avec un épannelage varié, rythmant le quartier. Au Sud, les riverains de la rue Maryse Bastié feront face au parc et à un corridor écologique est-ouest permettant également de limiter le vis-à-vis. Les hauteurs plus importantes pourront se trouver, par exemple, au droit du parc, offrant à un maximum d'habitants des vues sur le paysage, ou à proximité du lycée et du complexe sportif. Enfin, des études sur la copropriété des Lévriers sont menées avec les partenaires concernés afin de connecter au mieux ces deux quartiers et d'étudier les possibilités de rénovation de cette copropriété.
- A l'échelle plus locale, les cheminements doux végétalisés permettront de se déplacer dans le quartier et de relier les quartiers riverains. A l'échelle intercommunale, la trame viaire permettra de bien **connecter le futur quartier à son environnement**. La rue Guynemer aménagée dans le cadre du projet de suppression du PN4 permet au Nord de relier le futur quartier à la gare en passant par la copropriété des Lévriers et au Sud de connecter le quartier à la Ville de Deuil-la-Barre. Le Barreau des Lévriers permettra quant à lui de relier le futur quartier au centre-ville de Montmagny. La rue Théophile Gautier aménagée dans le cadre du projet constituera le prolongement de la rue existante du même nom et permettra de relier les quartiers est de Montmagny, notamment le pôle sportif et de rejoindre la Butte Pinson.
- L'insertion dans la démarche **EcoQuartier** nationale a pour objectif la réalisation d'un quartier ambitieux développant des logements, équipements publics et espaces publics de grande **qualité architecturale, paysagère et environnementale**. Une cohérence d'ensemble sera assurée afin de créer un quartier qualitatif, agréable à vivre, adapté à son contexte environnemental, urbain et paysager.