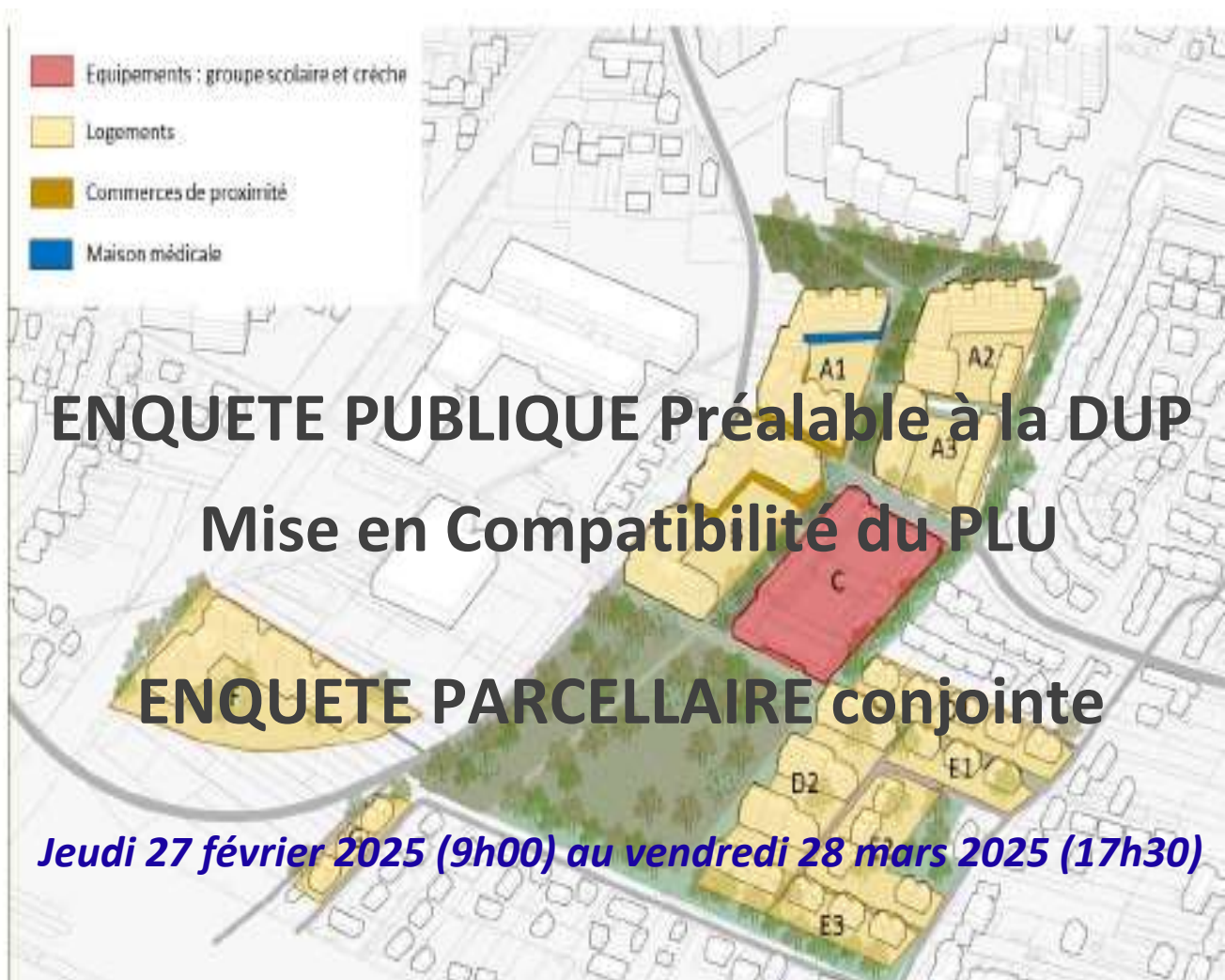


Département du Val d'Oise

MONTMAGNY

## ***PROJET de CREATION d'un ECOQUARTIER***

### ***ZAC « la Plante des Champs »***



## Rapport d'enquête & Conclusions Motivées



# Document 1

A.- Rapport d'enquête Préalable à la DUP valant Mise en  
Compatibilité du PLU

B.- Rapport d'enquête Parcellaire conjointe

**GLOSSAIRE**

ABF	ABF : Architecte des Bâtiments de France
AE	AE : Autorité environnementale
AEP	AEP : Alimentation en Eau Potable
ARS	ARS : Agence Régionale de la Santé
AVP	AVP : Études d'Avant-Projet
BASIAS	BASIAS : Base de données comportant l'inventaire des sites industriels et activités de services
BASOL	BASOL : Base de données sur la pollution des sols
CIF	CIF : Convention d'Intervention Foncière
CGEDD	CGEDD : Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable
CPE	CPE : Cahier de prescriptions environnementales
CNDP	CNDP : Commission Nationale du Débat Public
DDT	DDT : Direction Départementale des Territoires
DIRIF	DIRIF : Direction des Routes d'Ile-de-France
DRIEE	DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
DUP	DUP : Déclaration d'Utilité Publique
DPU	DPU : Droit de Prémption Urbain
EBC	EBC : Espace Boisé Classé
EPFIF	EPFIF : Etablissement Public Foncier d'Ile de France
EPT	EPT : Etablissement Public Territorial
GME	GME : Groupement Momentané d'Entreprises
GPAM	GPAM : Grand Paris Aménagement
MRAE	MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale
PLU	PLU : Plan Local d'Urbanisme
RGP	RGP : Recensement Général de la Population
SAGE	SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGE	SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDIC	SDIC Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables
SDRIF	SDRIF : Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France
SDP	SDP : Surface de plancher
SRU	SRU : Secteur de renouvellement urbain
ZAC	ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZAE	ZAE : Zone d'Activités Economiques
ZNIEFF	ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique
ZPPAUP	ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

## SOMMAIRE

<b>Glossaire</b>	9
<b>Avant Propos et prérequis : EP conjointe, DUP, Parcellaire, CE</b>	13
<b>DOCUMENT 1 – A. RAPPORT EP préalable DUP valant MEC du PLU</b>	
<b>1.- Présentation général du Projet et contexte</b>	15
1.1.- Contexte géographique du site	15
1.2.- Objet du Projet	16
1.3.- Présentation des principes fondamentaux	17
- 1.3.1.- Genèse	17
- 1.3.2.- Principes fondamentaux de la ZAC	18
- 1.3.3.- Le SITE	19
- 1.3.4.- Territoire dense, mais carence..	20
✓ Milieu urbain	21
✓ Emploi	22
✓ Equipements publics	23
✓ Commerces	23
✓ RESUME	24
1.4- Enjeux initiaux du Site	25
- 1.4.1.-Les enjeux des Milieux physiques	25
- 1.4.2.-Les enjeux des Milieux naturels	27
- 1.4.3.-Les enjeux des Milieux urbains et humains	30
- 1.4.1.-Les enjeux en matière de déplacements	31
- 1.4.1.-Les enjeux de santé, risques, salubrité	32
- 1.4.1.-Hierarchie des enjeux	34
1.5.-Les Impacts du projet sur l’environnement/évaluation environnementale	35
1.6.- La ZAC Ecoquartier : les solutions de « substitution	39
1.7.- Mesures ERC	43
1.8.- la Concertation	50
1.9.- Composition du dossier	67
<b>2. Ecoquartier ; le cadre juridique et les incidences sur l’urbanisme</b>	72
2.1.- Les textes de l’EP et de la DUP	72
2.2.- Les textes de l’E Parcellaire	72
2.3.- Les textes de la MEC du PLU	72
2.4.- L’utilité publique/périmètre de la ZAC	73
- 2.4.1.- périmètre de la DUP	73
- 2.4.2.- Nécessité de maîtriser le foncier	75
2.5.-Le Projet et documents d’urbanisme	76
- 2.5.1. Cadre supra-communal ; SDRIF, PLHi	77
- 2.5.2. Le PLU	78
- 2.5.3. Les impacts du projet sur l’urbanisation, Evolution des documents	80
2.6. Les caractéristiques des ouvrages les + importants	98
- 2.6.1. La voirie	98
- 2.6.2. Les cheminements doux	99
- 2.6.3. Les réseaux techniques	100
- 2.6.4. Description des ouvrages de structure	102
- 2.6.5. Phasage opérationnel	104
2.7. Appréciation sommaire des dépenses	105
	106
<b>3.- Organisation de l’EP et déroulement</b>	107
3.1. Désignation du CE	107

3.2.- Démarches préalables à l'EP	108
3.3.-Publicité légale	110
	113
<b>4. Observations du Public /Avis PPA/MRAe</b>	
	113
4.1.- Observation Public/ réponses GPA	114
4.2.- Mémoire en réponses GPA /MRAe	125
4.3.- PPA réunion du 17.12.2024	
<b>DOCUMENT 1 – B. RAPPORT Enquête Parcellaire</b>	129
Généralités	131
1.- Objet de Enquête parcellaire	132
2.- Configuration de l'Etat parcellaire	133
2.1.- l'Etat parcellaire	133
2.2. Présentation des coûts du foncier	135
<b>DOCUMENT 2 –</b>	137
<b>A.- CONCLUSIONS MOTIVEES EP préalable à la DUP et MEC du PLU</b>	137
<b>B.- CONCLUSIONS MOTIVEES Enquête parcellaire</b>	137
<b>DOCUMENT 2 – A.- CONCLUSIONS MOTIVEES EP préalable à la DUP et MEC du PLU</b>	139
1.- Généralités	141
2. Contexte de l'Elaboration	141
3. Présentation sommaire du Projet	142
4. Les ambitions du Projet	143
5. L'intérêt général .du Projet	144
6. La ZAC s'inscrit dans un contexte règlementaire	146
7. La ZAC zonage actuel MEC du PLU	147
8. Organisation de l'Enquête publique	148
9. Synthèse des Observations du Public/réponses GPA/ Remarques du CE	153
<b>AVIS</b>	157
<b>DOCUMENT 2 – B.- CONCLUSIONS Enquête Parcellaire</b>	159
1.- Généralités	161
2. Objet de l'Enquête	162
3.- Configuration de l'Etat parcellaire	163
4. Observations du Public/réponses GPA/ Remarques du CE	165
<b>AVIS</b>	165
<b>ANNEXE 1</b>	1
4.- Observation du Public, et AVIS des PPA et MRAe	à
4.1.- Observation du Public, Réponses GPA et Remarques du Commissaire enquêteur	68
<b>ANNEXE 2</b>	1
4.2.- AVIS de la MRAe / Mémoire en réponse GPA	29
<b>ANNEXE</b>	1
4.3- AVIS des PPA : réunion du 17.12.2024	5

# Document 1

## A.- Rapport d'enquête Préalable à la DUP valant Mise en Compatibilité du PLU



## Avant-Propos

### 1° Le dossier : 2 enquêtes publiques, 3 procédures

La présente enquête publique regroupe de fait 2 enquêtes :

- L'ENQUETE PUBLIQUE préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet,
- L'ENQUETE PARCELLAIRE conjointe pour la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Ces deux enquêtes sont conduites simultanément et font l'objet d'un arrêté unique, qui définit notamment l'organisation administrative.

Les deux enquêtes regroupent par ailleurs plusieurs procédures :

- La procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU,
- La Mise en compatibilité du PLU (changement notamment de certains zonages et la réécriture partiellement de certains articles du règlement afin de permettre les aménagements projetés)
- La Procédure de cessibilité du parcellaire nécessaire à l'opération projetée

Le document final fera l'objet de 2 PARTIES :

- Document 1 ; Rapport dans lequel les trois procédures sont développées
- Document 2 ; Conclusions Motivées et Avis du commissaire enquêteur

Le dossier mis à l'enquête publique définit les principes de l'aménagement proposé.

**L'opération qui sera réalisée pourra, selon les résultats de l'enquête publique, différer quelque peu de celle présentée au présent dossier s'agissant d'adaptations et/ou modifications de détail, voire mineures celles-ci se feront sans nouvelle enquête publique.**

Le projet nécessite la réalisation d'une étude d'impact conformément à l'article R122-2 et R123-3 du code de l'Environnement (*opérations dont terrain d'assiette couvre une superficie supérieure à 10ha puisque le projet couvre une superficie de 10,8 ha*)

L'attention des propriétaires des terrains situés dans l'emprise du projet sera attirée par le déroulement de l'enquête parcellaire (conjointe), qui a pour objectif de déterminer précisément :

- les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération,
- l'identité complète des véritables propriétaires,
- les différents titulaires de droits réels ou personnels.

L'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'aménagement sera conduite soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, conformément au Code de l'Expropriation.

### 2° Les enquêtes publiques, les procédures, les acteurs

#### 2-1. Les enquêtes publiques,

Depuis le décret du 29 décembre 2011, le droit des enquêtes publiques a été simplifié ; on distingue depuis 2 types d'enquêtes :

- **les enquêtes publiques environnementales,**
- **es enquêtes publiques de droit commun.**

**Le projet de la commune de Montmagny fait l'objet d'une enquête publique environnementale avec un projet nécessitant une déclaration d'utilité publique DUP.** Le préfet est compétent pour organiser ce type d'enquête. Celle-ci, trouve sa base juridique dans deux codes :

- le code de l'environnement, (*article L123-1 et article R 122-2 qui énumère les catégories d'aménagement d'ouvrage et de travaux nécessitant une étude d'impact obligatoire ou « au cas par cas »*);
- le code de l'expropriation.

Cette enquête dure 30 jours minimum. Le préfet veille à la régularité des conditions de publicité de l'arrêté (un avis est publié dans la presse locale 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci).

- **L'enquête parcellaire :**

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R 131-14 du Code de l'expropriation, permet de mener conjointement une enquête parcellaire portant sur les terrains concernés par l'opération et non encore acquis par la Ville et/ou GPA. Cette enquête est basée sur l'Etat Parcellaire.

Dans la mesure où la commune de MONTMAGNY et/ou GPA étaient en capacité à ce stade de la procédure, d'identifier les parcelles à exproprier, l'aménageur GPA a déposé conjointement outre le dossier préalable à la DUP, un dossier d'enquête parcellaire tel que visé par les articles R 131-14 du code de l'expropriation.

En effet, l'expropriation pour cause d'utilité publique nécessite également une autre enquête publique, dite **enquête parcellaire** qui a pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude les propriétaires. Elle est menée conformément aux **articles R. 11-19 et suivants du code de l'expropriation**.

Au vu de cette enquête, par délégation Grant Paris d'Aménagement prendra un arrêté de cessibilité.

## **2-2. les procédures : déclaration d'utilité publique, mise en compatibilité**

- **L'utilité publique du projet repose sur 3 critères principaux :**

### **1. l'opportunité du projet :**

L'opération doit être justifiée et répondre à une situation de fait.

### **2. la nécessité de l'expropriation :**

L'expropriation envisagée doit être nécessaire et jugée comme telle, notamment par l'absence de solutions alternatives rendant inutile l'expropriation et permettant de réaliser le projet dans des conditions équivalentes.

### 3. le bilan coût-avantages :

L'intérêt de l'opération doit l'emporter sur les inconvénients. Les atteintes à la propriété privée ou à des intérêts publics généraux (de préservation de l'environnement), le coût financier et les inconvénients d'ordre social qu'il comporte ne doivent pas être excessifs eu égard à l'intérêt qu'il présente : théorie du bilan coût-avantages (arrêt Ville-nouvelle-Est du CE du 28/5/1971).

#### *Le Commissaire enquêteur :*

*Dans les conclusions motivées, l'AVIS concernant la DUP sera donné en prenant en compte notamment ces trois critères*

#### o **La déclaration d'utilité publique (DUP)**

Après la fin de l'enquête, les pouvoirs publics peuvent prononcer la DUP. Elle peut prendre la forme d'un décret au Conseil d'État pour les opérations les plus importantes, telles que la construction d'une autoroute, d'une ligne de chemin de fer...etc.

**Pour les opérations telles que la création de l'éco quartier « ZAC la plante des champs », si les conclusions de l'enquête sont favorables, la déclaration fait l'objet d'un simple arrêté préfectoral.**

Le décret ou l'arrêté précisent la durée pendant laquelle la déclaration reste valable et permet donc de procéder aux expropriations.

#### o **La mise en compatibilité du POS /PLU**

Lorsqu'un projet soumis à DUP n'est pas compatible avec les dispositions d'un PLU, l'opération peut néanmoins être envisagée en recourant à une procédure spéciale qui permet de déclarer l'utilité publique du projet et en même temps, mettre en compatibilité le PLU afin de modifier les zonages et le règlement, rendant possible l'opération projetée.

L'acte de DUP emporte donc approbation des nouvelles dispositions du PLU. (procédure régie par les articles L123-16 et R123-23 du code de l'urbanisme).

## 2-3. Les « acteurs »

Le dossier mis à l'enquête a requis l'intervention de moult acteurs, aussi bien lors des phases administratives que d'études. Nous évoquerons le rôle de 2 acteurs seulement, l'Etablissement public de grand Paris Aménagement (GPA) et le commissaire enquêteur.

#### o ***l'Etablissement public de grand Paris Aménagement (GPA)***

GPA exerce un double rôle

- d'aménageur et
- d'opérateur foncier.

Ses compétences et attributions sont régies par le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015, qui lui confère un statut d'EPIC, dont la mission principale est de conduire toute action de nature à favoriser l'aména-

gement, le renouvellement et le développement urbain et durable du territoire de la région d'Ile-de-France.

Il est compétent pour réaliser :

- 1° **Toutes interventions foncières et toutes opérations immobilières** pour son compte ou par convention passée avec eux, pour l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics ou personnes publiques ou privées y ayant vocation ;
- 2° **Toutes actions ou opérations d'aménagement au sens du présent code**, pour son compte, ou pour celui de l'Etat, de collectivités territoriales, d'établissements publics ou de personnes publiques ou privées y ayant vocation.
- 3° **Tous ouvrages de bâtiment ou d'infrastructure**, en qualité de mandataire au sens de l'article 3 de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

En vertu du décret de création et de l'article L 321-32 du Code de l'urbanisme, l'autorité administrative compétente de l'Etat définit les orientations stratégiques de l'Etat. Ces orientations sont mises en œuvre par Grand Paris Aménagement dans le cadre d'un contrat d'objectifs signé avec l'Etat.

**Le contrat d'objectifs 2020-2024 a fixé les missions prioritaires et le cadre d'intervention de GPA, dont les axes sont :**

- 1. Accompagner la croissance d'un Grand Paris multipolaire durable et solidaire** en favorisant la transition écologique de la ville, en garantissant un modèle de ville inclusive, en promouvant le développement de la ville numérique.
- 2. Approfondir la démocratie urbaine des projets d'aménagement** en plaçant l'utilisateur au cœur de la fabrique urbaine ;
- 3. Contribuer au renforcement de l'attractivité de l'Ile-de-France** en développant une offre adaptée aux nouveaux besoins des entreprises, en accompagnant le développement de nouvelles polarités économiques, en faisant effet levier pour accompagner la structuration des filières biosourcées et géosourcées dans la construction du Grand Paris et en identifiant les acteurs du développement de l'économie circulaire

Afin de mener ses missions, conformément aux articles 3 du décret n° 2015-980 et L 321-31 du Code de l'urbanisme, GPA peut agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité.

La **délibération en date du 26 novembre 2021 prise par le CA de GPA** a autorisé son Directeur Général à solliciter auprès du Préfet l'ouverture d'une enquête publique préalable à une DUP emportant mise en comptabilité du PLU ainsi qu'une enquête parcellaire.

La procédure de ZAC a été retenue pour réaliser ce projet. Le CA de GPA a **approuvé le dossier de création de la ZAC et le bilan de la concertation par une délibération en date du 26 novembre 2021** et la commune de Montmagny a émis un **avis favorable sur le dossier de création de ZAC par délibération du Conseil Municipal du 5 octobre 2023**.

### o **Le Rôle du Commissaire enquêteur**

Les dispositions législatives et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise concernant cette enquête publique conjointe, garantissent l'indépendance et la neutralité du commissaire enquêteur, d'une part à l'égard de l'autorité organisatrice, et d'autre part de l'administration et du public.

#### **Le commissaire enquêteur,**

***Doit d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, mais de manière constructive et objective, peser le pour et le contre, puis donner son avis motivé personnel, donc subjectif.***

Il n'a pas à se comporter en juriste, ni à se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif qui reste du ressort de la juridiction administrative compétente. De même, il n'a pas à dire le droit, mais il a l'obligation de fournir les éléments d'information recueillis, lesquels permettront à l'autorité juridictionnelle saisie d'un éventuel recours contentieux, d'apprécier si la procédure prévue par les textes en vigueur a été respectée.

La pratique et la jurisprudence ont précisé ces conditions en considérant que le commissaire enquêteur doit :

1. Conduire l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions ;
2. Se tenir à la disposition des personnes ou des représentants d'associations qui demandent à être entendus ;
3. Faire état dans son rapport des contre-propositions produites au cours de l'enquête, ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage, notamment aux demandes de communication de documents qui lui ont été adressées ;
4. Examiner l'ensemble des observations consignées ou annexées au registre ;
5. Exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel sachant qu'il n'est tenu, à cette occasion, ni à répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni à se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête.

## 1.- PRESENTATION GENERALE DU PROJET et du CONTEXTE

### 1.1.- Contexte géographique et desserte du site du projet

Montmagny est une commune du Val d'Oise qui comptabilise environ 14.145 habitants. Elle est située dans la vallée de Montmorency et est limitrophe du département de Seine-Saint-Denis.

Elle est entourée à :

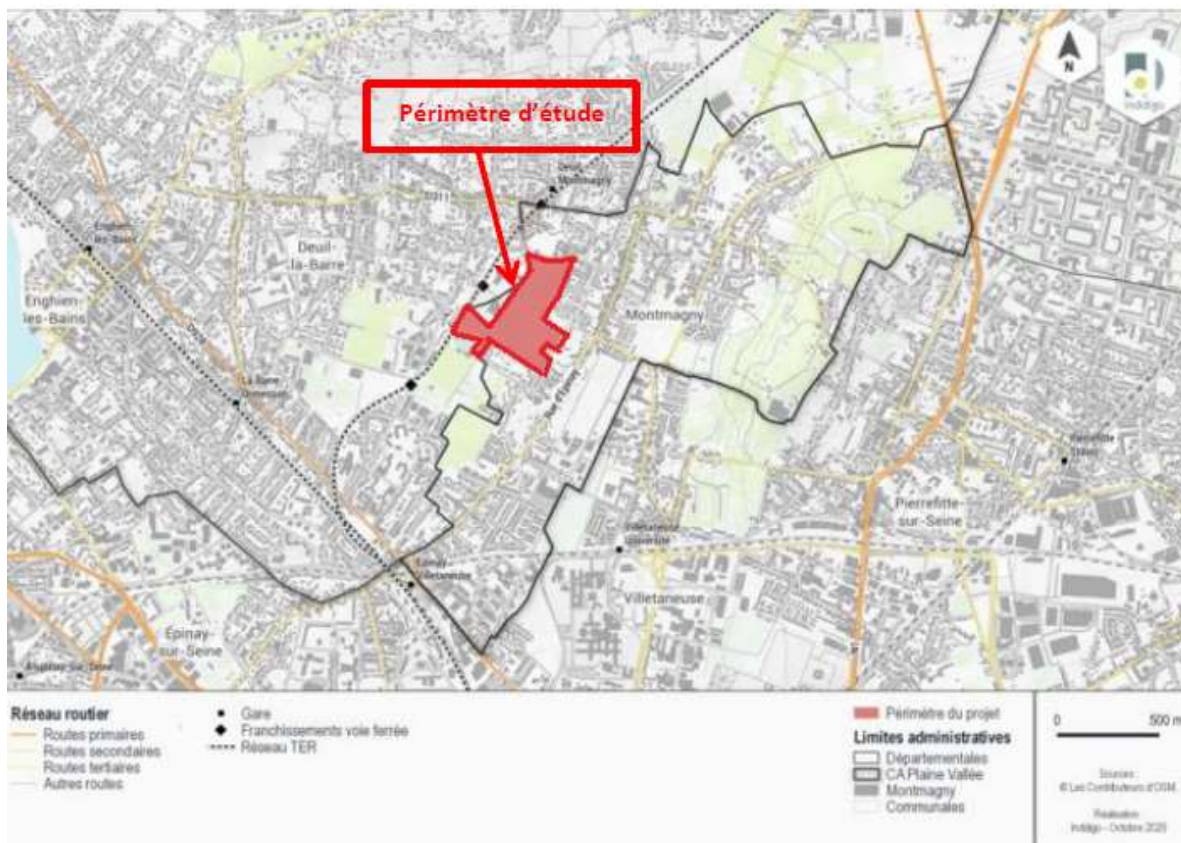
- l'Ouest par Epinay sur-Seine, Deuil-la-Barre et Groslay,
- l'Est par Sarcelles, Pierrefitte-sur-Seine et Villetaneuse.

Située à une dizaine de kilomètres au Nord de Paris, à une vingtaine de kilomètres de Cergy Pontoise (Préfecture), **Montmagny 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.**

La commune est dotée d'une bonne desserte. En effet, elle est connectée à la gare du Nord en 15 minutes via le Transilien H, et dispose d'une offre de transport en commun importante, à savoir :

- La gare de Deuil-Montmagny à l'Ouest ;
- La gare d'Epinay-Villetaneuse au Sud (Transilien H, T11) ,
- le Tram T5 desservant la Butte Pinson au Nord.

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



Le plan de déplacements urbain d'Île-de-France (**PDUIF**) classe la commune de Montmagny en « agglomération centrale », ce qui correspond aux grandes polarités entre cœur de métropole et espace rural.

Montmagny est desservie par plusieurs routes départementales, qui jouent pour certaines, un rôle de transit sur le territoire (la RD 301 de Sarcelles à Attainville, la RD 311 de Bezons à Argenteuil, la RD 928 de Villetaneuse à Hérouville-en-Vexin).

- La RD 301 supporte localement un trafic de près de 16.500 véhicules/jour dont 3 % de poids lourds, plus au Nord, son trafic atteint 45.000 véhicules/jour (source : données de circulation 2018 - CD95).
- La RD 311 comme la RD 928 supportent moins de 15.000 véhicules/jour.
- Les travaux de suppression du PN4 de Deuil-la-Barre et Montmagny vont conduire à interrompre les trafics.

Malgré une offre de stationnement automobile relativement importante sur le secteur autour de la ZAC, celui reste problématique. Le taux d'occupation est important et le stationnement illicite est présent sur la rue Guynemer, longeant la voie ferrée à proximité du QPV des Lévrier.

## 1.2.- Object du Projet :



L'opération d'aménagement envisagée à Montmagny, a pour objet **la création d'un quartier écologique** s'inscrivant dans une démarche Eco Quartier.

Ce programme se compose de :

- **500 logements dont 30% environ de logements sociaux, (près de 36 000 m<sup>2</sup> SDP développés),**
- **Environ 1.300 m<sup>2</sup> de SDP de commerces de proximité en pied d'immeubles ;**
- **Des équipements publics de superstructures (sous maîtrise d'ouvrage Ville) :**
  - **un groupe scolaire avec accueil périscolaire et restaurant scolaire ;**
  - **une crèche municipale de 20 à 30 berceaux ;**
  - **une maison de santé communale en rez-de-chaussée de nouveaux logements.**
- **Un grand parc public de 2 ha environ, sera aménagé sur la zone N du PLU,**
- **Des espaces publics favorisant la biodiversité et les mobilités douces seront créés sous la maîtrise d'ouvrage de GPA.**

Cette opération sera réalisée dans le cadre de la ZAC de la « Plante des Champs » approuvée par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2023, dont Grand Paris Aménagement (GPA) a décidé de prendre l'initiative par délibération en date du 28 novembre 2019.

- **La mise en œuvre du projet d'aménagement, requiert que GPA engage une procédure d'expropriation et sollicite le bénéfice de la déclaration d'utilité publique, lui permettant d'acquérir et d'aménager les terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC de la plante des Champs à Montmagny.**

### **1. 3.- Présentation du PROJET et Principes fondamentaux**

#### **1.3.1.- Genèse du Projet**

Le secteur de la Plante des Champs est situé sur l'un des axes de développement principaux de la commune et limitrophe de la commune de Deuil-la-Barre avec laquelle il partage déjà certains équipements publics.

Le secteur du projet bénéficie de la proximité directe de la gare de Deuil-Montmagny (moins de 400 m) et abrite d'autres structures collectives, tel le lycée intercommunal Camille Saint-Saëns et des équipements sportifs. Aussi présente-t-il un caractère stratégique à l'échelle communale et intercommunale.

- **Les fonctions urbaines et le potentiel de développement du secteur restent largement sous-exploités, d'autant plus que le projet s'inscrit dans le cadre réglementaire du SDRIF.**
- **Le SDRIF préconise :**
  - **de densifier à proximité d'une gare (SDRIF) : augmentation de la densité humaine et d'habitat de 15% à horizon 2030**
  - **de produire des logements neufs (PLHI de la CA Plaine Vallée) : production de 55 logements/an entre 2021 et 2027.**

Par ailleurs, la mutation du secteur est déjà engagée. En effet, le lycée Camille Saint-Saëns a fait l'objet d'un aménagement et d'une extension pour augmenter sa capacité d'accueil de 1200 élèves à 1600 élèves.

De plus, le **projet de suppression et de déviation du passage à niveau n°4 (PN4) a été engagé par la SNCF** depuis le début des années 2010, en amont du projet de ZAC, pour sécuriser le franchissement de la voie.

Ce projet entend participer lui aussi à la mutation du secteur, car 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 et cette nouvelle voie de circulation devrait rompre le caractère d'isolat géographique du secteur.

Le site en lui-même a 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.

Le plan guide du projet a lui-même évolué entre septembre 2021 et février 2023.

▪ **1.3.2 - Les principes fondamentaux de la ZAC de la « Plante des Champs »**

**1. Inscrire le quartier « dans l'héritage parcellaire du site »,**

Ce site est constitué de lanières foncières (témoins de cultures maraîchères 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 en affirmant des continuités douces, participant ainsi à la création d'un "paysage habité".

**2. Valoriser les qualités paysagères et écologiques du site, aujourd'hui très largement en friche,**

Les emprises présentant des enjeux de biodiversité notables sont préservées. Un grand parc de plus de 2 ha sera aménagé en cœur de quartier. Le projet va constituer de véritables trames vertes et bleues favorables à la biodiversité, supports de gestion des eaux pluviales et de mobilités douces et créateurs d'un cadre

**3. Proposer une diversité de logements s'inscrivant dans un contexte urbain et paysager,**

Le projet comprendra 30% de logements sociaux répartis au sein du projet. Le quartier comprendra une majorité de logements collectifs et intermédiaires ainsi que quelques maisons. L'ensemble des logements disposera de vues sur le paysage. Une grande qualité architecturale et environnementale sera recherchée.

**4. Encourager la pratique des modes de déplacement doux,**

Il sera développé 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.

## 5. Affirmer une polarité propre au quartier,

Cette polarité sera développée 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.

## 6. Créer des équipements publics exemplaires,

Le projet comprend :

- un groupe scolaire (maternelle & élémentaire),
- une salle polyvalente et
- une nouvelle crèche.

Ces équipements participeront en outre à la structuration du quartier : le groupe scolaire et la crèche seront au cœur du quartier, accessibles depuis la rue Théophile Gautier, dont ils renforceront la polarité. Le groupe scolaire disposera également d'un accès sur le parc.

## 7. Qualifier la nouvelle entrée de ville de Montmagny.

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.

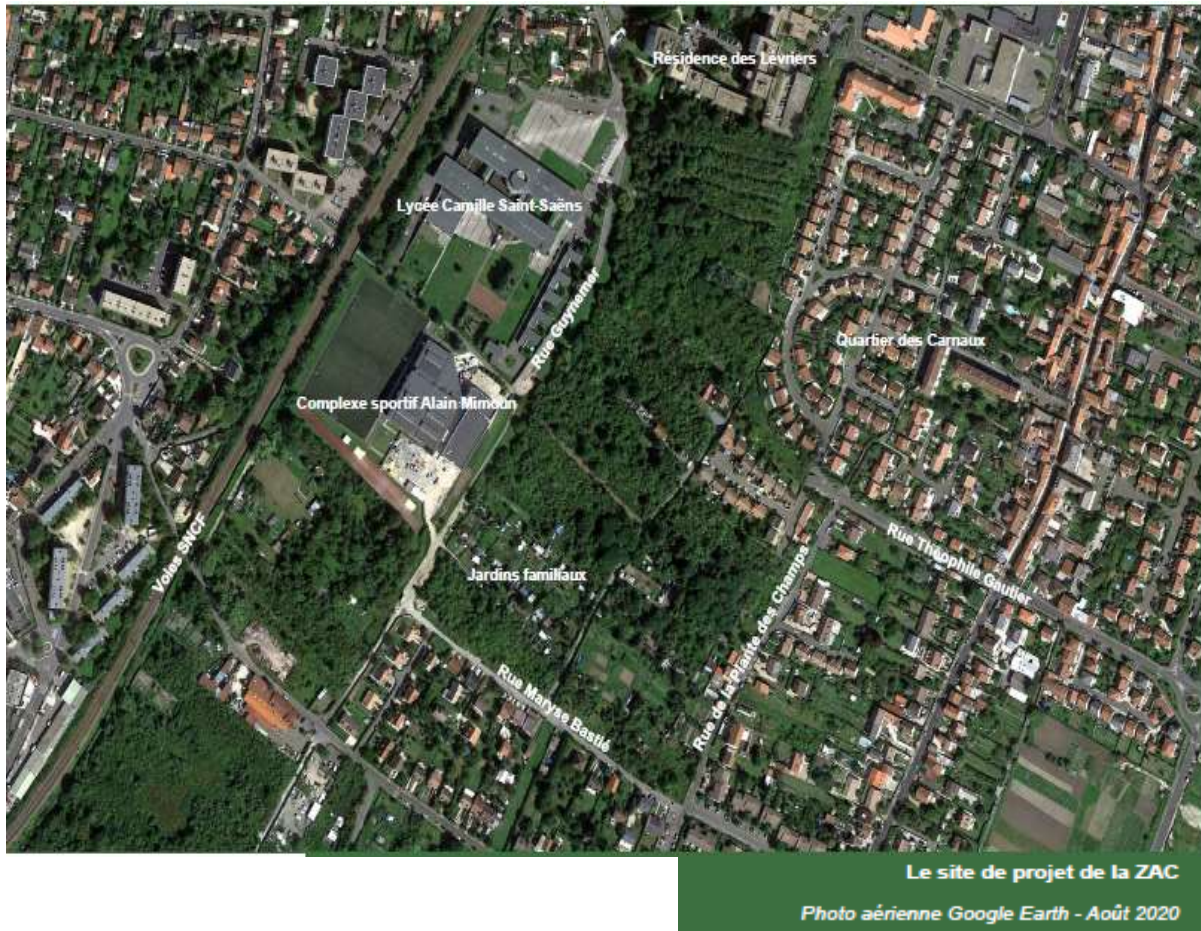
### ▪ 1.3.3.- Le site de la ZAC de la Plante des Champs,

Le site de la ZAC de la Plante des Champs est prévu au PLU de Montmagny dans un zonage urbanisable (zone AU) et à moyen/long terme, sa mutation en quartier urbain devrait se produire dans des conditions plus ou moins maîtrisés, en fonction du cadre pour cette urbanisation.

**La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Plante des Champs a été créée par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2023. Elle entend opérer une densification au service d'une plus grande qualité urbaine, dont les objectifs sont :**

- 1. Construire des nouveaux logements collectifs et individuels, de grande qualité architecturale et environnementale ;**
- 2. Désenclaver le site grâce à la réalisation de nouvelles voiries et la qualité des espaces publics**
- 3. Améliorer l'attractivité du quartier avec la création de nouveaux équipements publics (dont une école), des commerces et services de proximité**
- 4. Préserver des espaces naturels de qualité en créant un parc public.**

Le projet contribuera à la densification du site, et devrait lui permettre à terme (quartier de la Plante des Champs et Lévriers Gare) d'opérer une évolution plus « qualitative ».



- 1.3. 4. - Un territoire dense et relativement carencé en certains domaines

**Montmagny est une commune de 291,75 ha de superficie.**

- **61% du territoire est couvert d'espaces construits artificialisés,**
- **23% d'espaces naturels (agricoles et forestiers),** dont l'espace naturel sensible de la Butte Pinson (situé à l'Est de la commune).

Les 23 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont constitués de :

- 6,2% de bois et forêts,
- 7,1% de milieux semi-naturels,
- 9,5% d'espaces agricoles et
- 0,14% de secteurs en eau.

Les espaces ouverts artificialisés occupent près de 46 ha, et représentent 16% de la superficie communale. Au total, la commune dispose d'environ 85 ha d'espaces ouverts artificialisés, de bois et forêts et de milieux semi-naturels, (soit près de 29% de la superficie).

Les espaces construits artificialisés sont principalement dédiés à la fonction résidentielle, et représentent 74,5% des espaces construits et sont constitués à 81% par l'habitat individuel.

**Montmagny comptabilise 133,27 ha de tissu urbanisé (individuel et collectif) sur un total de 291,75 ha soit environ 45% de la superficie communale :**

- **L'habitat individuel représente près de 48% des espaces artificialisés**, soit 107,95 ha sur 224,95 ha, et 37% du territoire communal. En 2020, à Montmagny, on compte 2.341 maisons soit une moyenne de près de 460 m<sup>2</sup> pour chaque parcelle individuelle.
- **L'habitat collectif occupe 25,32 ha (pour 3.262 logements)**. Il se compose d'opérations construites principalement dans les années 1960-1990 et se développe le long des axes structurants ou en quartiers résidentiels (résidence les acacias, les pintars, les carrières, etc.).
- **Les activités occupent 18,41 ha,**
- **Les équipements occupent 14,85 ha.**

✓ *Le Milieu urbain et humain*

En 2020 la commune, comptait une population de 14.550 habitants sur un territoire d'environ 2,91 km<sup>2</sup>, soit une densité d'environ 5.000 habitants/km<sup>2</sup> (nettement supérieure à celle de la CA Plaine-Vallée : 1004,7 hab/km<sup>2</sup>), 91% du parc est constitué de résidences principales, et 7,5% de logements vacants, au 1er janvier 2022, la Ville compte 26,6 % de logements sociaux.

- **La densité moyenne d'habitat** (nb de log. / surface consacrée à l'habitat : 5.775 log/ 133,27 ha) **est d'environ 43 logements/ha à Montmagny, soit une densité relativement élevée.**

La commune compte donc une forte proportion de ménages propriétaires, corrélée à une proportion de maisons relativement importante.

Montmagny (14.145 hab./2018), a connu une croissance démographique particulièrement rapide depuis l'après-guerre. Elle ne comptait que 4.400 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 croissance démographique est portée par une forte natalité, en augmentation sur la dernière décennie, le solde migratoire restant négatif, notamment depuis les années 2000.**

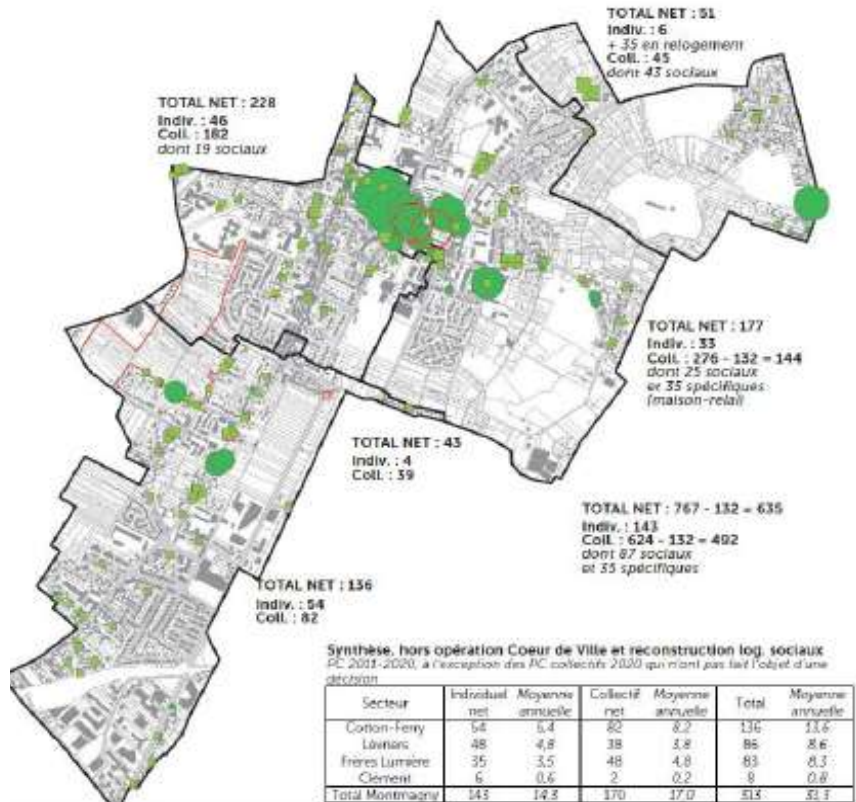
Montmagny reste une commune très familiale, avec une taille des ménages encore élevée au regard du territoire élargi (2,7 personnes/ménage). La commune est avant tout résidentielle, en atteste le faible nombre d'emplois au regard de la population.

**70% des logs 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 log/an** (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 **PLHi** fixe un objectif de production de **330 log neufs à Montmagny entre 2021 et 2027 soit en moyenne 55/ an.**

La ZAC, avec une programmation résidentielle de **500 log.** représenterait **plus de 9 ans de production.**



✓ **L'Emploi**

**Le taux de chômage est relativement élevé (13,5%), supérieur à la moyenne francilienne et à celle de la Communauté d'agglomération.**

**Le revenu médian de 19.760€/hab. est relativement faible, contre 24.730€ pour la communauté d'agglomération.**

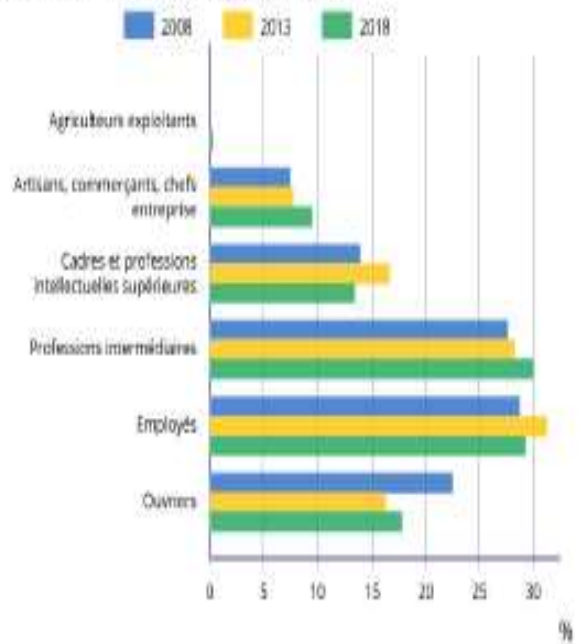
Montmagny présente une forte spécificité des CSP populaires (ouvriers, employés) et moyennes (professions intermédiaires) qui subissent un déclin important.

Les « CSP+ » (cadres, professions intellectuelles supérieures), encore peu représentées, ont augmenté et Montmagny semble aux débuts d'une phase de gentrification.

**C'est la part de retraités qui a le plus augmentée, ils sont sociologiquement différents :**

- à l'Est : les communes modestes,
- à l'Ouest, les communes plus aisées de Plaine Vallée,

**EMP 03 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle**



La population Magnymontoise pourrait atteindre 14.500 à 15.000 habitants à horizon 15 ans (+350 à +850 habitants par rapport à 2018).

- **La ZAC pourrait générer entre 1.300 et 1.400 nouveaux habitants selon la taille des ménages. Au total à horizon 2035, la population atteindrait entre 15.800 et 16.500 habitants**, considérant que l'apport des logements de la ZAC est à dominante familiale, cela devrait permettre de contrer la baisse globale de la taille des ménages à l'échelle de la ville.

#### ✓ **Equipements publics**

La carte scolaire magnymontoise regroupe des secteurs vastes avec des écoles de grande dimension. Les écoles proches de la ZAC sont quasiment saturées avec 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 de classes supplémentaires.

L'offre de petite enfance est constituée de structures de petite taille et couvre seulement 12% des besoins. Elle notamment réduite dans le Sud de la ville.

- **Hors ZAC, les besoins devraient 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 moyennement mieux dotée que les communes comparables. Le complexe Grimaud suffira pour absorber la hausse à venir.**
- **Il faut souligner les polarités (parcs et espaces publics, linéaires commerciaux, établissements scolaires (écoles, collèges, lycées), complexes sportifs, institutions publiques) qui entourent le site du projet et qui tendent à effacer la logique des limites administratives entre Deuil-La Barre et Montmagny.**

En effet, ici, le site s'inscrit au sein d'une somme de points attractifs et complémentaires.

#### ✓ **Les commerces**

**L'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.** Et 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-La Barre.

**Le déficit en commerces et services de proximité à l'échelle de la commune justifie l'émergence d'une polarité commerciale de proximité sur la ZAC,** Il y aura à priori, des opportunités à étendre la gamme de commerces et services magnymontoise (équipement de la personne et de la maison, offre de restauration...).

**EN RESUME :**

**En matière d'équipements on estime que Montmagny en bien pourvue en:**

- **équipements scolaires, bien qu'ils atteignent leurs limites de capacité ;**
- **équipements sportifs (hormis piscine).**

**Mais la commune est relativement dépourvue en :**

- **équipements commerciaux,**
- **équipements culturels,**
- **équipements petite enfance,**
- **équipements médicaux spécialisés. On peut néanmoins trouver un hôpital à une distance d'environ 4 km (Hôpital Privé Nord Parisien à Sarcelles).**

La ZAC s'implante sur un secteur relativement éloigné (plus de 400 m) des 2 groupes scolaires, les Lévriers et Cotton / Ferry. **Ces deux groupes scolaires ont un taux de remplissage très élevé. Ils présentent peu de capacité d'accueil supplémentaire. De plus, l'offre en accueil périscolaires est faible et accuse un retard important par rapport aux effectifs**

**En revanche, Montmagny dispose, sur son territoire d'un lycée et de deux collèges :**

- **Maurice Utrillo, à l'Est du site de la ZAC,**
- **Nicolas Copernic, dans la partie Nord du centre ville.**
- **Le nouveau lycée Camille Saint Saëns, situé rue Guynemer et très proche de la ZAC.**

**En matière d'équipements petite enfance (crèches) la ville est déficitaire,**

**Elle n'offre que quelques structures sous forme de petites unités, qui ont du mal à répondre aux besoins.**

**En matière d'activités la commune de Montmagny est aussi déficitaire.**

**En effet, en 2020 elle comptait seulement 2 123 emplois, soit environ un emploi pour 4 actifs (9.502 actifs à Montmagny en 2020, dont près de 6.652 ayant un emploi). Montmagny est donc une commune sensiblement plus résidentielle qu'active.**

**En matière de Commerces et pôles de vie**

**Le site de la ZAC est relativement éloigné (au moins 300 m) des linéaires commerciaux et pôles de vie existant alentour.**

#### 1.4.- ENJEUX initiaux du site ; milieux humains et naturels /ETUDE d'IMPACT

Il importe de faire aussi un bilan de l'état initial de la ZAC. Dans le cas d'espèce c'est l'étude d'impact qui nous renseigne sur les ENJEUX initiaux du site..

Celui-ci est constitué par une friche naturelle qui s'insère dans un contexte fortement urbanisé. Les emprises de la ZAC elles-mêmes sont couvertes par une friche arbustive et arborée, issue de l'abandon d'activités agricoles et maraîchères. On note la présence de jardins familiaux au sud du site de la ZAC.

- **1.4. 1- Les enjeux des milieux physiques**

- ✓ **Les enjeux climatiques**

Localisé en milieu urbanisé, le site de la ZAC est soumis à un effet d'îlot de chaleur urbain modéré.

Fortement végétalisé, ce site lui-même est peu vulnérable à l'effet d'ICU. La commune de Montmagny est concernée par le phénomène global de changement climatique, dont la cause prépondérante est l'émission de gaz à effet de serre.

- ✓ **Les contraintes liées aux sols et sous-sols**

Le terrain est d'une déclivité modérée dans le sens →Nord-Est au → Sud-Ouest, avec des pentes moyennes relativement faibles.

Les enjeux géologiques sont plus importants, car les formations géologiques présentes sur ce secteur renferment d'importantes masses de gypse. Cette roche sédimentaire est présente sur l'ensemble du massif de Montmorency.

Les poches de gypse présentent deux types de risques :

- l'effondrement potentiel d'anciennes carrières souterraines,
- la dissolution, par les eaux souterraines, de poches de gypse, pouvant générer un affaissement des sols situés au dessus.

- **Des sondages profonds complémentaires seront réalisés sur site lors de la phase AVP afin de vérifier l'absence de vide de dissolution du gypse.**

De plus, le site du projet est partiellement concerné par la présence de tourbes alluvionnaires, peu résistantes sur le plan mécanique. Elles sont identifiées au plan de zonage du PLU de Montmagny (petite partie au Sud-Ouest du site).

- **Les sols de la ZAC ont été étudiés plus spécifiquement sur leur résistance mécanique et leur capacité d'infiltration des eaux pluviales. La résistance mécanique est médiocre, l'infiltrabilité relativement faible. Ce sont des paramètres à prendre en compte pour concevoir chaque projet de construction.**

**Légende**

- - - - Emprise de ZAC
- Secteurs de constructibilité
- Equipements publics

**✓ Les eaux souterraines et superficielles**

Le site de la ZAC est situé au-dessus d'une nappe d'eau profonde (600 m/ nappe de l'Albien néocène), peu vulnérable aux pollutions du fait de sa profondeur.




Une masse d'eau affleurante, celle de l'Eocène du Valois, est également présente. Elle est atteinte par des pollutions aux nitrates et pesticides.

En fin il a été relevé, sur le site de la ZAC, une nappe souterraine à faible profondeur, qui suit la déclivité du terrain.

Le réseau hydrologique local est constitué de ruisseaux (rus de Deuil, des Econdeaux, d'Arra) qui sont les exutoires des eaux pluviales.

Sur le site de la ZAC et autour, les réseaux de collecte des eaux pluviales ont été développés en souterrain. Ils sont gérés par le SIARE (Syndicat Intégré Assainissement et Rivière de la Région d'Enghien les-Bains).

- **Compte tenu de l'imperméabilité des sols et de la déclivité, il existe un risque de ruissellement des EP. Ce risque est modéré sur la commune, et le site de la ZAC y est peu exposé.**
- **Des études hydro-géotechniques complémentaires seront réalisées sur site en phase AVP ainsi qu'une étude NPHE (Niveau des Plus Hautes Eaux), pour vérifier notamment l'impact éventuel des remontées de nappe sur les infrastructures des projets d'aménagement.**

Domaine concerné	Enjeux pour la ZAC Ecoquartier de la Plante des Champs à Montmagny
<p>Climat, Topographie, Sol et Sous-sol</p> 	<p>Des conditions climatiques générales modérées. La vulnérabilité du site de projet à l'effet d'îlot de chaleur urbaine (ICU) est actuellement faible (site non artificialisé).</p> <p>La commune de Montmagny est concernée par le phénomène global de changement climatique, dont la cause prépondérante est l'émission de gaz à effet de serre.</p> <p>Le site de projet appartient à la vallée de Montmorency, bordée par le massif de Montmorency au nord, la butte Pinson à l'est, la Seine au sud. Le site est en légère déclivité du nord-est au sud-ouest.</p> <p>Les sous-sols sont composés de matériaux alluviaux : gypses, argiles, tourbes compressibles... Il peut s'ensuivre une relative instabilité des sols, avec des risques d'affaissement ou d'effondrement d'anciennes carrières de gypse sur certaines parties de la commune. Le risque est faible sur la ZAC.</p>
<p>Eaux souterraines et de surface</p> 	<p>La commune de Montmagny n'est traversée par aucun cours d'eau important, elle n'est donc pas soumise au risque inondation lié aux crues. Elle est cependant traversée par le ru d'Arra, bordé par des tourbes incompressibles.</p> <p>Une nappe souterraine : celle de l'Albien-Néocomien. Située à une profondeur d'environ 500 m, elle est peu vulnérable. On trouve également, localement, des nappes sub-affleurantes.</p> <p>Territoire soumis au SDAGE Seine-Normandie et au SAGE Croult-Engbien-Vieille Mer.</p>
<p>La gestion des eaux pluviales et des eaux usées</p> 	<p>La commune de Montmagny appartient au territoire du SIARE : Syndicat Intégré Assainissement et Rivière de la Région d'Engbien-les-Bains, qui assure la compétence assainissement eaux usées / eaux pluviales et définit le règlement d'assainissement applicable sur la commune.</p> <p>Il existe un risque, modéré, d'inondation par ruissellement des eaux pluviales.</p> <p>Montmagny appartient au bassin versant des rus d'Engbien et d'Arra.</p>

• 1.4. 2. - Les enjeux des milieux naturels

Le site ne comporte pas d'enjeux au regard des grands secteurs de protection naturelle (ZNIEFF, sites Natura 2000) dans la mesure où ceux-ci sont éloignés de plusieurs kilomètres.

- **Le site de la ZAC est une friche issue d'anciennes activités maraîchères. On y trouve encore des jardins familiaux en activité. On y constate l'absence de zone humide.**



Concernant les enjeux écologiques répertoriés sur le site de la ZAC :

- Aucune espèce végétale protégée n'a été contactée sur la ZAC.
  - **Une espèce végétale menacée d'après la liste rouge régionale d'Île-de-France, a été inventoriée au Nord de l'aire d'étude :**
    - **L'Ophioglosse commun.**
- En revanche, on note le développement d'espèces végétales exotiques envahissantes.
- Sur l'ensemble des espèces d'oiseaux nicheurs de la ZAC, **11 espèces sont protégées :**
  - **L'Accenteur mouchet,**
  - **La Fauvette à tête noire,**
  - **La Fauvette grisette,**
  - **L'Hypolaïs polyglotte,**
  - **La Mésange bleue,**
  - **La Mésange charbonnière,**
  - **Le Pic vert,**
  - **Le Pinson des arbres,**
  - **Le Pouillot véloce,**
  - **Le Rougegorge familier et**
  - **Le Troglodyte mignon.**
- Trois espèces de mammifères inventoriées sur la ZAC sont protégées :
  - **Le Hérisson d'Europe,**
  - **La Pipistrelle commune et**
  - **La Pipistrelle de Kuhl.**
- Aucune espèce protégée d'amphibiens et de reptiles n'a été inventoriée sur la ZAC.
- Aucune espèce d'insecte n'est concernée par des enjeux réglementaires sur la ZAC.
- Un papillon à enjeu "assez fort" est présent sur le boisement rudéral :
  - **La Thécla du Coudrier.**
- **Compte tenu du faible nombre d'individus observé, la présence de cette espèce sera vérifiée lors de passage ultérieur de l'écologue afin de mesurer si l'enjeu est plutôt "moyen" ou "assez fort".**

- Les enjeux écologiques globaux sur la ZAC sont faibles à moyens, sauf pour le boisement rudéral où les enjeux sont assez forts.

Habitat	Enjeu habitat	Enjeu flore	Enjeu faune	Analyse fonctionnelle	Enjeu écologique global
Voirie et bâti	Faible	-	Faible	Faible	Faible
Ruines	Faible	-	Faible		Faible
Pelouse urbaine	Faible	-	Faible		Faible
Jardins	Faible	-	Moyen 1 espèce à enjeu « Moyen » : le Némusien	Modéré	Ponctuellement Moyen
Friche pionnière	Faible	-	Faible		Faible
Friche herbacée	Faible	-	Faible		Faible
Friche herbacée en cours d'embroussaillage	Faible	-	Faible		Faible
Roncier	Faible	-	Faible	Faible	Faible
Friche arbustive	Faible	Assez fort 1 espèce à enjeu « Assez fort » : l'Ophioglosse commun	Moyen 2 espèces à enjeu « Moyen » : l'Accenteur mouchet, l'Hypolaïs polyglotte	Modéré (Chiroptères, oiseaux)	Globalement Moyen à Ponctuellement Assez Fort
Boisement rudéral	Faible	-	Assez fort 1 espèce à enjeu « Assez fort » : la Thécla du Coudrier		Assez fort

**Les niveaux d'enjeux écologiques du site de la ZAC**  
Source : Étude Ecosphère - Juin 2022

✓ **Les Enjeux des milieux naturels et Paysagers**

Domaine concerné	Enjeux pour la ZAC Ecoquartier de la Plante des Champs à Montmagny
Inventaires et protections naturelles	<p>Deux sites Natura 2000 proches : le Parc départemental de l'Île-St-Denis (2,4 km) et le Parc départemental de la Courmeuve (4,4 km).</p> <p>Deux ZNIEFF à moins de 3 k : le point aval de L'Île-Saint-Denis et la forêt de Montmorency.</p> <p>Le site intervient principalement comme un espace semi-naturel à naturel en interaction avec la butte pinson qui supporte les axes de déplacement principaux pour les corridors des trames vertes et bleues.</p> <p>Un Espace Naturel Sensible (ENS) sur la commune : la Butte Pinson.</p> <p>Deux espaces naturels protégés au PLU de Montmagny (espaces boisés classés) situés au nord-est de la commune.</p> <p>Faible enjeu pour le SRCE et la trame verte et bleue.</p>
Faune, flore et enjeux écologiques	<p>L'enjeu lié à la flore est considéré comme localement assez fort au niveau de la friche arbustive : station d'Ophioglosse localisée en bordure nord du périmètre de la ZAC.</p> <p>Les enjeux d'habitats naturels sont assez forts sur le boisement rudéral, en particulier avec la présence d'un papillon patrimonial : la Thécla du coudrier.</p> <p>Pour la faune, ils sont moyens sur la friche arbustive, et, ponctuellement, sur les jardins familiaux. Ils sont faibles sur les autres sites de la ZAC.</p>
Paysages et patrimoine	<p>Des paysages marqués par le relief naturel : butte, coteau et vallée.</p> <p>Le peuplement du site suit une dynamique d'enrichissement naturel et spontané lié à un abandon de gestion et ne contient aucun habitat remarquable. Néanmoins, 18 arbres présentant des caractéristiques remarquables ont été relevés.</p> <p>Sur le site de projet, des vestiges des anciens vergers et quelques jardins familiaux.</p> <p>Quelques monuments historiques (dont la chapelle Ste-Thérèse, classée MH), mais le site de projet en est éloigné et il n'intercepte pas leur périmètre de protection.</p> <p>Un site archéologique lui aussi éloigné : la Redoute de la Butte Pinson.</p>

- 1.4. 3. - *Les enjeux des milieux urbains et humains*

✓ **Démographie et logement**

La commune est caractérisée par une croissance démographique forte, bien que discontinue, dans les dernières décennies, puisqu'elle est passée de 6.584 hab. en 1968 à 14.550 hab. en 2020.

La densité de population de Montmagny (5.000hab./km<sup>2</sup>) est supérieure à celle de la CA Plaine Vallée (2.476 hab./km<sup>2</sup>) dont la commune fait partie.

La commune compte une forte proportion de maisons individuelles, corrélée à un fort taux de propriétaires occupants. Elle respecte la loi SRU, avec 26% de logements sociaux.

Le site de la ZAC borde un quartier prioritaire de la ville (QPV) : la résidence des Lévriers. Il s'agit d'une copropriété dont le patrimoine est voué à être rénové.

✓ **Activités et emploi**

La commune recensait en 2020, seulement 2.123 emplois, soit 1 emploi pour 4 actifs : *Montmagny en 2020 = 9.502 actifs, dont près de 6.652 ont un emploi.* Montmagny se présente davantage plus résidentielle qu'active.

✓ **Commerces et pôles de vie**

Le site de la ZAC est relativement éloigné (au moins 300 m) des linéaires commerciaux et pôles de vie existant alentour.

✓ **Équipements publics**

**Montmagny est bien pourvue en :**

- **équipements scolaires, bien qu'ils atteignent leurs limites de capacité ;**
- **équipements sportifs (hormis piscine).**

**Mais la commune est relativement dépourvue en :**

- **équipements commerciaux,**
- **équipements culturels,**
- **équipements petite enfance,**
- **équipements médicaux spécialisés. On peut néanmoins trouver un hôpital à une distance d'environ 4 km (Hôpital Privé Nord Parisien à Sarcelles).**

La ZAC s'implante sur un secteur relativement éloigné (plus de 400 m) des groupes scolaires des Lévriers et Cotton / Ferry. En outre, ces deux groupes scolaires ont un taux de remplissage très élevé. Ils présentent peu de capacité d'accueil supplémentaire. De plus, l'offre en accueil péri-scolaire est faible et accuse un retard important par rapport aux effectifs.

En revanche, **Montmagny dispose, sur son territoire, d'un lycée et de deux collèges : Maurice Utrillo, à l'est du site de la ZAC, et Nicolas Copernic, dans la partie nord du centre ville.** Le nouveau lycée Camille Saint Saëns, situé rue Guynemer, est très proche de la ZAC.

En matière **d'équipements petite enfance (crèches) la ville en comporte sous forme de petites unités, qui ont du mal à répondre aux besoins.**

Domaine concerné	Enjeux pour la ZAC Ecoquartier de la Plante des Champs à Montmagny
Démographie	<p>Une croissance démographique très forte lors des dernières décennies, portant la population magnymontoise de 6 584 habitants en 1988 à 14 550 en 2020.</p> <p>Une commune plus résidentielle qu'active (nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs). Un taux de chômage des habitants relativement élevé.</p>
Logement	<p>Un taux de croissance du logement positif mais modéré.</p> <p>Une forte proportion de maisons individuelles (plus de 70%).</p> <p>Un taux de logements sociaux supérieur à 25% et donc conforme à la loi SRU et la loi Duflot.</p> <p>Commune de Montmagny concernée par le Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de la Communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV).</p> <p>Le site de la ZAC écoquartier de la Plante des Champs jouxte un quartier prioritaire pour la politique de la ville : le QPV des Lévriers. La rénovation urbaine de ce quartier doit être coordonnée au projet du site des Lévriers.</p>
L'activité et l'emploi	<p>Une zone d'activités au sud de la commune : le Parc technologique de Montmagny, déjà ancien et dont la requalification est initiée depuis 2008.</p>
Le commerce	<p>Aucun centre commercial sur la commune de Montmagny.</p> <p>Des commerces individuels, mais relativement dispersés.</p>
Les équipements	<p>Montmagny est relativement bien pourvue en équipements scolaires et sportifs, moins bien en équipements culturels et hospitaliers spécialisés.</p> <p>Les équipements scolaires et sportifs sont déjà fortement fréquentés.</p>
Réseaux et services	<p>Le site de la ZAC est desservi par l'ensemble des réseaux.</p>

- 1.4.4. - Les enjeux en matière de déplacements

- ✓ **L'accessibilité automobile**

L'axe de desserte principal de la ZAC est la RD311 (avenue de la Gare). Elle traverse les voies ferrées via un passage à niveau, le PN4, considéré comme l'un des plus dangereux d'Europe.

***SNCF Réseau projette la suppression prochaine de ce passage à niveau. Pour ce faire, la circulation automobile sera déviée vers un passage inférieur via des rues créées pour partie sur les emprises de la ZAC. Le projet de suppression du PN4 et le projet de la ZAC sont donc interdépendants, bien que parfaitement distincts.***

- ✓ **Le stationnement**

Malgré une offre de stationnement relativement importante sur le secteur élargi autour de la ZAC, on observe un taux d'occupation important.

On constate aussi un stationnement illicite important sur la rue Guynemer, qui longe la voie ferrée à proximité du QPV des Lévriers. Ce stationnement serait probablement d'origine résidentielle.

### ✓ *Les transports en commun*

Le site de la ZAC est à moins de 500 m de la gare SNCF de Deuil - Montmagny. Le Transilien H, dessert à moins de 13 mn la Gare du Nord/Paris, (cadences 7 / 8 mn aux heures de pointe).

De là, on accède aux multiples sites parisiens par le métro et franciliens par les RER B et D.

En gare d'Epina-sur-Seine, (1 station de la gare d'Epina-Villetaneuse) via le T11, on a également accès au RER C.




#### ▪ **Le site de la ZAC est donc bien desservi par les transports en commun lourds.**

En outre, le site de la ZAC est desservi par de multiples lignes de bus.

### ✓ *Déplacements actifs (doux)*

Montmagny dispose d'environ 6,7 km de voiries cyclables. Mais le réseau est peu important, et non structuré (discontinu), et ne constitue pas une offre incitative pour les déplacements à vélo.

A l'échelle de la commune, les chemins et sentiers praticables sont multiples, particulièrement sur la Butte Pinson. Ces itinéraires sont plus adaptés aux randonnées de loisir qu'aux déplacements du quotidien.

Domaine concerné	Enjeux pour la ZAC Ecoquartier de la Plante des Champs à Montmagny
Circulation et trafic automobiles 	Une desserte du site par des voies départementales importantes : RD301, 311 et 928. Sur la RD311, présence d'un passage à niveau accidentogène dont la suppression est projetée. En projet connexe, de nouvelles voies envisagées sur le site de la ZAC.
Transports en commun 	Montmagny est desservie par deux gares sur la ligne SNCF Transilien H : Deuil-Montmagny et Epina-Villetaneuse, qui mettent la commune à environ 13 mn de la Gare du Nord à Paris. Le tram-train T11 Express et le tramway T5 sont eux aussi faciles d'accès. Le site de la ZAC est desservi par 4 lignes de bus. Le site bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun.
Déplacements actifs (à pied et en vélo) 	Quelques aménagements spécifiques pour les déplacements à vélo, mais discontinus. Des itinéraires de randonnée pédestre plutôt destinés aux loisirs qu'aux déplacements du quotidien.

#### ▪ 1.4. 5. - *Les enjeux de santé, risque et salubrité*

##### ✓ *Les risques naturels*

Les risques naturels existant, dus notamment à la déclivité et à la nature des sols. Le territoire magnymontois est soumis à des risques d'inondation avec ou sans coulée de boue, principalement au niveau des pieds de coteaux.

Des risques de mouvement de sols sont présents, du fait de la présence de poches de gypse, d'anciennes carrières, d'argiles sensibles à l'humidité... Ces risques sont connus, aussi les nouvelles constructions devront les prendre en compte, notamment pour le choix des fondations.

***Une étude hydro-géotechnique de type G1 PGC a été réalisée en 2021 par le bureau d'études EN.OM.FRA. Malgré l'absence de carrière souterraine ou à ciel ouvert, cette étude a mis en évidence un risque de dissolution du gypse « moyen », et préconise des sondages profonds complémentaires en phase G2 (AVP) afin de vérifier l'absence de vide de dissolution de gypse.***

La sensibilité au phénomène de remontée de nappe est forte dans la pointe Sud de la commune de Montmagny, avec même un secteur de nappe sub-affleurante. Ce niveau de sensibilité est moyen dans la partie médiane de la commune, dont fait partie le secteur de la ZAC.

***Une étude hydro-géotechnique de type G1 PGC réalisée en 2021 par le BE EN.OM.FRA a mis en évidence un risque de remontée de nappe « modéré à élevé ». Cette dernière confirme le risque de remontée de la nappe phréatique qui est susceptible de remonter plus haut que le niveau bas des projets immobiliers.***

- ***Des études hydro-géotechniques complémentaires de type G2 seront réalisées en phase AVP.***
- ***Une étude NPHE (niveau des Plus Hautes Eaux) sera également menée en phase AVP pour vérifier l'impact éventuel des remontées de nappe sur les infrastructures des projets d'aménagement.***

#### ✓ **Les risques technologiques**

Le principal risque technologique concernant la ZAC est celui du transport de matières dangereuses (TMD). En effet, une canalisation de gaz à haute pression travers la ZAC du nord au sud, avec une zone de restriction de l'urbanisation sur une largeur de 330 m.

- **La servitude d'utilité publique GRT gaz concerne la quasi totalité du site de la ZAC). Dans ces emprises, les projets d'ERP recevant plus de 100 personnes doivent faire l'objet d'une étude de compatibilité soumise à GRT Gaz.**

#### ✓ **La pollution des sols**

L'étude de pollution des sols menée sur la ZAC n'a montré que des impacts ponctuels. Cette étude a montré également un impact ponctuel en hydrocarbures sur les eaux superficielles.

#### ✓ **La qualité de l'air**






L'air est localement de qualité satisfaisante. Néanmoins, des dépassements des seuils de qualité fixés par l'OMS sont possibles, notamment en période hivernale du fait du chauffage des habitations.

La pollution au dioxyde l'azote (NO2) est présente à proximité des axes importants.

- **La qualité de l'air est globalement satisfaisante, mais sujette parfois à des dépassements de seuils. C'est un enjeu important, à prendre en compte dans le cadre du projet de ZAC.**

✓ **L'environnement sonore**

Malgré des sources sonores diverses à proximité (voies routières, voies ferrées, principal contri-buteur, et trafic aérien), le site de la ZAC bénéficie sur la majorité de ses emprises d'une ambiance sonore globalement calme à modérée.

Domaine concerné	Enjeux pour la ZAC Ecoquartier de la Plante des Champs à Montmagny	
Risques naturels		Des arrêtés de catastrophe naturels répertoriés sur la commune avec une cause majoritaire : les inondations par ruissellement pluvial avec ou sans coulée de boue.  Une exposition aux risques naturels de mouvements de sols, principalement dus au gonflement / retrait d'argiles sensibles à l'humidité, mais aussi à la présence de poches et d'anciennes carrières de gypse.  Présence de tourbes compressibles en limite sud-ouest du site de projet, avec une portance relativement faible des sols et un risque de remontée de nappe.
Risques technologiques et industriels		Un risque lié au transport de matières dangereuses par canalisations de gaz à haute pression. Risque présent sur une bonne partie des emprises de la ZAC, posant des contraintes à la réalisation d'ERP de plus de 100 personnes.  Peu d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sur la commune et peu de sites potentiellement pollués.
Pollution des sols et vulnérabilité des eaux souterraines		Pas d'implantation ancienne potentiellement polluante sur le site de la ZAC. Mais les investigations ont montré la présence ponctuelle de plomb dans les sols superficiels.  Absence d'hydrocarbures sur l'ensemble du site excepté traces identifiées au droit du bassin de rétention des eaux pluviales du quartier des Carnaux. Terres inertes sur la quasi totalité du site excepté deux anomalies ponctuelles.
Qualité de l'air		Une qualité de l'air relativement bonne dans le département du Val d'Oise.  Une attention à porter, sur le site de projet, aux concentrations de particules PM <sub>2,5</sub> et PM <sub>10</sub> .  Les concentrations de NO <sub>2</sub> peuvent être supérieures à 40 µg/m <sup>3</sup> , valeur guide de l'OMS en moyenne annuelle (valeur de 2008, ramenée à 10 µg/m <sup>3</sup> en 2021)
Environnement sonore		Sources sonores diverses : ferroviaires (impactant le site de projet), routières et aériennes (zone D du PEB de l'aéroport Roissy - CDG).  Mais les relevés acoustiques sur le site de la ZAC montrent une ambiance sonore globalement calme à modérée.

• 1.4. 6. - Les enjeux Hiérarchisés

	Milieu physique	Milieu naturel	Milieu humain	Déplacements	Risques
<b>Enjeux pour la ZAC</b>	Peu d'enjeux climatiques  Peu d'enjeux liés aux eaux superficielles et souterraines, hormis les eaux de ruissellement  Nature des sols potentiellement instable localement (gypse, argiles gonflantes, tourbes compressibles)  ENJEU MOYEN A FORT	Enjeux écologiques globalement faibles à ponctuellement assez-fort, notamment sur le boisement rudéral et sur la friche arbustive au nord de la ZAC.  Présence de quelques arbres présentant des caractéristiques remarquables  ENJEU FAIBLE A ASSEZ FORT	Projet devant prendre en compte la rénovation du QPV des Lévriers  Nécessaire rééquilibrage de l'offre de logements (au profit des logements collectifs)  ENJEU MOYEN	Le secteur des Lévriers doit accueillir les projets connexes à la suppression du passage à niveau n°4 : création de voies nouvelles  ENJEU TRÈS FORT	Risques localisés : mouvements de terrain, canalisation gaz haute pression  Exposition aux bruits essentiellement ferroviaires  ENJEU MOYEN
<b>Enjeux des milieux environnants</b>	Topographie de plaine, malgré la présence de la butte Pinson.  Nature des sols potentiellement instable (gypse, anciennes carrières, argiles gonflantes...)  ENJEU MOYEN A FORT	Deux sites Natura 2000 à moins de 5 km  Deux ZNIEFF proches : la pointe de l'Île-Saint-Denis et la forêt de Montmorency  Interactions écologiques possibles avec la Butte Pinson  Un Espace Naturel Sensible : la Butte Pinson, qui concentre les enjeux écologiques et patrimoniaux de la commune  ENJEU MOYEN	Croissance démographique relativement forte dans les dernières décennies  Relativement peu d'emplois sur la commune, qui est une commune résidentielle  Un assez bon niveau d'équipements, mais peu de commerces  ENJEU MOYEN A FORT	Une bonne desserte existante par les transports en commun métropolitains et locaux (train, tramway, bus)  Un projet de suppression du passage à niveau entre Montmagny et Deuil-la-Barre, essentielle pour la sécurité des déplacements  Une bonne desserte routière  Une trame de déplacements doux et PMR à compléter, à renforcer	Risques naturels : mouvements de terrain (gypse, anciennes carrières), inondation par ruissellement...  Risques liés au transport de matières dangereuses, par route et surtout par canalisation (gaz à haute pression)  Exposition aux bruits routiers, ferroviaires et, dans une moindre mesure, aériens

## 1.5.- Les IMPACTS du PROJET sur son environnement / Evaluation environnementale

Dans le chapitre précédent nous avons listé les ENJEUX environnementaux de l'état initial du site. Dans celui-ci nous verrons les impacts du projet et les interactions sur le milieu naturel.

Nous détaillerons l'évolution probable du site sans le projet de ZAC et l'évolution prévisible du site avec le projet de ZAC. Ces « EFFETS » seront listés sous forme de synthèses.

- **1.5.1.- Le scénario de référence : l'évolution du site après mise en œuvre du projet**

Le scénario de référence décrit l'évolution du site en cas de mise en œuvre du projet. Cette évolution découle des effets du projet décrits dans les pages qui suivent, et des mesures appliquées pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs.

- **1.5.2.- Évolution du site en l'absence de mise en œuvre du projet**

En l'absence de mise en œuvre du projet, le site va poursuivre son évolution tendancielle naturelle. Les habitats naturels évolueront différemment en fonction de leur composition :

- Les espaces des friches arbustives auront tendance à évoluer en un boisement rudéral ;
- L'actuel boisement rudéral évoluera peu, vu sa capacité d'accueil pour la faune et la flore. En effet, ce boisement de faible superficie reste enclavé dans une matrice urbaine dense (lotissements, routes, immeubles, ...), restreignant considérablement son potentiel écologique;
- Concernant les milieux ouverts, représentés en majeure partie par les jardins solidaires, ils auront tendance à garder la même configuration, si cette activité reste appliquée.

- **1.5.3.- Sans la mise en œuvre du projet : un site restant enclavé, qui maintient l'enclavement des quartiers voisins, avec des possibilités d'évolution restreintes**

**Le secteur de projet pourrait, sans grand dommage, être maintenu en friche naturelle et jardins familiaux. Mais l'ensemble du secteur est en évolution. Le lycée St-Saëns et le complexe sportif Alain Mimoun sont deux équipements fortement structurants à l'échelle de la commune. Leur accessibilité, notamment par les modes doux, est actuellement restreinte : le site de la ZAC constitue un obstacle important.**

**Le développement prévisible de la végétation, notamment invasive, en l'absence de projet aurait pour effet de rendre cet espace de plus en plus impraticable**

Le tableau de la page ci-contre compare, par grandes thématiques, l'évolution du site avec le scénario de référence d'une part, et sans mise en œuvre du projet d'autre part.

- **1.5.4.- L'évolution du site ; sans le projet de ZAC et avec le projet de ZAC : Synthèse**

Milieu considéré	Scénario de référence	Évolution sans mise en œuvre du projet
Occupation des sols	Transformation d'un secteur de friches naturelles et quelques jardins potagers en quartier urbain à proximité d'une gare.	Pas d'évolution ou évolutions ponctuelles
Milieu physique	Augmentation de la sensibilité à l'effet d'ICU, limitée grâce à la prise en compte des aspects bioclimatiques du projet et au maintien d'une forte présence de la végétation et de l'eau. Possible augmentation des émissions des gaz à effet de serre liés notamment aux véhicules. Peu ou pas de modification de la topographie. Peu ou pas d'effets sur l'hydrologie du fait de la gestion alternative des eaux pluviales.	Pas d'évolution
Milieu naturel	Artificialisation d'une bonne partie des espaces naturels. Possibles interactions avec le réseau écologique local avec la butte pinson. Diminution des habitats naturels, notamment pour la Thécia du coudrier, espèce patrimoniale de papillon (en voie de protection). Maintien de la station d'Ophioglosse commun sur le boisement rudéral au nord.	Évolution lente du site vers un état de boisement rudéral (sauf sur les jardins familiaux). Développement prévisible des espèces exotiques envahissantes.
Paysages et patrimoine	Création d'un quartier urbain paysager avec un grand parc et des corridors écologiques en lieu et place d'un site naturel constitué de friches et de jardins familiaux. Préservation, dans la mesure du possible, des arbres existants et notamment des arbres identifiés comme ayant des caractéristiques remarquables.	Évolution imperceptible des paysages sur les emprises du site.
Milieu humain et urbain	Création de 500 nouveaux logements environ, d'un équipement scolaire, d'un équipement petite enfance, d'une salle polyvalente et d'une maison de santé. Maintien d'un espace naturel central.	Pas d'évolution. Maintien d'une friche inoccupée à proximité d'une gare métropolitaine.
Déplacements	La voie créée sur la ZAC dans le cadre de la suppression du PN4 offre des possibilités de raccordement avec la rue Maryse Bastié et la rue Théophile Gautier prolongée. Avec le passage inférieur sous voies ferrées créé dans le cadre du projet de suppression du PN4, le réseau viaire ainsi créé permet de relier efficacement les quartiers de Montmagny à Deuil-la-Barre. Développement d'un réseau de déplacements dédiés aux modes actifs, connecté avec les quartiers alentour.	La voie créée dans le cadre de la suppression du PN4 sera réalisée, mais pas le prolongement de la rue Théophile Gautier. Le désenclavement des quartiers de Montmagny sera moins perceptible que dans le cas du scénario de référence.
Risques et santé	Des risques à prendre en considération : mouvements de sols, remontée de nappe, dissolution du gypse... Ces risques doivent être intégrés dès la réalisation des futures constructions.	Pas d'exposition aux risques (en l'absence de constructions).
Synthèse	<b>Transformation radicale d'un secteur aujourd'hui naturel, en quartier urbain paysager. Cette transformation signe aussi le désenclavement de quartiers de Montmagny et leur ouverture vers le lycée Camille St-Saëns et le complexe sportif Alain Mimoun, le site de projet créant des perméabilités est-ouest et au nord, avec le quartier des Lévriers.</b>	<b>Évolution du site vers un boisement rudéral, avec un développement prévisible des plantes exotiques envahissantes rendant le site de plus en plus impraticable.</b> <b>Maintien de l'enclavement des quartiers de Montmagny.</b>

• 1.5.5.- Les Effets prévisibles du projet : Synthèse

DOMAINE CONCERNE	EFFETS TEMPORAIRES LIES AU CHANTIER	EFFETS PERMANENTS LIES A L'EXPLOITATION
<b>MILIEU PHYSIQUE</b>		
OCCUPATION DU SOL, SOLS ET SOUS-SOL	Perturbations prévisibles du quartier lors de la mise en place et de la tenue des chantiers.	Transformation d'une friche naturelle avec jardins en quartier urbain paysager.
CLIMAT	Émissions temporaires de gaz à effet de serre dues aux engins de chantier	Pas d'aggravation de la vulnérabilité du quartier au changement climatique. Une réflexion opérée sur le confort thermique du futur quartier. Possible augmentation des émissions de GES liés notamment aux futurs véhicules.
Eaux de surface et souterraines	Risque de pollution accidentelle ou chronique des eaux souterraines. Probable rabattement de nappe nécessaire.	Possibles remontées de nappe à prendre en considération (cuvelage des sous-sols).
<b>MILIEU NATUREL et PAYSAGER</b>		
ESPACE NATURELS, FAUNE ET FLORE, ZONES HUMIDES, NATURA 2000	Débroussaillage nécessaire (et peut être défrichage sous autorisation). Risque de diffusion d'espèces exotiques envahissantes. Dérangement d'espèces animales, notamment oiseaux. L'effet temporaire peut être évité moyennant des mesures liées au calendrier des travaux.	Remaniement des habitats en place pouvant provoquer le déplacement ou la disparition d'espèces animales. Enjeu jugé faible sauf pour deux espèces d'oiseaux protégées : l'Accenteur mouchet et l'Hypolaïs polyglotte pour lesquelles il est jugé moyen. Effet sur la capacité du site à intervenir comme espace relais / corridors pour l'amélioration des continuités écologiques notamment en interaction avec la Butte Pinson Effet jugé négligeable pour la station d'Ophioglosse commun.
PAYSAGES ET PATRIMOINE	Paysages de chantiers pendant la durée des travaux.	Modification considérable des paysages, transformation de friche en paysage urbain de qualité. Effets globalement positifs du projet. Effets modérés sur le peuplement existant du site, par la préservation autant que possible, des arbres existants et notamment des arbres d'intérêts. Effets sur les jardins partagés existants qui seront supprimés et relocalisés hors ZAC par la commune de Montmagny.
<b>MILIEU HUMAIN</b>		
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT	Pas d'effet temporaire	Création d'environ 500 logements, amenant sur le secteur une nouvelle population de 1 300 à 1 400 personnes.
EQUIPEMENTS	Pas d'effet temporaire	Création d'une crèche, d'un groupe scolaire avec accueil péri-scolaire pour répondre aux besoins de la ZAC et des quartiers alentour. Création d'une maison de santé et d'une salle polyvalente pour les lycéens et le soutien scolaire.
ACTIVITES ECONOMIQUES	Effets positifs sur le secteur du BTP, et indirectement sur les services aux entreprises	Création d'une polarité commerciale avec tiers-lieu, et donc de quelques emplois.

DOMAINE CONCERNE	EFFETS TEMPORAIRES LIES AU CHANTIER	EFFETS PERMANENTS LIES A L'EXPLOITATION
<b>DÉPLACEMENTS</b>		
DESSERTE ROUTIERE ET STATIONNEMENT	Perturbations prévisibles des conditions de circulation pendant les travaux.	Augmentation prévisible mais modérée des trafics routiers à long terme. Diminution des trafics sur certaines voies (RD311 notamment). Adaptation de l'offre de stationnement aux besoins, mais pas davantage pour éviter de rendre l'usage de la voiture incitatif.
TRANSPORTS EN COMMUN	Pas de perturbations directement liées au projet de ZAC (mais plutôt à la suppression du PN4).	Accessibilité améliorée aux transports en commun lourds. Création d'une station de bus sur la ZAC.
DEPLACEMENTS DOUX	Peu de perturbations sur les emprises de la ZAC.	Création de trames piétonnes, cyclables et PMR reliant le site de la ZAC aux quartiers et équipements voisins. Amélioration considérable de la porosité du site aux modes doux.
<b>SÉCURITÉ, SALUBRITÉ et SANTÉ</b>		
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Des précautions à prendre relativement aux risques de mouvement de terrain et de remontée de nappe.	Présence de canalisation de gaz à haute pression, nécessitant une étude de compatibilité pour les ERP de plus de 100 personnes.
QUALITE DES SOLS	Risque de pollution accidentelle des sols.	Dépollution ponctuelle des sols avec évacuation sur site adapté.
QUALITE DE L'AIR	Risque d'émanation de poussières lors des chantiers.	Le projet de la ZAC associé à celui de la SNCF (suppression du PN4) devrait améliorer, à terme, la qualité de l'air.
ENVIRONNEMENT SONORE	Risque de perturbation de l'ambiance sonore lors des chantiers.	Maintien d'une ambiance sonore calme à modérée, sans effets négatifs sur les futures populations de la ZAC.

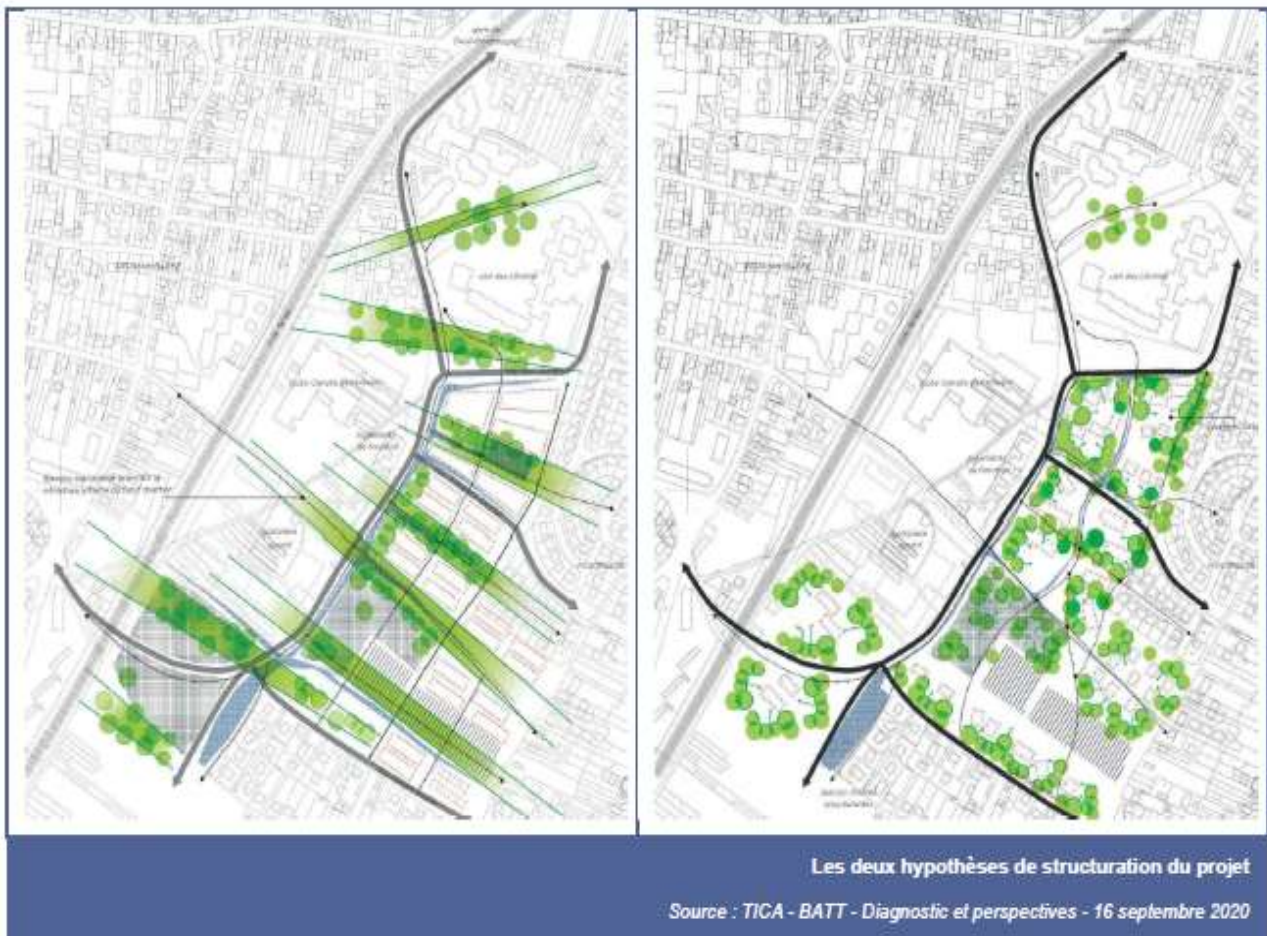
• 1.5.6. - CUMUL des effets du projet avec les autres projets: Synthèse



ZAC écoquartier de la Plante des Champs	Effets temporaires liés aux chantiers	Milieu physique	Milieu naturel : biodiversité	Paysages
<b>Suppression du PN4</b>	Effets "classiques" des chantiers en milieu très urbanisé : trafics de poids lourds, perturbations des circulations des riverains, nuisances sonores, émission de poussières, production de déchets, etc.	Peu d'effets sur le climat. Modifications de la topographie pour le passage souterrain. Rabattement temporaire de la nappe souterraine.	Suppression de haies arbustives, habitats de quelques espèces protégées.	Modification du paysage local et de la liaison à niveau entre Deuil-la-Barre et Montmagny.
<b>Synthèse des effets cumulés</b>	Les chantiers de la suppression du PN4 et de la ZAC ne seront probablement pas concomitants. Les travaux du PN4 sont prévus entre 2023 et début 2025. Le démarrage des travaux dans la ZAC est prévu courant 2025. Les travaux des deux projets ne seront pas vraiment concomitants.	Les effets des deux projets sur l'effet d'ICU et le changement climatique seront assez peu perceptibles sur le long terme. Concernant les eaux souterraines, les deux projets devraient nécessiter un rabattement de nappe. Enfin les deux projets devront prendre en considération la possibilité de rencontrer des sous-sols non portants ou potentiellement soumis à mouvements.	Le projet de la ZAC supprime une bonne partie de la friche naturelle, mais préserve en bonne partie ses éléments à fort enjeu. Les effets résiduels sur les espèces à enjeux après mesures seront faibles à moyens. Les deux projets n'auront aucune incidence sur les sites Natura 2000.  Une partie de la station d'Ophioglosse commun devrait être détruite dans le cadre du projet PN4. Néanmoins, le projet de la ZAC de la Plante des Champs et son étude d'impact prévoient la mise en place de mesures d'évitement de la station d'Ophioglosse et des mesures d'accompagnement pour garantir sa pérennité à long terme.	Les deux projets participent conjointement à la transformation des paysages urbains dans un sens positif tant pour les aspects de qualité du cadre de vie que pour les aménités créées pour les habitants actuels et futurs.

ZAC écoquartier de la Plante des Champs	Démographie, logement, équipements	Emploi et activités économiques	Déplacements tous modes	Risques naturels et technologiques et effets sur la santé publique
<b>Suppression du PN4</b>	Le projet n'aura aucun effet dans ces domaines.	Pas d'effets permanents. Perturbation des activités économiques en phase de chantier.	Perturbations importantes des déplacements pendant les travaux. Modification des itinéraires avec report des trafics (diminution sur la RD311, augmentation sur la rue Guynemer). Renforcement des trames de déplacements doux.	Prise en compte des risques naturels (remontée de nappe, mouvement de sols). Prise en compte des risques liés à la canalisation de gaz à haute pression. Déplacement des nuisances sonores sur les riverains de la rue Guynemer et du barreau des Lévrier et par conséquent les riverains du projet de la Plante des Champs.
<b>Synthèse des effets cumulés</b>	Pas d'effets cumulés.	La ZAC ne créant pas de perturbation des activités économiques en phase de chantier, pas de cumul des effets.	La ZAC va, d'une certaine façon, "subir" les reports de trafic sur la rue Guynemer. Mais ceux-ci resteront assez modérés. Augmentation du trafic routier généré par la ZAC et la suppression du PN4, mais qui reste fluide. L'ensemble des carrefours fonctionneront correctement, à l'exception du carrefour Théophile Gautier / rues Carnot et d'Epinay qui nécessitera un réaménagement pour absorber le trafic supplémentaire. Les trames de déplacements doux créées sur la ZAC, associées à celles du projet SNCF, vont renforcer considérablement les possibilités de déplacements en modes actifs et leur attractivité.	La ZAC doit prendre en compte les mêmes risques, sans qu'il y ait cumul des effets. Augmentation globale des nuisances sonores sur le périmètre du projet liées essentiellement aux trafics générés par le projet de déviation du PN4 et dans une moindre mesure à ceux générés par le projet ZAC (accroissements inférieurs à 2dB)

## 1.6.- La ZAC Ecoquartier : les solutions de Substitution



- 1.6.1.- Mesures d'Evitement, Historique et Evolution du Projet

- ✓ *Le diagnostic et les premières orientations du projet*

Un premier diagnostic urbain, paysager et technique a été fait le 16.09.2020 par TICA / BATT, qui a produit deux hypothèses de structuration du projet (voir illustrations page ci-après) :

- **une hypothèse de structuration par «lignes directrices paysagères»** suivant les axes parcellaires en lanières et la composition "historique" du site;
- **une hypothèse plus floue de «clairières habitées»**, où le bâti se fond dans les espaces laissés libres par la végétation. Cette hypothèse correspond à ce qu'est devenu le site, à la friche récente plutôt qu'à la structuration maraîchère d'autrefois.
- **Après la concertation, menée depuis mars 2020, le choix s'est porté sur l'hypothèse 1, la structuration "en lanières" ce qui permet de retrouver la forme maraîchère historique du site.**

- **Les orientations de cette hypothèse ont ensuite été traduites dans un « plan-guide », qui définit l'implantation des programmes de constructions et la nature et l'emprise des espaces publics.**

✓ *Les évolutions du plan guide*

Un premier plan guide a été élaboré en 2021 avec l'équipe de maîtrise d'œuvre pilotée par l'agence d'architecture TICA.

Ce travail a permis d'avoir une meilleure connaissance de l'existant, de définir les fondamentaux du projet et les axes structurants du quartier. Cette élaboration du plan guide, choix des hypothèses et fondamentaux du projet, a été présenté dans l'étude d'impact initiale.

Dans un second temps, une mise à jour du plan guide a été élaborée en 2023 avec l'équipe de l'agence de paysagisme/urbanisme OLM désignée comme maîtrise d'œuvre des espaces publics et urbaniste coordonnateur de la ZAC.

Cette mise à jour a pour objectif :

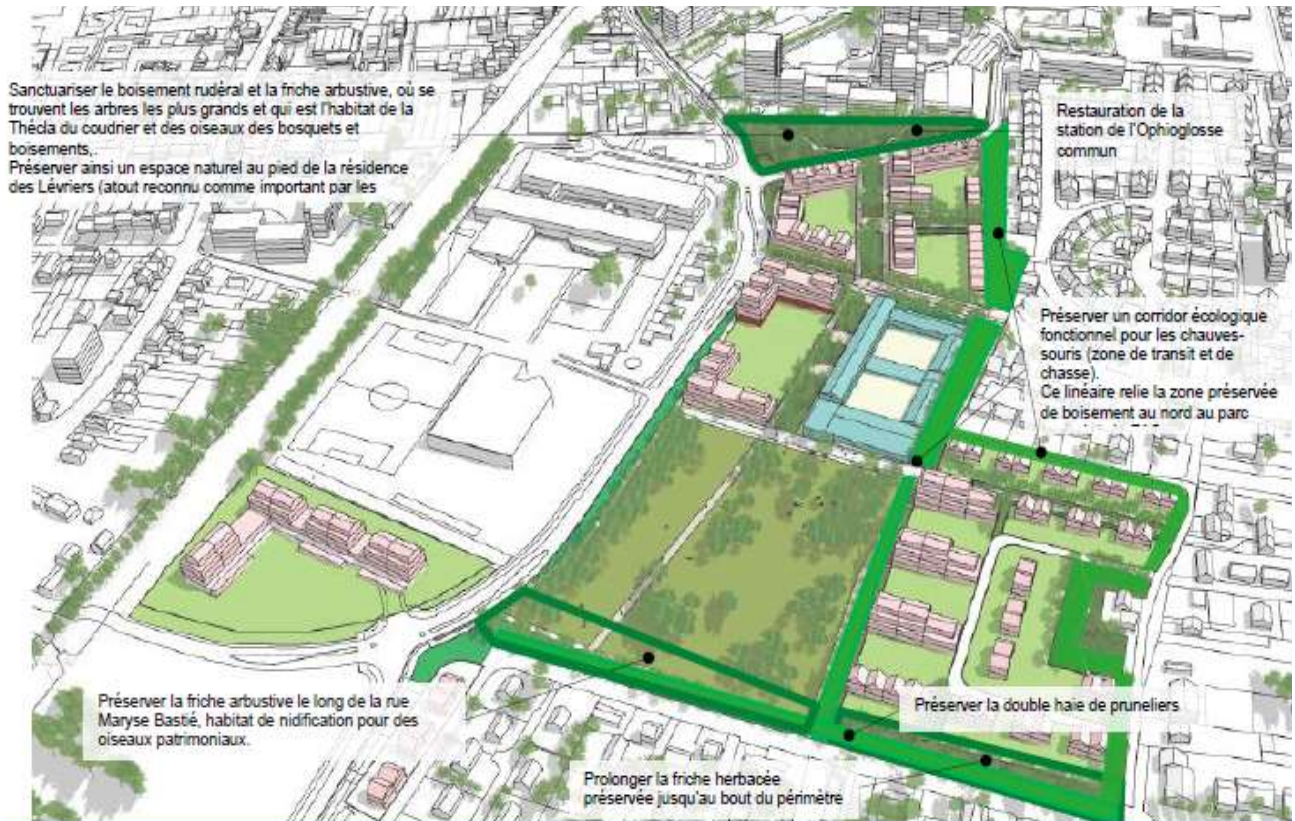
1. de prendre en compte les conclusions de la concertation préalable et de la Participation du Public par Voie Electronique et d'assurer une meilleure insertion du projet à l'existant ;
2. de revaloriser de manière générale la présence du végétal et l'insertion paysagère du projet ;
3. de prendre en compte les études complémentaires réalisées et l'avis de l'Autorité Environnementale ;
4. d'intégrer les mesures d'évitement prévues dans la présente étude.

✓ *Le diagnostic écologique et les mesures d'évitement*

L'étude faune, flore et habitats menée sur le site de la ZAC par le bureau d'études Ecosphère en 2020 puis en 2022 a mis en évidence des habitats sensibles pour la faune et la flore :

1. **le boisement rudéral situé au Nord de la ZAC**, qui accueille notamment un papillon non protégé à ce jour, mais à prendre en considération : **la Thécla du coudrier**,
2. **la station d'Ophioglosse commun située sur le boisement rudéral** au Nord ;
3. un mail arboré identifié comme **un corridor de déplacement privilégié pour les Pipistrelles**,
4. une friche herbacée au **Sud du site de la ZAC, habitat riche en insectes et oiseaux**.

- **Des mesures d'évitement de ces habitats ont été proposées par le bureau d'étude Ecosphère afin de préserver les principaux enjeux écologiques du site (cf. planche page ci-contre). Ces mesures d'évitement ont été retranscrites dans le plan guide final du projet.**



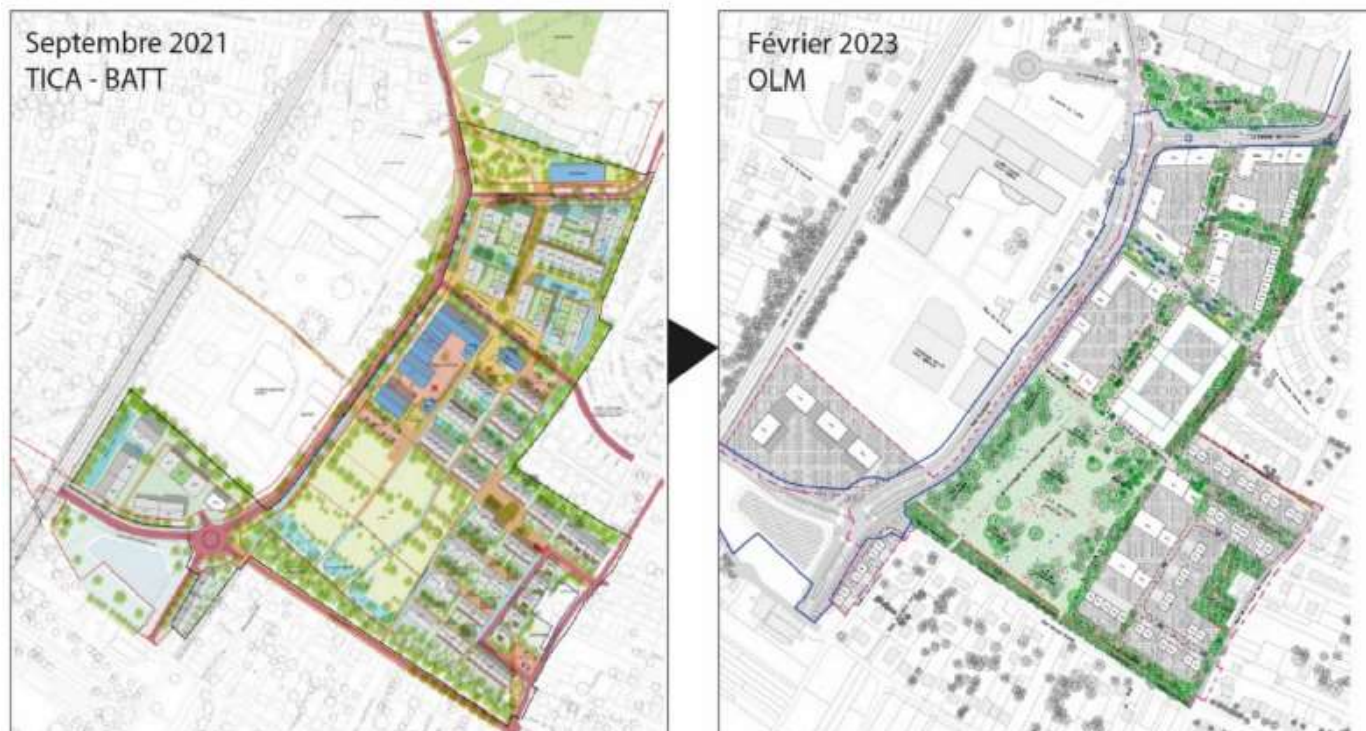
#### Les contraintes écologiques à intégrer au projet pour son optimisation

Source illustration : OLM 2023

#### • 1.6.2.- Les Evolutions du Plan Guide

L'héritage du projet TICA nous a permis de conserver les grands principes et fondamentaux du projet, et de les affirmer :

- Etendre le parc pour valoriser les qualités ainsi que les continuités écologiques et paysagères ;
- Affirmer et enrichir les lisières ;
- Proposer une diversité de logements en travaillant l'épannelage des bâtiments en gradient ;
- Rendre lisible les liens structurants dédiés aux modes doux pour maximiser la pratique des modes doux ;
- Affirmer une polarité de quartier avec des commerces de proximité en rez-de-chaussée et un tiers-lieu ;
- Minimiser les axes véhiculés et l'emprise des véhicules sur le site ;
- Créer des équipements publics exemplaires pour l'environnement ;
- Qualifier la nouvelle entrée de ville de Montmagny.



Evolution du Plan guide 2021-2023

Source : Plan guide 2021, à gauche (TICA – BATT) // Plan guide 2023, à droite (OLM)

Dans la continuité de ce projet, certaines pistes d'amélioration ont été travaillées dans le cadre du nouveau plan guide dans l'objectif d'assurer une meilleure insertion du projet dans l'existant et le respect d'évitement et de réduction : des mesures :

- Retravailler les accroches au contexte en adaptant **notamment** la hauteur des constructions en limite de l'existant (R+1) ;
- Valoriser l'importance du végétal et affirmer les séquences paysagères sur l'ensemble du site
- Sanctuariser la surface boisée au Nord du quartier ;
- Affirmer et végétaliser la continuité piétonne Nord-Sud menant au parc ;
- Créer une continuité piétonne Est-Ouest permettant de relier la commune de Deuil-la Barre avec la Butte Pinson en passant par le futur parc de l'écoquartier ;
- Repenser les morphologies urbaines et architecturales pour être plus compactes et moins consommatrices d'espace et offrir de vastes cœurs d'ilots végétalisés ;
- Adapter autant que possible les stationnements de surface en les adaptant aux besoins ;
- Repenser les emprises des stationnements souterrains pour permettre de maximiser la pleine terre dans chacun des lots privés ;
- Repositionner l'implantation du groupe scolaire pour offrir plus de sécurité et de tranquillité aux enfants.

**1.7.- Les MESURES ERC (destinées à Eviter, Réduire, Compenser) les effets négatifs du Projet**

• 1.7.1.- Synthèse des Mesures ERC

DOMAINE CONCERNE	EFFETS NEGATIFS	MESURES
<b>MILIEU PHYSIQUE</b>		
CLIMAT	Augmentation des émissions de GES en phase chantier (poids lourds) et en phase d'exploitation (déplacements et chauffage).  Peu de vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbaine, mais un possible inconfort thermique lié aux conditions aéraluques.	Mesures sur les bâtiments et leur consommation d'énergie : sera visée la RE 2020 objectif 2028 (objectif bâtiments passifs et producteurs d'EnR).  Aménagements divers favorables aux transports en commun et modes doux permettant de réduire la circulation automobile individuelle et donc les émissions de GES.
EAUX DE SURFACE ET SOUTERRAINES	Risque de pollution accidentelle dans les eaux de surface (par ruissellement) et les eaux souterraines (par infiltration).	Évitement des terrassements en cas de fortes pluies. Rejets directs interdits. Stockage des produits dangereux dans des zones adaptées. Entretien régulier des engins. Utilisation d'engins conformes aux normes en vigueur. Gestion immédiate des pollutions accidentelles (kit anti-pollution).
<b>MILIEU NATUREL</b>		
ESPACE NATURELS. FAUNE ET FLORE. ZONES HUMIDES. NATURA 2000. ZNIEFF	Dérangement de la faune pendant les travaux.  Dispersion possible d'espèces exotiques invasives.  Dérangement de la faune et de la flore en phase d'exploitation  Effet négligeable sur les sous trames des milieux semi-ouverts et boisés à l'échelle locale, sans répercussion à plus large échelle.	Éviter d'aménager les habitats des espèces protégées ou patrimoniales, en particulier le boisement rudéral et préserver une partie des espaces naturels favorables à la faune protégée ou patrimoniale :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la station d'Ophioglosse commun localisé au nord du site de projet et assurer sa pérennité avec des mesures de restauration et d'accompagnement (réouverture du boisement, gestion des bois coupés, suivi de la station) ;</li> <li>- Sanctuariser le boisement rudéral et la friche arbustive au nord du projet ;</li> <li>- Sanctuariser un espace central naturel au sein du parc ;</li> <li>- Augmenter les surfaces en bois clairs et arbustifs en particulier au sein du parc ;</li> <li>- Préserver la friche arbustive au Sud et la double haie de pruneliers.</li> </ul> Développer un réseau de continuités écologiques également supports de gestion des eaux pluviales, vectrices de biodiversité Conserver des axes de perméabilité Est-Ouest  Réduire l'impact de l'éclairage artificiel.  Mettre en oeuvre un chantier vert pour en réduire les nuisances.  Adapter les périodes de démarrage de chantier en fonction des périodes de reproduction de la faune (phénologie des espèces).  Contrôler les espèces exotiques invasives et empêcher leur diffusion.
<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>		
PAYSAGE	Effet sur le patrimoine arboré.	Préservation des arbres dans la mesure du possible : un travail sera effectué en phase AVP et sur les fiches des lots privés.

DÉPLACEMENTS		
DESSERTE ROUTIERE	Augmentation du trafic de poids lourds en phase chantier.	Signalisation claire et lisible du chantier. Bilan déblais / remblais pour diminuer les évacuations / apports par camions.
	Augmentation possible du volume du trafic automobile dans le quartier.	Favoriser les modes alternatifs à la voiture (accès aux transports en commun). Limiter l'offre de stationnement du projet aux stricts besoins.
TRANSPORTS EN COMMUN ET MODES DOUX	Augmentation des besoins en transports en commun.	100 % des surfaces de plancher créées situées à moins de 800 m de la gare Deuil - Montmagny, qui place la ZAC à 13 mn de Paris. Création d'un arrêt de bus sur la ZAC. Aménagements cyclables et itinéraires piétons rendus confortables et attractifs. Mobilités douces favorisées.
MILIEU URBAIN ET HUMAIN		
DEMOGRAPHIE. LOGEMENT ET EQUIPEMENTS	Augmentation de la population, des besoins en équipements et services.	Création de nouveaux logements, locaux commerciaux et de service sur la ZAC. Création d'équipements scolaires et petite enfance et d'une maison de santé (projets Ville de Montmagny).
SÉCURITÉ, SALUBRITÉ ET SANTÉ		
QUALITE DES SOLS	Possibilité de pollutions issues du transit des véhicules de chantier, du stockage de matières nocives (pollution accidentelle)...	Délimitation des emprises de chantier et des aires spécifiques. Plan de gestion / orientation des sols pollués si nécessaire.
	Important volume de déblais à évacuer, dont des matériaux pollués.	Limiter l'offre de stationnement du projet aux stricts besoins et par conséquent favoriser les modes alternatifs à la voiture (accès aux transports en commun).
QUALITE DE L'AIR	Augmentation des rejets polluants dans l'atmosphère liée aux trafics de poids lourds et à l'activité du chantier lui même.	Utilisation d'engins conformes aux normes en vigueur. Entretien régulier des engins. Limitation de la vitesse des engins.
	Augmentation de la pollution atmosphérique liée à un plus grand nombre de véhicules de résidents sur le ZAC. Cet effet est en bonne partie compensé par l'amélioration technique des futurs véhicules et la baisse de leurs émissions polluantes.	Le projet de suppression du PN4 devrait améliorer la qualité de l'air locale. De plus, il offrira un accès facilité à la gare de Deuil - Montmagny. De ce fait, la qualité atmosphérique du secteur devrait globalement s'améliorer.
DECHETS	Production importante de déchets de chantier, secs (emballages) et humides (bétons). Produits de démolitions.	Objectifs de valorisation maximale des déchets. Mise en place d'une économie circulaire.
	Augmentation de la production et du traitement de déchets (ménagers et recyclables).	Dispositifs facilitant la collecte sélective et le tri des déchets sur la ZAC. Mise en place de compostage pour les déchets verts et les biodéchets.
ENVIRONNEMENT SONORE	Exposition de nouvelles populations à un niveau sonore modéré, un peu plus élevé à proximité des infrastructures de transport terrestre.	Création de zones de calme. Isolation renforcée des équipements sensibles. Les futurs bâtiments seront protégés des bruits extérieurs conformément aux normes en vigueur et notamment au PEB. Isolation entre 32dB et 40dB pour les bâtiments les plus exposés au bruit le long de la voie ferrée.

• 1.7.2.- Récapitulatif de la démarche ERC

	EVITER	REDUIRE	COMPENSER
<b>Climat</b>	Construire le nouveau quartier à proximité d'une gare (Deuil-Montmagny) ciel ouvert)	Favoriser les modes alternatifs à la voiture Maintenir de vastes espaces naturels et zones de fraîcheur Favoriser la présence d'eau sur le site (dispositifs de gestion des EP à ciel ouvert)	
<b>Sols et sous-sols</b>	Aménagement au plus près de la topographie existante		
<b>Milieux naturels</b>	Conservation de quelques habitats à enjeux Adaptation du projet et de son calendrier pour éviter le dérangement ou la destruction d'espèces protégées	Réduction de l'éclairage artificiel qui dérange la faune Mesures de non-propagation des espèces invasives	
<b>Paysages</b>		Maintien d'une forte présence d'espaces naturels dans le projet.  Création d'une trame verte et bleue significative sur le projet.  Préservation des arbres dans la mesure du possible : un travail sera effectué en phase AVP et sur les fiches des lots privés.	
<b>Déplacements</b>	Adaptation du projet pour favoriser les modes doux et l'accessibilité aux transports en commun	Réduction de l'offre en stationnement aux stricts besoins	
<b>Qualité de l'air</b>	Éviter l'utilisation de systèmes de chauffage avec combustion.  Placer les prises d'air des bâtiments éloignés des axes de circulation.	Réduction des pollutions à la source, modes alternatifs à la voiture favorisés Végétalisation du site pour capter les polluants particuliers	
<b>Nuisances sonores</b>	Implantation des logements et des équipements sensibles dans des secteurs relativement protégés du bruit	Isolation acoustique adaptée de l'ensemble des constructions	
<b>Chantiers</b>		Chantiers Mesures diverses visant à réduire les effets négatifs des chantiers et leurs risques sur l'environnement	

• 1.7.3.- INDICATEURS et Modalités de suivi

DOMAINE CONCERNE	EFFETS NEGATIS	MESURES	MISE en ŒUVRE de la MESURE	ACTIONS REALISEES	Documents justifiant la MO de la MESURE
<b>MILIEU PHYSIQUE</b>					
<b>CLIMAT</b>	Augmentation des émissions de GES en phase chantier (PL) et en phase d'exploitation (déplacements et chauffage).	Mesures sur les bâtiments et leur consommation d'énergie : sera visée la RE 2020 objectif 2028 (objectif bâtiments passifs et producteurs d'EnR).  Mise en œuvre d'un règlement de chantier faibles nuisances et limitation du bilan déblais / remblais pour diminuer	Bilan déblais/ remblais à optimiser en phase AVP. Obligations à intégrer lors des cessions de terrains. Contrôle en phases : - PC - Livraisons.	Pas encore réalisées	-AVP -Acte de vente et annexes : -Cahier des charges de Cession de terrain (CCCT), -Fiche d'emprise, -Règlement de chantier faibles nuisances -PC -Conformité des constructions et

		les évacuations / apports par camions en phase chantier.			obtention des certifications environnementales et thermiques
<b>CLIMAT</b>	Peu de vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbaine, mais un possible inconfort thermique lié aux conditions aérauliques.	Aménagements divers favorables aux TC et modes doux permettant de réduire la circulation VP, donc les émissions GES	Aménagements à intégrer en phases de conception : plan guide, AVP puis DCE	Plan guide conçu et mis à jour, de manière à limiter la place des VP et favoriser les mobilités douces	
<b>EAUX de SURFACE et SOUTERRAINES</b>	Risque de pollution accidentelle dans les eaux de surface (par ruissellement) et les eaux souterraines (par infiltration).	Évitement des terrassements en cas de fortes pluies. Rejets directs interdits. Stockage des produits dangereux dans des zones adaptées. Entretien régulier des engins. Utilisation d'engins conformes aux normes en vigueur. Gestion immédiate des pollutions accidentelles (kit anti-pollution).	Obligations à intégrer aux cessions de terrains et passation des marchés de travaux sous maîtrise d'ouvrage GPA. Contrôles en phase chantier.	Pas encore réalisé. -	- Actes de vente et annexes : socle d'exigence, CCCT, -Règlement de Chantier faibles nuisances. -Plans d'installation de chantier. -Compte-rendu des visites du REC.
<b>MILIEU NATUREL</b>					
<b>Espaces Naturels Faune et Flore Zones humides NATURA 2000 ZNIEFF</b>	Dérangement de la faune pendant les travaux	Mettre en œuvre un chantier vert pour en réduire les nuisances.  Adapter les périodes de démarrage de chantier en fonction des périodes de reproduction de la faune (phénologie des espèces)	Obligations à intégrer lors des cessions de terrains et passation des marchés de travaux sous maîtrise d'ouvrage GPA	Pas encore réalisé -	-Règlement de chantier faibles nuisances.
	Dispersion possible d'espèces exotiques invasives	Contrôler les espèces exotiques invasives et empêcher leur diffusion.	Obligations à intégrer lors des cessions de terrains et passation des marchés de travaux sous maîtrise d'ouvrage GPA : utilisation de remblais et engins de chantier non contaminés par des espèces invasives	Pas encore réalisé - Règlement de chantier faibles nuisances	-Règlement de chantier faibles nuisances
	Dérangement de la faune en phase d'exploitation	Éviter d'aménager les habitats des espèces protégées ou patrimoniales, en particulier le boisement rudéral.  Sanctuariser le boisement rudéral et la friche arbustive au nord du projet.  Préserver la friche arbustive au Sud et la double haie de pruneliers.	Aménagements à intégrer en phases de conception : plan guide, AVP puis DCE.  Gestion des boisements et espaces verts en faveur des espèces protégées ou patrimoniales..	Plan guide mis à jour pour intégrer ces mesures..	- Plan guide. - AVP et DCE. - Notice de gestion des espaces verts en phase exploitation.

<p><b>Espaces Naturels Faune et Flore Zones humides NATURA 2000 ZNIEFF</b></p>		<p>Sanctuariser un espace central naturel.</p> <p>Préserver une partie des espaces naturels favorables à la faune protégée ou patrimoniale.</p> <p>Développer un réseau de continuités écologiques également supports de gestion des EP vectrices de biodiversité.</p> <p>Réduire l'impact de l'éclairage artificiel.</p> <p>Eviter la station d'Ophioglosse commun localisé au nord du site de projet en sanctuarisant cet espace.</p> <p>Assurer la pérennité de la station d'Ophioglosse commun sur site avec des mesures de restauration et d'accompagnement (réouverture du boisement, gestion des bois coupés, suivi de la station).</p>			
	<p>Effet sur la capacité du site à intervenir comme espace relais / corridors pour l'amélioration des continuités écologiques notamment en interaction avec la Butte Pinson.</p>	<p>Conserver des axes de perméabilité Est-Ouest</p> <p>Augmenter les surfaces en bois clairs et arbustifs</p>	<p>Aménagements à intégrer en phases de conception :</p> <p>-Plan guide -AVP -DCE</p>	<p>Plan guide : mise à jour pour intégrer ces mesures</p>	<p>-Plan guide -AVP -DCE</p>
<p><b>DEPLACEMENTS</b></p>					
	<p>Augmentation des PL en phase chantier</p>	<p>Signalisation claire et lisible du chantier</p> <p>Bilan déblais/remblais pour réduire les évacuations/apports par camions</p>	<p>AVP et DCE : optimisation du bilan déblais / remblais des espaces publics.</p> <p>En phase chantier :</p> <p>- mise en place d'un plan de circulation et contrôle ; - Suivi des terres.</p>	<p>Pas encore réalisé</p>	<p>- AVP et DCE - plan de circulation - Tableau de suivi des terres entrantes/sortantes</p>

<b>DESSERTE ROUTIERE</b>	Augmentation du volume automobile dans le quartier	Favoriser les modes alternatifs à la VP (accès aux TC) Limiter l'offre de stationnement du projet aux stricts besoins	Règlementation sur le stationnement dans le cadre de la MEC du PLU. Phase conception : plan guide, AVP, DCE. Obligations sur le stationnement privé à intégrer lors des cessions de terrains. Elaboration des PC et contrôle de conformité.	MMEC du PLU Dans le cadre de dossier de DUP. Plan guide qui prévoit de limiter le stationnement privé et public aux stricts besoins. Le maillage viaire est limité, laissant une place structurante aux mobilités douces.	- Rapport de présentation de MEC du PLU. - Plan guide, AVP, DCE. - CCCT et fiches d'emprise des lots annexés aux actes de vente qui définissent les obligations des constructeurs en matière de stationnement. - PC. - Conformité des constructions.
<b>Transports en commun (TC)</b>	Augmentation des besoins de TC	100 % des surfaces de plancher créées situées à moins de 800 m de la gare Deuil - Montmagny, qui place la ZAC à 13 mn de Paris. Création d'un arrêt de bus sur la ZAC. Aménagements cyclables et itinéraires piétons rendus confortables et attractifs. Mobilités douces favorisées.	Phase conception : plan guide, AVP, DCE. Coordination avec le projet de déviation du PN4 : création d'un arrêt de bus.	Plan guide conçu et mis à jour de manière à limiter la place de l'automobile et favoriser les mobilités douces. -	-Plan guide, - AVP, - DCE.
<b>MILIEU URBAIN et HUMAIN</b>					
<b>DEMORAPHIE LOGEMENT et EQUIPEMENTS</b>	Augmentation de la population, des besoins en équipements et services.	Création de nouveaux logements, locaux commerciaux et de service sur la ZAC. Création d'équipements scolaires et petite enfance et d'une maison de santé (projets Ville de Montmagny).	Elaboration des documents règlementaires de la ZAC en cohérence avec les documents cadre d'urbanisme (notamment le SDRIF).	ZAC créée par arrêté préfectoral. Plan guide qui intègre l'ensemble de ce programme.	- Dossier de création et dossier de réalisation de la ZAC, et Programme des équipements publics. - Plan guide, AVP, DCE.
<b>SECURITE, SALUBRITE et SANTE</b>					
<b>QUALITE des SOLS</b>	Possibilité de pollutions issues du transit des véhicules de chantier, du stockage de matières nocives (pollution accidentelle)...	Délimitation des emprises de chantier et des aires spécifiques. Plan de gestion / orientation des sols pollués si nécessaire.	Obligations à intégrer aux cessions de terrains et passation des marchés de travaux sous maîtrise d'ouvrage GPA.  En phase chantier : mise en place d'un plan de circulation chantier, plans d'installation de chantier et contrôles.	Pas encore réalisé.	- Actes de vente et annexes : CCCT, Règlement de Chantier faibles nuisances (RC). - Règlement de chantier faibles nuisances entreprises espaces publics. - Plans d'installation de chantier. - Plan de circulation chantier. - CR des visites REC.
	Important volume de déblais à évacuer, dont des matières polluées	Limiter l'offre de stationnement du projet aux stricts besoins et par conséquent favoriser les modes alternatifs à la	Règlementation sur le stationnement dans le cadre de la MEC du PLU. Phase conception :	MEC du PLU dans le cadre de dossier de DUP. Plan guide qui prévoit de limiter le sta-	- Rapport de présentation de MEC du PLU. - Plan guide, AVP, DCE.

		voiture (accès aux transports en commun)	plan guide, AVP, DCE. Obligations sur le stationnement privé à intégrer lors des cessions de terrains. Elaboration des PC et contrôle de conformité .	tionnement privé et public aux stricts besoins. Le maillage viaire est limité, laissant une place structurante aux mobilités douces.	- CCCT et fiches d'emprise des actes de vente qui définissent les obligations des constructeurs en matière de stationnement. - PC. - Conformité des constructions.
<b>QUALITE de L'AIR</b>	Augmentation des rejets polluants dans l'atmosphère liée aux trafics de PL et à l'activité du chantier lui-même.	Utilisation d'engins conformes aux normes en vigueur. Entretien régulier des engins. Limitation de la vitesse des engins.	Obligations à intégrer aux cessions de terrains et passation des marchés de travaux sous maîtrise d'ouvrage GPA.  En phase chantier : mise en place d'un plan de circulation chantier et contrôles.	Pas encore réalisé	- Actes de vente et annexes : CCCT, Règlement de Chantier faibles nuisances (RC). - Règlement de chantier faibles nuisances entreprises espaces publics. - Plan de circulation chantier. - CR des visites /REC.
	Augmentation de la pollution atmosphérique liée à un plus grand nombre de véhicules de résidents sur le ZAC.  Cet effet est en bonne partie compensé par l'amélioration technique des futurs véhicules et la baisse de leurs émissions polluantes.	Le projet de suppression du PN4 devrait améliorer la qualité de l'air locale. De plus, il offrira un accès facilité à la gare de Deuil - Montmagny. De ce fait, la qualité atmosphérique du secteur devrait globalement s'améliorer.			
<b>DECHETS</b>	Production importante de déchets de chantier, secs (emballages) et humides (bétons). Produits de démolitions.	Objectifs de valorisation maximale des déchets. Mise en place d'une économie circulaire	Obligations à intégrer aux cessions de terrains et passation des marchés de travaux sous maîtrise d'ouvrage GPA. Contrôles en phase chantier.	Pas encore réalisé	- Actes de vente et annexes : CCCT, Règlement de Chantier faibles nuisances (RC). - Règlement de chantier faibles nuisances entreprises espaces publics. - Tableau de suivi déchets
	Augmentation de la production et du traitement de déchets (ménagers et recyclables).	Dispositifs facilitant la collecte sélective et le tri des déchets sur la ZAC. Mise en place de compostage pour les déchets verts et les bios déchets.			
<b>ENVIRONNEMENT SONNORE</b>	Exposition de nouvelles populations à un niveau sonore modéré, un peu plus élevé à proximité des infrastructures de transport terrestre.	Création de zones calmes. Isolation renforcée des équipements sensibles. Les futurs bâtiments seront protégés des bruits extérieurs conformément aux normes en vigueur et notamment au PEB. Isolation entre 32dB et 40dB pour les bâtiments les plus exposés au bruit le long de la voie ferrée.	En phase conception des espaces publics : plan guide puis AVP et DCE.  En phase d'élaboration des PC.  En phase contrôle de conformité.	Plan guide M à J en déplaçant les équipements publiques sensibles (groupe scolaires et crèche), les éloignant du bruit (voie ferrée et départementale)	- AVP et DCE.  - Contrôle des PC  - Conformité des constructions

## 1.8. La concertation cadre réglementaire et modalités

### ▪ 1.8.1. Le cadre réglementaire de la concertation

Les terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC de la Plante des Champs à Montmagny représentent une surface totale d'environ 99.450m<sup>2</sup>, dont 27% des parcelles (environ) appartiennent à la commune et 5% au Département. Le reste du parcellaire appartiennent à des propriétaires privés (73%). Afin d'assurer la maîtrise foncière du secteur, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est nécessaire.

L'opération d'aménagement projetée et qui doit être déclarée d'utilité publique, n'est pas compatible avec le PLU en vigueur. L'enquête publique concernant l'opération portera à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU (mise en œuvre de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme).

La procédure de mise en compatibilité entrant dans le champ de l'évaluation environnementale systématique, fait l'objet d'une concertation préalable dont les objectifs et les modalités ont été approuvés par délibérations du CA de GPA en dates du 17 décembre 2021 et du 1er décembre 2023.

#### ✓ *La concertation s'est déroulée du 2 au 30 janvier 2024.*

Elle a eu pour objectif de :

- **Informé le public sur la nature et l'avancement du projet de ZAC et sur les modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme pour sa mise en compatibilité avec le projet.**
- **Recueillir les observations et propositions du public sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Montmagny**

Cette concertation réglementaire n'a donc pas pour vocation d'échanger sur l'opportunité du projet de ZAC et sa programmation, dans la mesure où celui-ci a déjà été soumis à concertation préalable à la création de ZAC en 2021. Par ailleurs, l'évaluation environnementale du projet a fait l'objet d'un mémoire de l'autorité environnementale suivi d'une réponse de Grand Paris Aménagement, puis d'une procédure de Participation du Public par Voie Electronique en 2023.

#### ✓ *Le projet mis en concertation*

La concertation porte sur la mise en compatibilité du PLU de Montmagny avec le projet de ZAC de la Plante des Champs. Les modifications du PLU ainsi envisagées sont les suivantes :

- **La modification du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) :** Les grandes orientations du projet de ville déclinées en 4 grands axes dans le PADD sont inchangées et continuent à constituer les piliers des projets d'aménagement. Des compléments sont apportés à la déclinaison des orientations de ces grands axes afin de les mettre en cohérence avec le projet d'aménagement : **notamment les modifications des orientations n°4 et n°8 permettent de préciser la position des équipements public et du parc.**

- La carte de synthèse du PADD est mise à jour sur le périmètre de la ZAC concernant la vocation des différents secteurs.
- L'instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site de la ZAC.
- La modification du plan de zonage et du règlement d'urbanisme pour les secteurs AUa et AUb, en cohérence avec le projet d'aménagement.
- La zone N n'est pas modifiée.

Le projet de ZAC a fait l'objet d'une concertation préalable à sa création en 2021, à l'issue de laquelle la programmation suivante a été décidée :

- Environ 500 logements dont 30% de logements sociaux ;
- Un groupe scolaire avec accueil périscolaire ;
- Une crèche municipale ;
- Une maison de santé en rez-de-chaussée des futurs logements ;
- Environ 1300 m<sup>2</sup> de surfaces de commerces de proximité en rez-de-chaussée ;
- Un parc d'environ 2 hectares

#### 1.8.2. Les Modalités

La concertation s'est déroulée du 2 janvier au 30 janvier 2024. Elle avait pour objet de recueillir les observations et propositions du public sur la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Montmagny.

Un avis de concertation a été affiché le 15 décembre 2023, en dix points autour du périmètre de la ZAC, dans les quartiers avoisinants.

*Ci-dessous la localisation des points d'affichage de l'avis de concertation :*



**Le rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU a été mis à disposition du public** en:

- **Format papier au service urbanisme de la Ville de Montmagny**, accessible aux horaires d'ouverture du service, 6 rue de Montmorency à Montmagny ;
- **Ligne sur la plateforme de participation dédiée** : <https://jeparticipe.villedemontmagny.fr/>
- **Consultation papier lors de la réunion publique du 18 janvier au centre socioculturel Saint Exupéry**

Ce rapport de présentation présente :

- le cadre réglementaire de la procédure de mise en compatibilité du PLU
- la présentation générale de la commune et du site concerné par la mise en compatibilité du PLU
- Les évolutions des documents du PLU :
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
  - Le plan de zonage
  - La création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
  - Le règlement de la zone AUa Chacun des chapitres met en évidence les modifications, suppressions, ajouts, et apporte des explications et justifications à ces modifications.

Pendant toute la durée de cette concertation :

- Le dossier de mise en compatibilité du PLU était accessible sur la plateforme <https://jeparticipe.villedemontmagny.fr/>.
- La réunion publique a permis de présenter les objectifs de la mise en compatibilité du PLU et d'échanger avec le public s'est déroulée
  - le jeudi 18 janvier à 20h30 au centre socioculturel Saint-Exupéry (15, ruelle de la Campagne, Montmagny).
- Le registre physique d'observations sera situé à l'accueil du service urbanisme de la Ville de Montmagny, aux horaires d'ouverture du service (6, rue de Montmorency, Montmagny).
- Un registre dématérialisé d'observations sera accessible sur la plateforme <https://jeparticipe.villedemontmagny.fr/>

#### ✓ **Contributions du public**

Tout au long de la concertation, entre le 2 et le 30 janvier 2024, le public a pu s'exprimer sur :

- Un registre physique d'observations situé à l'accueil du service urbanisme de la Ville de Montmagny, aux horaires d'ouverture du service (6, rue de Montmorency, Montmagny).
  - **Il n'a recueilli aucune contribution.**

Un registre dématérialisé d'observations a été créé sur la plateforme de participation citoyenne <https://jeparticipe.villedemontmagny.fr/>.

- **Ce registre a recueilli 55 contributions de la part de 33 contributeurs différents.**

Une réunion publique a été organisée le 18 janvier 2024 à 20h30 au centre socioculturel Saint-Exupéry afin de présenter l'actualité du projet de ZAC, les objectifs de la mise en compatibilité du PLU et

d'échanger avec le public et **25 personnes y ont participé, tous habitants dans le secteur de la Plante des Champs.**

Le diaporama de la réunion, le compte-rendu des échanges ont été publiés sur la plateforme participative de la Ville. Ils ont été également annexés à ce bilan de concertation.

Celle-ci s'est déroulée en deux temps et dans un souci de bonne compréhension du projet par tous, 1<sup>e</sup> partie de la réunion : rappel des enjeux du projet :

- Le cadre et l'objet de la présente concertation ;
- Les objectifs et enjeux du projet ;
- Le bilan et les orientations retenues à l'issue de la concertation préalable à la création de ZAC qui s'est tenue en 2021 ;
- La programmation retenue à l'issue de cette concertation
- Le planning de l'opération

Un temps d'échange important a eu lieu autour du projet,

2<sup>e</sup> Partie : présentation et échanges relatifs aux modifications du PLU.

#### ✓ **Synthèse thématique des contributions**

Les riverains ont exprimé leur inquiétude voire leur opposition quant à l'évolution de leur cadre de vie. Les thématiques suivantes ont été abordées :

1. Le zonage du PLU
2. la labellisation EcoQuartier
3. les impacts du projet sur l'environnement (l'artificialisation des sols, les espaces verts, la biodiversité, la faune et la flore), et les usages dont en faisaient les riverains
4. la densité du projet et les formes urbaines
5. les enjeux de circulation
6. les enjeux de stationnement
7. la gestion des risques
8. la programmation du projet
9. les modalités de la concertation

Les avis et contributions ont été repris et classés selon ces thématiques, et des réponses sont apportées point par point.

#### **Zonage du PLU et emplacements réservés**

- *Une contribution s'oppose au classement en zone N et demande la valorisation des terrains en zone N au même prix que ceux en zone AU.*
- *Une contribution demande de modifier la localisation de la zone N pour modifier la localisation du parc plus à l'Est que sa localisation prévue.*

Réponse : La zone N n'est pas modifiée dans le cadre de la mise en compatibilité. Par ailleurs les prix des terrains sont fixés par les Domaines. La procédure de mise en compatibilité du PLU n'a pas pour objet la modification du zonage relatif à la zone N.

- *Par ailleurs une contribution fait part d'une remarque sur la coexistence entre une zone N et un secteur avec un aléa fort au retrait-gonflement des argiles (cf page 31 du RP), qui pourrait être à l'origine d'une modification de la zone N sur le périmètre de la ZAC.*

Réponse : Il s'agit d'une erreur d'interprétation car le rapport de présentation fait état d'un secteur à l'Est de la commune (et non du périmètre de ZAC) où il y a un aléa fort de retrait-gonflement des argiles. L'aléa est considéré comme moyen sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.

- *Une contribution demande des informations relatives à la suppression de l'emplacement réservé C « équipements sportifs » au niveau du secteur de Les Basses Plante des Champs.*

Réponse : L'emplacement réservé « C » localisait d'éventuels équipements sportifs sur le secteur « Basse Plante des Champs ». Cet emplacement n'est plus d'actualité, c'est pourquoi il est supprimé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

- *Une contribution demande à ce que les parcelles n° AK477, AK478, AK479, AK480, AK498 et AK499 qui ne rentreraient pas dans le périmètre de la ZAC, soient laissées en zone constructible.*

Réponse : Les parcelles n° AK477, AK478, AK479, AK480 sont en effet hors périmètre ZAC et appartiennent à la zone UG qui n'est pas concernée par la procédure de mise en compatibilité du PLU. En revanche les parcelles AK 498 et AK 499 font partie de la zone AUa et sont donc situées en zone à urbaniser ; celle-ci sont donc vouées à être constructibles.

### **Aspect extérieur du règlement du PLU**

- *En référence à l'article 11 « aspect extérieur » du PLU, une contribution précise qu'un dispositif de clôture en aluminium laqué au-dessus d'un muret est une solution durable et qui nécessite moins d'entretien qu'une clôture en bois pouvant se dégrader à défaut d'entretien.*

Réponse : L'article 11 a été modifié de manière à garantir la qualité des clôtures en interdisant certains matériaux : l'utilisation de PVC ou de plaques métalliques pleine. L'utilisation d'aluminium est possible mais pas en plaques pleines. L'utilisation du bois en clôture n'est pas une obligation, et lorsqu'il en sera d'usage, des garanties sur la durabilité du matériau choisi devront être fournies.

### **Les impacts sur l'environnement et la pleine terre**

- *Une contribution note une incompatibilité des modifications du PLU avec la ZAC et des « contradictions entre les documents au regard de la notion d'espaces naturels »*

Réponse : Les modifications apportées au PLU permettent d'inscrire les orientations du projet de ZAC dans le PLU, et de rendre le PLU compatible au projet, à travers :

- L'adaptation du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- La création d'une Orientation Aménagement et de Programmation sur le périmètre de la ZAC
  - Des modifications du règlement de la zone AUa
- o *Deux contributions déplorent la modification de l'orientation n°6 du PADD qui viendrait « supprimer les jardins en cœur d'îlots pour le secteur de la plante des champs ». Une des contributions propose de maintenir la mention de la Plante des Champs en précisant « sauf dans la zone à urbaniser », car ce quartier dépasse le périmètre de la ZAC, notamment en zone UGa.*

Réponse : Cette orientation n°6 porte sur la valorisation du patrimoine paysager magnymontois à travers la préservation des jardins en cœur d'îlots bâtis (centre ancien, rue d'Épinay), et mentionne le secteur de la Plante des Champs comme un espace naturel préservé en continuité de ces îlots. Du fait de la création de la ZAC de la Plante de Champs, la mention « Plante des Champs » fait référence au secteur de projet. La création de la ZAC et l'ouverture à l'urbanisation du secteur implique le retrait de la mention de la Plante des Champs dans cette orientation. En revanche la modification de l'orientation n°6 n'a pas pour objet de supprimer les jardins en cœur d'îlot sur le secteur de la Plante des Champs, puisqu'au contraire, les îlots de logements de la Plante des Champs devront comprendre de large cœur d'îlots végétalisés (minimum 30% de pleine terre). Par ailleurs un espace naturel est préservé au sein du futur quartier, par la zone N.

- o *Une contribution demande de porter l'obligation de la pleine terre à 40% au lieu de 30%, car du fait de la taille des parcelles de logements individuels, la règle de plantation d'un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> ne permettrait pas de rendre obligatoire la plantation d'arbre sur ces parcelles, puisqu'il y aurait moins de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre sur les parcelles individuelles.*

Réponse : Les parcelles des maisons individuelles varient entre 210 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>. En retirant l'emprise des constructions il resterait environ 60 à 70% de surface libre, soit entre 130 et 350 m<sup>2</sup> par parcelle environ. Ces surfaces permettent le respect de la règle de l'article 13 : la plantation d'un arbre minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre entamée. Au regard des emprises de construction estimées, et comme proposé dans les contributions, il sera visé un coefficient de pleine terre de 40% à l'échelle de la ZAC pour l'ensemble des lots privés, à l'article 13 du PLU. Cette réglementation est mise à jour dans le dossier de mise en compatibilité du PLU.

### Densité et hauteur des constructions

- o *Deux contributions demandent d'interdire de manière plus claire « la construction d'immeuble au milieu des pavillons ». L'une demande de modifier le règlement de la zone UGa pour interdire la construction d'habitat collectif à moins de 70m d'un habitat individuel, tandis que l'autre propose de rajouter à l'orientation n°3 du PADD : « Dans les zones existantes d'habitat individuel (UGa), les projets d'habitats individuels seront favorisés au détriment des projets d'habitats collectifs quel que soit leur taille ». Ces contributions font référence à la pétition transmise à la municipalité le 7 juillet 2023.*

Réponse : Vis-à-vis des pavillons existants, l'OAP créée dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU identifie toutes les zones en face des pavillons existants où seuls des logements individuels (maisons en R+1) pourront être construits.

Vis-à-vis des futures maisons au sein du quartier de la Plante des Champs, le projet ne prévoit pas la construction d'« immeuble au milieu des pavillons », mais prévoit une progressivité des hauteurs de bâti avec du R+1 à proximité des pavillons existants.

Les emprises bâties en R+2 et R+3 du Sud-Est du périmètre de la ZAC, telles que définies au plan guide, se situent à :

- Plus de 70m des pavillons de la rue Maryse Bastié
- Plus de 80m des pavillons de la rue de la Plante des Champs

Par ailleurs s'agissant d'une procédure de mise en compatibilité du PLU au projet de ZAC, seul le règlement des zones concernées par la ZAC (zone AUa) peut évoluer. Les modifications ne peuvent pas porter sur d'autres secteurs du PLU que ceux de la ZAC, comme la zone UGa.

- o *Une contribution demande de réduire la hauteur maximale des constructions à 18m, car celle-ci considère que la hauteur de 21 mètres au faitage est l'équivalent d'une construction de 7 niveaux sur la base de 3m par niveau en moyenne, alors que la règle indique un maximum de R +4 plus attique. Tandis qu'une contribution demande de réduire la hauteur maximale à R+3 car les constructions prévues au projet ne dépasseraient pas cette hauteur.*

Réponse : La hauteur maximale des constructions de la ZAC correspond à des bâtiments en R+4+attiques (un attique étant un étage supérieur du bâtiment disposé en retrait de la façade), ponctuellement au Nord Ouest du périmètre de l'opération. Cette hauteur maximum au Nord-Ouest du projet permet de garantir une certaine densité de construction à proximité de la gare en se rattachant au contexte urbain existant, et une diminution progressive des hauteurs vers les quartiers pavillonnaires. Une hauteur maximale de 18m ne permettrait pas de faire varier l'architecture sur cette partie Nord-Ouest du quartier.

La hauteur maximale de 21m au faitage, indiquée à l'article 10 du règlement, a été définie pour correspondre à un bâtiment en R + 4 + attiques avec une toiture à double pentes (entre 25 et 35°), et non pas à un bâtiment de 7 niveaux. Ce calcul a été défini à partir de hauteurs sous plafond qui seront pratiquées par les constructeurs de la ZAC.

Une hauteur maximale de 21m ponctuellement permet également de garantir un nombre de surface de plancher de logements nécessaire pour maintenir l'équilibre financier de la ZAC. Les éléments relatifs aux modalités de financement de l'opération seront intégrés au dossier de réalisation.

- o *Une contribution porte sur l'évolution des règles de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7), jugée dangereuse et incompatible avec la préservation du paysage. Cette contribution reproche notamment la possibilité de construire en limite de propriété ou à 1 mètre (et non à 5 mètres) dans le cadre de cette évolution ; et sur la suppression du seuil maximal d'emprise au sol qui était fixé à 40% (article 9).*

Réponse : Dans le règlement actuel du PLU, les constructions peuvent s'implanter :

- en limite du terrain,
- ou en retrait en respectant une distance égale à la hauteur du bâtiment,

- avec un minimum de 4 mètres quand la façade du bâtiment ne dispose pas d'ouverture,
- et 8 mètre minimum quand le bâtiment possède une ouverture (et non 5 mètres comme indiqué).

L'évolution du règlement assouplit cette règle, permettant de construire à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment,

- avec un minimum de 2,5 mètres (façade sans ouverture), ou
- 6 mètres (façade avec ouverture).

Cette évolution permet d'assouplir les règles de construction tout en préservant l'intimité des futurs habitants dans le cas de deux parcelles contiguës.

La suppression du seuil maximal d'emprise au sol de 40% permet d'appliquer des prescriptions d'emprise au sol lot par lot, et non pas uniformément sur l'ensemble du quartier. Cela permet de faire varier la densité du projet du plus dense au Nord-Ouest à proximité de la gare, au moins dense à l'approche des quartiers pavillonnaires existants.

- *Une contribution déplore la modification de l'orientation n° 3 du PADD, portant sur les typologies d'habitat diversifié autorisées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, dont la Plante des Champs ; et demande la mise en place de deux zonages distincts, un pour les logements individuels, et un pour les logements collectifs.*

**Réponse** : L'orientation n°3 a été modifiée pour préciser les habitats autorisés sur le secteur de la Plante des Champs : des « petits collectifs, maisons de ville et pavillons » sont déjà autorisés par l'orientation n°3 sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. La modification vise à préciser les termes de ces typologies d'habitat, dont notamment le terme « petit collectif » qui est flou. Sont autorisés dans la modification de l'orientation n°3 : des logements collectifs, des logements individuels (c'est-à-dire des maisons), et des formes de logements intermédiaires qui regroupent quelques logements, à mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Cette modification est conforme au plan guide du projet validé à l'issue de la concertation préalable à la ZAC pour permettre la progressivité des hauteurs de construction. La mise en place de deux zones distinctes (une pour des logements individuels et une pour les logements collectifs) ne permettrait pas cet épannelage progressif.

### Circulation

- *Une contribution indique qu'il y aurait une différence entre le périmètre de ZAC et le périmètre de l'OAP à créer, et déplore que celui-ci intègre la rue de la Plante des Champs. Elle demande de retirer cette rue du périmètre de la ZAC et de proposer une nouvelle solution de desserte de la ZAC indépendante de la rue de la Plante des Champs. Trois contributions déplorent également une modification de l'orientation n°13 du PLU qui porte sur la création de nouvelles voies et circulations douces dans la commune, et de manière plus générale s'opposent à ce qu'une partie des futurs logements de la ZAC soient desservis depuis la rue de la Plante des Champs. Une contribution indique que l'objectif du PADD de créer des liaisons douces dans le sens Est-Ouest se connectant avec des sentes piétonnes existantes et à conserver (notamment la ruelle de derrière les Carneaux) et passant par la rue de la Plante*

*des Champs n'est pas cohérent avec l'augmentation du trafic automobile engendré par le projet rue de la Plante des Champs.*

Réponse : Le périmètre de la ZAC, comme celui de l'OAP, comprend bien la rue de la Plante des Champs, car les travaux prévus dans le cadre de la ZAC intègrent le réaménagement de cette rue. Ces travaux de requalification de la rue de la Plante des Champs sont nécessaires pour adapter cette rue à l'arrivée des nouveaux habitants, élargir la voie et créer un trottoir qui bénéficiera également aux riverains. Le périmètre de l'OAP est identique au périmètre de la ZAC. Cette réhabilitation de la rue avec la création de trottoir permettra une connexion, de manière sécurisée pour les piétons, entre les cheminements piéton et vélo créés dans le cadre de la ZAC et les sentes piétonnes existantes à l'Est du projet (ruelles de derrière les Carnaux et du bout des Carnaux), et de participer de manière plus générale à un maillage plus vaste de liaisons douces (piétonnes et vélo) à l'échelle de la commune. Par ailleurs, l'orientation n°13 n'est pas modifiée dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU. Cette orientation n'inscrit pas au PLU la création d'une voie de desserte locale depuis la rue de la Plante des Champs. Le rapport de présentation explicite seulement que l'orientation n°13 est compatible avec le projet de ZAC qui prévoit une trame viaire connectée aux voies existantes pour la desserte locale des futurs logements. Le choix de la desserte viaire de la ZAC, notamment depuis la rue de la Plante des Champs, découle du plan guide validé à l'issue de la concertation préalable à la création de la ZAC. Il n'est pas envisagé de modifier ce plan de desserte. La dizaine de maisons situées en vis-à-vis de la rue Arthur Rimbaud seront desservies depuis la voie inter-quartier de la ZAC.

### **Stationnement**

- *Une contribution fait remarquer que la règle suivante : « En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places » a été supprimée dans le cadre de la mise en compatibilité, sans que cette suppression ne soit mentionnée par le fait d'être barrée. Cette personne contributaire pose donc la question de la localisation du stationnement.*

Réponse : Il s'agit d'une erreur de rédaction dans le rapport de mise en compatibilité. La règle rendant possible d'aménager les surfaces de stationnement nécessaires sur un autre terrain que celui concerné par ses besoins en stationnement, est en effet supprimée de l'article 12 du règlement. Le rapport de présentation est mis à jour afin de mettre en évidence cette suppression.

- *Une contribution questionne les règles de stationnement modifiées à l'article 12 : elle demande une augmentation du nombre de stationnement, et remet en question la règle pour les logements se situant dans un périmètre de 500 mètres d'une gare.*

Réponse : Ces règles de stationnement privé ont été définies pour répondre au plus près des besoins des futurs résidents (le nombre de stationnement dépendant de la taille des logements construits), en s'appuyant notamment sur une étude mobilité portant sur les pratiques et taux de motorisation des ménages magnymontois.

Concernant le périmètre des 500 mètres, le code de l'Urbanisme fixe depuis 2015 des exigences en matière de stationnement pour les constructions situées dans un périmètre situé à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public. Dans les plans locaux d'urbanisme ces exigences ne peuvent dépasser :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou encore les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour les autres types de logement. Sur ce point, le PLU de Montmagny répond donc à une exigence du code de l'Urbanisme.

*Avis et contributions ne portent pas sur l'objet de la concertation, la procédure de mise en compatibilité du PLU, qui sont toutefois listées par thématique, et des réponses concises y sont apportées.*

### **La labellisation « EcoQuartier » du projet**

- *De nombreuses contributions remettent en question l'emploi de la notion d' « Ecoquartier » ambitionnée sur ce projet, et dénoncent une utilisation hors cadre de ce terme.*

Réponse : La ZAC de la Plante des Champs vise la labellisation « Écoquartier », lancée en 2009 par le Gouvernement à la suite de la loi Grenelle 2 dans le cadre du Plan Ville Durable. Pour ce faire, le projet s'appuie sur un guide structuré en 4 dimensions (démarche et processus, cadre de vie et usages, développement territorial, environnement et climat) et 20 engagements. Ce même guide a été mis en jour en 2023 afin de répondre aux défis de la ville durable et également aux politiques publiques émergentes tels que la loi ZAN, la loi SRU et la réglementation RE2020. Cette labellisation a évolué et s'articule en plusieurs étapes :

- 1. L'EcoProjet (anciennes étapes 1 et 2 relatives à la conception du projet et à sa mise en chantier)
- 2. L'EcoQuartier livré : lorsque le projet (espaces publics, logements, commerces) a été en majorité livré
- 3. L'EcoQuartier vécu : le fonctionnement et la vie de quartier ainsi que son amélioration continue avec et pour ses usagers quelques années après l'arrivée des premiers habitants et usagers

Ces étapes obligent les porteurs de projet à respecter le guide et ses engagements sur l'ensemble de la durée du projet, de ses prémices, sa conception, à son utilisation par les futurs habitants et usagers. De ce fait, le terme d'« Ecoquartier » correspond à une réelle ambition de valoriser les démarches de conception et de réalisation de ce nouveau quartier en respectant les principes du développement durable.

La Ville de Montmagny et Grand Paris Aménagement ont signé le 26 octobre 2021 la charte d'engagement à la démarche nationale d'Ecoquartier (ancienne étape 1 pour l'obtention du label). Les étapes à venir dans le cadre de la labellisation seront délivrées par la commission nationale Écoquartier sur proposition de la commission régionale après une analyse des experts du projet sur la base du respect des 20 engagements. La commission nationale Écoquartier étant composée de représentants de l'Etat, de représentants des élus, de fédérations professionnelles et d'associations.

## Les impacts du projet sur l'environnement

### - a. L'impact du projet au regard de la Loi Climat Résilience d'août 2021 sur la Zéro Artificialisation nette des Sols (ZAN)

- *Trois contributions déplorent ce projet au vu de la loi sur la Zéro Artificialisation Nette des Sols et souhaitent connaître le positionnement du projet vis-à-vis de cette loi.*

Réponse : La politique d'atteindre la Zéro Artificialisation Nette des sols en 2050 a d'abord pour objectif de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour les 10 prochaines années à l'horizon 2031. L'objectif pour la période 2021-2031 est donc de maîtriser l'étalement urbain et de réduire la consommation d'ENAF, qui s'entend comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés ».

La volonté de la ZAN est également de réduire l'étalement urbain pour à la fois :

- Diminuer les temps et coûts de transport,
- Amoindrir le coût d'investissement et de fonctionnement pour les équipements publics
- Favoriser la proximité des espaces naturels,
- Préserver le potentiel de production des sols agricoles en périphérie des villes.

Il convient d'ajouter que des dérogations sont possibles pour les projets en continuité des espaces urbanisés si ceux-ci s'insèrent dans une centralité urbaine identifiée dans des documents de planifications régionaux ou territoriaux.

Le projet de la Plante des Champs s'aménage au cœur d'une continuité des espaces urbanisés et n'engendra pas d'étalement urbain. Le projet répond également à ces critères de dérogation car elle se situe dans un secteur identifié au sein du SDRIF comme étant un « quartier à densifier à proximité d'une gare ». De même qu'il est important de préciser que l'aménagement de ce secteur répondra aux ambitions de la ZAN citées plus haut grâce à la construction d'équipements publics (groupe scolaire, crèche, parc, maison de santé).

### - b. Les impacts sur la biodiversité, la faune et la flore

- *De nombreuses contributions s'opposent à la construction de logements et à la « bétonisation » sur le secteur de la Plante des Champs constitué d'espaces verts. Ces contributions déplorent ainsi un impact du projet sur la biodiversité, la faune et la flore du site.*
- *Certaines remettent en question les conclusions des études réalisées, notamment du diagnostic et des enjeux faune-flore. Les riverains recensent notamment des espèces qui ne sont pas recensées dans le diagnostic faune-flore. Les contributions insistent sur le statut de protection du hérisson, présent sur le secteur, et sur les espèces qui présentent des enjeux de vulnérabilité (fougère, papillon, oiseaux, chauve-souris).*
- *Les contributions demandent la mise en ligne des compléments d'étude faune et flore et zone humide réalisés suite à l'avis de l'Autorité Environnementale.*

De manière générale, il est rappelé que pour limiter l'imperméabilisation des sols, ou le « bétonnage », et lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur, le projet privilégie des morphologies urbaines et

architecturales compactes, qui permettent de générer le plus possible d'espaces perméables et plantés en cœur d'îlot. Dans les espaces publics, les espaces plantés seront prépondérants, les espaces imperméabilisés limités au strict nécessaire et les revêtements semi-perméables privilégiés.

Concernant l'état initial de la faune et de la flore et l'impact du projet, l'étude faune flore réalisée sur le site en 2020 – 2021, et mise à jour en 2022 en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale, conclut que : - - Les enjeux liés à la flore sont « de niveau globalement faible à localement assez fort » ; Les enjeux faunistiques présentent un enjeu faible à assez fort selon les espèces

Des mesures d'évitements sont mises en œuvre pour réduire l'impact sur les espèces, et particulièrement celles qui présentent des enjeux de conservation moyen à assez fort :

- Les oiseaux nicheurs : accenteur mouchet et hypolais polygotte,
- Les papillons : némusien et thécla du coudrier,
- La flore : ophioglosse commun

Ces mesures d'évitement consistent notamment, en phase conception, en :

- L'évitement géographique de boisement rudéral et de friches arbustives à conserver, correspondant au triangle boisé au nord du périmètre : pour le maintien de la station de fougère, de cortèges d'oiseaux, et des habitats favorables aux papillons,
- L'évitement géographique de continuités écologiques fonctionnelles correspondants aux franges Est et Sud du périmètre : pour les zones de transit des chauves-souris et la nidification des oiseaux.

Spécifiquement pour le hérisson, et comme suggéré dans les contributions, il est prévu la mise en défens de friches herbacées et boisées par l'installation de clôture de type ganivelle haute avec passages pour la petite faune et notamment du hérisson à travers la clôture.

**- c. Les impacts du projet sur les espaces verts et leurs usages**

- *Plusieurs contributions font le souhait de préserver cette friche naturelle utilisée pour des usages de promenade, de circulation à pied ou en vélo dans une ambiance calme et préservée de la circulation. Elles déplorent la perte d'espaces vert et craignent de perdre les usages de promenade avec l'aménagement du projet. Certaines de ces contributions font également la demande d'aménager des espaces verts accessibles à tous pour ces types d'usage (marche, course, parc, jeux pour enfants).*

Réponse : Actuellement, et même si le secteur de la Plante des Champs est arpenté par les riverains, celui-ci n'est pas aménagé de manière à valoriser et sécuriser des espaces de promenades et de mobilités douces (piéton et vélo) : les cheminements traversant l'espace en friche sont peu nombreux, se situent sur des parcelles privées, ne sont pas accessibles à tous, sont non éclairés et peu valorisés.

Au contraire, le projet d'aménagement de la Plante des Champs sera structuré par des axes de mobilités douces traversant le quartier de Nord en Sud et d'Est en Ouest, avec une trame viaire limitée pour la circulation automobile. L'objectif étant de favoriser les déplacements écologiques et

non polluants. Les liaisons projetées viennent par ailleurs s'appuyer sur les parcours et chemin d'ores et déjà existants et empruntés par les riverains au sein de la friche.

Une des composantes principales du projet est également l'aménagement d'un parc de deux hectares, qui sera support des multiples usages intergénérationnels demandés dans les contributions (promenades, jeux pour enfants, etc.).

- **d. Questions sur la présence de zones humides**

- *Quatre contributions s'interrogent sur la présence d'une zone humide sur le secteur du projet et questionnent la création d'un bassin de rétention d'eau qui expliquerait la présence de zone humide.*

Réponse : Une première étude de caractérisation de zones humides sur le périmètre du projet a été réalisée en 2021 et annexée au dossier transmis pour avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact du projet. Cette étude n'identifiait aucune zone humide sur le périmètre. L'avis émis par l'AE en juin 2022 relevait des lacunes dans cette étude et demandait une reprise de l'inventaire des zones humides sur l'ensemble du périmètre, et en particulier sur les secteurs de probabilité forte de zone humide (au sud ouest du projet), selon la définition de l'Art.L211-1 du code de l'environnement.

Les compléments d'étude effectués selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 fixant les critères de délimitation des zones humides (analyse de la végétation et sondages pédologies), annexés au mémoire en réponse à l'AE transmis en octobre 2022, ont confirmé l'absence de zone humide sur l'aire d'étude.

Le projet de bassin de rétention d'eau prévu au sud-ouest du projet n'a pas de lien avec l'éventuelle présence de zone humide, ni avec le projet ZAC. Celui-ci va être créé par le département et la SNCF Réseaux dans le cadre du projet de déviation du PN 4, pour récupérer les eaux pluviales des voiries créées.

**Densité et hauteur des constructions**

- *Trois contributions questionnent ce qui justifie d'augmenter la densité de construction sur ce secteur et demandent une diminution de la densité des constructions par rapport à celle prévue au projet. Plusieurs arguments sont mis en avant : le fait que la densité de la Ville de Montmagny est déjà supérieure à celle du Val d'Oise, que ces constructions vont apporter une augmentation de la population de « 10% d'un coup », et qu'une majorité du périmètre du projet se situe à plus de 500 mètres de la gare, ce qui justifierait d'y diminuer la densité.*
- *Une contribution indique par ailleurs que le projet ne respecte pas l'engagement pris lors de la concertation préalable à la création de ZAC sur la progression des hauteurs en face des pavillons existants, et déplore la présence de bâtiments en R+3 à proximité des pavillons existants. Cette contribution demande de déplacer l'ensemble des logements situés en face de la rue de la Plante des Champs et de la rue Maryse Bastié au niveau de la zone N du PLU.*

Réponse : La densité de la commune de Montmagny est en effet largement supérieure à la densité du Val d'Oise, ce qui s'explique par le positionnement de Montmagny en première couronne qui en fait une des communes du Val d'Oise et de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée les plus

proche de Paris. Dans le Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF) 2030, Montmagny se trouve en « agglomération centrale », et la quasi-totalité de la commune se trouve en espace « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

Conformément aux engagements pris lors de la concertation préalable à la création de la ZAC, et comme indiqué dans la synthèse de la Participation du Public par Voie Electronique (PPVE), le plan guide a été conçu de manière à respecter une progressivité des hauteurs en se raccrochant aux formes urbaines pavillonnaires existantes avec des hauteurs maximales en R+1 (maisons) face à ces pavillons.

### Circulation

- *Une quinzaine de contribution portent sur les problématiques de circulation.*
- *Ces contributions s'inquiètent de la hausse du trafic engendré par le projet de ZAC, elles évoquent notamment une forte hausse du trafic rue de la Plante des Champs, et contestent les réponses apportées dans la synthèse de la PPVE. Certaines demandent de retirer la rue de la Plante des Champs du périmètre de la ZAC et de trouver une solution alternative à la desserte des futurs logements situés au sud-est de la ZAC. Cette demande ayant déjà été formulée lors de la PPVE et par une pétition transmise à la municipalité le 7 juillet 2023. Une contribution reproche notamment le manque d'étude (acoustique, pollution, trafic) portant sur les impacts sur la rue de la Plante des Champs.*
- *Plusieurs d'entre elles demandent des précisions quant au projet de requalification de la rue de la Plante des Champs et des propositions concrètes d'aménagement à discuter avec les habitants. Une contribution remet en question la faisabilité de ce projet du fait de deux « goulots d'étranglement » sur cette portion de rue, qui empêcheraient la création de trottoir. Dans la mesure où l'adaptation de la rue de la Plante des Champs ne serait pas faisable, la rue ne pourrait donc pas être adaptée à la desserte des futurs logements.*
- *Quelques contributions s'inquiètent des risques sur la sécurité, liés à l'augmentation du trafic, notamment rue de la Plante des Champs et notamment en phase chantier ; et deux contributions demandent la mise en place de mesures pour maîtriser la vitesse des voies d'accès à la ZAC pour des questions de sécurité (ralentisseurs, zone 30).*
- *Une contribution interroge le dimensionnement de la rue Théophile Gautier pour accueillir le trafic supplémentaire et propose son passage en sens unique.*

**Réponse** : De manière générale, les études pollution, acoustique et trafic ont été réalisées à l'échelle du projet et intègrent la rue de la Plante des Champs. Ces études ont été intégrées au dossier mis à disposition du public lors de la PPVE.

D'après l'étude trafic réalisée, la hausse du trafic rue de la Plante des Champs n'entraînera pas de dysfonctionnement ou de saturation des voies.

Un projet de requalification de la rue de la Plante des Champs est prévu dans le cadre de la ZAC. Il doit permettre d'adapter la rue à la desserte des nouveaux logements. A ce stade ce projet n'est pas encore précisément défini et ne peut donc pas être présenté aux habitants. Cette étape relève de la phase d'avant-projet des espaces publics qui doit se dérouler en 2024.

Concernant la rue Théophile Gautier, son dimensionnement actuel, et projeté dans son prolongement, est compatible avec la hausse du trafic engendrée par le projet ZAC (et par le projet de déviation du PN4). Celle-ci peut donc être maintenue en double-sens. Un travail sera mené pour l'élaboration du plan de circulation chantier de manière à apporter les garanties nécessaires pour préserver la sécurité des habitants du quartier. Les vitesses de circulation relèvent du pouvoir de police de la commune et seront définies ultérieurement.

### Stationnement

- *De nombreuses contributions portent sur les questions de stationnement – privé et public.*
- *La majorité craint l'augmentation du stationnement sauvage en bordure des voies, sur les trottoirs, comme cela est déjà constaté actuellement.*
- *Une contribution porte sur les contraintes techniques du stationnement souterrain liées au risque de remontée de nappe, qui est affleurante au point bas du site, et questionne la faisabilité du stationnement en sous-sol au regard de ce contexte. Une contribution interroge les modalités de contrôle du respect des obligations de construction en matière de stationnement (cf règlement du PLU).*
- *Deux contributions demandent le maintien d'une zone utilisée pour du stationnement sur la parcelle AK 464 rue de la Plante des Champs.*

Réponse : Chaque programme de logements devra comprendre le nombre de stationnements privés conforme aux règlementations du PLU (article 12), et en cohérence avec les besoins des futurs résidents, c'est à-dire en fonction de la taille des logements produits. Le nombre de stationnement construit est contrôlé lors de l'instruction des permis de construire, puis lors des visites de conformité nécessaires à la délivrance d'une attestation relative à l'achèvement et à la conformité des travaux.

En termes de stationnement public pour répondre aux besoins des visiteurs, usagers des commerces et des équipements publics, il est prévu du stationnement longitudinal rue Théophile Gautier et sur le barreau des Lévriers.

Concernant les contraintes techniques liées à la proximité de la nappe, chaque constructeur est dans l'obligation de mener des études géotechniques qui prescrivent les techniques de construction nécessaires aux fondations et aux sous-sols.

En ce qui concerne la parcelle AK 464, celle-ci fait aujourd'hui l'objet d'un usage, non autorisé, de stationnement rue de la Plante de Champs. Cette parcelle fait partie du périmètre de la ZAC et n'a pas vocation à devenir une nappe de stationnement superficiel dans le cadre du projet.

### Programmation

- *Une contribution demande si le projet prévoit toujours la création d'une médiathèque.*

Réponse : Après étude, la Ville de Montmagny n'envisage plus la création d'une médiathèque dans le cadre du projet, car la commune de Montmagny est déjà dotée d'une médiathèque d'une capacité suffisante pour ses habitants.

- *Une contribution demande si des jardins partagés sont prévus au projet ; et une contribution interroge le devenir des jardins présents actuellement sur le périmètre.*

Réponse : Il n'est pas prévu la création de jardins partagés sur le projet, qui restreindraient l'usage des espaces verts à seulement quelques habitants et usagers. L'objectif est la création d'un vaste parc accessible à tous.

Les jardins présents sur le site seront relocalisés sur un emplacement réservé à cet effet par la Commune de Montmagny.

- *Une contribution demande pourquoi le projet prévoit la construction de logements sociaux dans la mesure où la commune compterait déjà 26% de logements sociaux en 2021.*

Réponse : Le taux de logements sociaux sur la commune de Montmagny est de 26,5%. Le programme de la ZAC permettra de maintenir ce taux au-dessus des 25% imposés par la loi SRU.

### **Gestion des risques**

#### **a. Question sur la gestion des eaux pluviales et les risques de remontée de nappe et ruissèlement pluvial**

- *Quelques contributions interrogent la faisabilité du projet au regard des risques de remontée de nappe, de ruissèlement pluvial pouvant entraîner des coulées de boue, et de la faible perméabilité des sols.*

Réponse : Des premières études hydro-géotechniques ont été menées et confirment un risque de remontée de nappe « modéré à élevé » qui ne contre-indiquent pas la construction. Ces études seront approfondies en phase avant-projet et donneront les préconisations nécessaires aux constructions et à l'aménagement des espaces publics. Du fait de la faible perméabilité des sols, la commune est également concernée par un risque modéré d'inondation par ruissèlement pluvial avec coulée de boue.

En termes de gestion des eaux pluviales, le projet privilégie un système de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et gravitaire qui favorise l'infiltration et l'évapotranspiration grâce à une rétention de l'eau et une infiltration lente, pour s'adapter au contexte de faible perméabilité des sols. Cette gestion s'appuiera sur un système de noues paysagères sur les espaces publics favorisant également la pleine terre et les surfaces perméables. Les modalités et dimensionnements de cette gestion des eaux pluviales seront précisés dans le Dossier Loi sur l'Eau. Ce système permettra de récupérer les eaux de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (voiries, toitures, etc.) pour limiter les phénomènes de ruissèlement.

#### **b. Autres risques naturels**

- *Une contribution fait état des autres risques présents sur le secteur :*
  - *Anomalies ponctuelles en plomb dans les sols de surface*
  - *Tassement des tourbes compressibles*
  - *Présence d'une servitude pour cause de canalisation de matières dangereuses et*

*s'interroge sur l'opportunité du projet au regard de ces risques.*

Réponse : Des anomalies ponctuelles significatives en plomb ont été relevées dans les sols de surface : dans le cadre du projet, ces anomalies seront traitées.

Les sols de Montmagny sont constitués de matériaux alluvionnaires, parmi lesquels on trouve du gypse et des alluvions tourbeuses. Néanmoins ces alluvions tourbeuses compressibles concernent une petite partie du secteur au sud-ouest du projet, où les futures constructions devront comporter des fondations adaptées. Le reste du périmètre de la ZAC n'est pas concerné.

Une canalisation de transport de gaz à haute pression se trouve au droit de la rue Guynemer et borde le site de la ZAC à l'ouest. GRT Gaz a remis un avis sur le dossier de création de la ZAC qui indique les différentes précautions à prendre en matière d'urbanisme, de manière à limiter le risque d'exposition des riverains. Ces mesures seront prises en compte lors des études de conception et lors des travaux.

### Modalités de concertation

- *Quelques contributions déplorent un manque de concertation sur le projet, notamment qu'il n'y ait pas eu plusieurs options d'aménagement soumises aux choix des habitants.*
- *Une contribution évoque le manque de transparence sur la transmission de documents, notamment sur le bilan de l'opération et le coût d'acquisition du foncier.*
- *Une contribution demande un suivi d'information suite à cette concertation, sur le site internet dédié, avec la mise en ligne de documents.*
- *Plusieurs participants ont évoqué leurs avis et contributions des phases de concertation précédentes et regrettent le manque de réponse ou que leurs avis n'aient pas été pris en compte.*

Réponse : Le projet a fait l'objet d'une procédure de concertation préalable à la création de la ZAC du 25 mars au 23 septembre 2021 sur le fondement l'article L103-2 du code de l'urbanisme, dont les modalités et le déroulement ont été rappelés lors de la réunion publique du 18 janvier 2024. Le bilan de cette concertation a été annexé au dossier de création de ZAC soumis à la Préfecture. Préfecture

En application des dispositions de l'article L.123-19 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale du projet a également faire l'objet d'une Participation du Public par Voie Électronique (PPVE) entre le 20 février et le 30 mars 2023.

La synthèse de cette PPVE a été publiée par la du Val d'Oise, puis diffusée sur la plateforme participative (<https://jeparticipe.villedemontmagny.fr/>) le 19 janvier 2024 à la demande des participants à la réunion publique du 18 janvier.

- **Le bilan de cette présente concertation relative à la mise en compatibilité du PLU sera versé au dossier de Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du PLU qui sera mis à disposition du public lors de l'enquête publique.**

Les éléments financiers mis à disposition du public n'interviennent pas au stade de la création de la ZAC :

- Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du PLU et qui fera l'objet d'une enquête publique à partir de septembre 2024 comprendra l'appréciation sommaires des dépenses de l'opération.
- Par ailleurs, le dossier de réalisation de la ZAC, dont l'élaboration est prévue au deuxième semestre 2024 comprendra les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

### 1.9.- Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à l'enquête publique comprend pour sa régularité un certain nombre des pièces administratives, qui sont :

- A. La décision du TA de Cergy-Pontoise N° E24000041/95 en date du 01.08.2024 désignant Madame Dalila DA COSTA ALVES en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête et Madame Claire CHATEAUZEL enquêteur suppléant ;
- B. L'arrête N° 2024-17881 Prescrivait au profit de GPA, l'ouverture de l'EP préalable à la DUP, valant mise en compatibilité du PLU de Montmagny et de l'Enquête Parcelaire conjointe du *PROJET d'un QUARTIER ECOLOGIQUE dans la ZAC « la plante des champs » sur le territoire de Montmagny.* ;
- C. PV de la réunion d'examen conjoint des PPA en date du 17.12.2024, portant sur la mise en compatibilité du PLU, rendue nécessaire pour la réalisation du projet de ZAC « *la plante des champs* ».
- D. AVIS d'ENQUETE PUBLIQUE
- E. Mesures de publicité dans 2 journaux locaux :
  - Les Echos 10.02.2025 et 28.02.2025
  - Grand Parisien 10.02.2025 et 28.02.2024
  - PV de Constat 11.02.2025 avec reportage photos de l'affichage de l'AVIS d'ENQUETE Publique sur Montmagny et Deuil-la-Barre.
- F. AVIS de l'Ae en date du 2022-03
- G. AVIS de l'Ae en date du 2024-99
- H. Mémoire en réponse de GPA à l'Ae en date du 21.11.2024
- I. Délibération du CA GPA 26.11.2021 ; Approbation du « Bilan de concertation ».
- J. Délibération du CA GPA 26.11.2021 ; autorisation à déposer le « Dossier l'EP préalable à la DUP, valant mise en compatibilité du PLU de Montmagny et de l'Enquête Parcelaire conjointe du *PROJET d'un QUARTIER ECOLOGIQUE dans la ZAC « la plante des champs » sur le territoire de Montmagny* ».

▪ 1.9.1- Dossier d'EP préalable à la DUP

1. Au titre du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (article R. 112-4), le dossier de DUP comprend les éléments suivants :

1.1. Le plan de situation ;

1.2. Notice explicative ; 54 pages

Préambule

I- Un projet intégré dans une réflexion globale page 08 à page 27

II- L'Opération d'aménagement de la ZAC la plante des champs » à Montmagny page 28 à page 42

III- Procédures et Démarches réalisées avant la réalisation du dossier d'Enquête page 43

IV- La compatibilité du projet avec les documents de planification page 44 à page 49

V- Démonstration de l'Utilité Publique du projet page 50 à page 54

1.3. Plan périmétral de la DUP

1.4. Le plan général des travaux ;

1.5. Caractéristiques des ouvrages les plus importants ;

1.6. Une appréciation sommaire des dépenses / 3 pages

2. Au titre du Code de l'environnement pour les opérations susceptibles d'affecter l'environnement (article R. 123-8 du code environnement)

2. 1.- NOTE de CADRAGE ; 20 pages

Préambule : page 3

Glossaire : page 6

I - Droit applicable : page 7

II- Déroulement de l'étape de l'EP de la ZAC « plante des Champs » : pages 8 à 18

III- Les autres autorisations et Formalités nécessaires à la mise en œuvre du projet opérationnel pages 19 à 20.

2.2.- ETUDE d'IMPACT : 343 pages

PARTIE 1- Le projet : pages 11 à 25

PARTIE 2- Analyse initial du site : pages 27 à 35

- Les milieux physiques : pages 37 à 67

- Les milieux naturels : pages 69 à 91

- Paysages et patrimoines : pages 93 à 101

- Le milieu urbain : pages 103 à 133

- Les déplacements : pages 137 à 155
- Sécurité, salubrité et santé : pages 157 à 193
- Les documents réglementaires : pages 195 à 207
- Synthèse des principaux enjeux du site : pages 209 à 219

PARTIE 3- Les effets du projet sur son environnement : pages 221 à 267

PARTIE 4- Le cumul des effets du projet : pages 269 à 275

PARTIE 5- Les solutions de substitution: pages 277 à 287

PARTIE 6- Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme: pages 289 à 293

PARTIE 7- Mesures destinées à ERC les effets négatifs du projet: pages 297 à 325

PARTIE 8- Méthodes utilisées: page 335

PARTIE 8- Méthodes utilisées: page 335

PARTIE 8- Méthodes utilisées: page 335

PARTIE 9- Difficultés rencontrées: page 337

PARTIE 10- Auteurs de l'Etude d'Impact: page 339

PARTIE 11- Maîtrise des risques: page 341

Bibliographie : page 343

### 2.3.- RESUME NON TECHNIQUE, de l'étude d'impact

Introduction : p. 5

- Les principes fondamentaux du projet : p. 7
- Les Enjeux initiaux du site du projet : pages 9 à 27
- Les effets prévisibles du projet sur l'environnement : pages 29 à 33
- Le cumul des effets du projet avec ceux d'autres projets : pages 35 à 37
- Les solutions de substitution : pages 39 à 43
- Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme : p. 45
- Mesures destinées à ERC les effets négatifs du projet: pages 47 à 57
- Méthodes utilisées p : 67
- Auteurs de l'Etude d'impact p : 69

### 2.4.- ETUDE d'OPTIMISATION de la densité des constructions : pages 19

- **1.9. 2.- Dossier d'enquête parcellaire l'article R 131- du Code de l'expropriation**

1. Le dossier d'enquête parcellaire pour cause d'utilité publique, comprend :

1.- NOTICE TECHNIQUE

- I. Contexte réglementaire p. 4
- II. But de l'enquête Parcellaire p. 4
- III. Déroulement de l'enquête parcellaire
- IV. Composition du Dossier d'enquête parcellaire p.5
- V. Au-delà de la DUP et de arrêté de cessibilité p. 7

2. – Le PLAN PARCELLAIRE régulier des terrains et bâtiments ;

3. – La LISTE DES PROPRIETAIRES établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

- **1.9. 3. - Dossier de mise en compatibilité**

**La mise en compatibilité des dispositions du PLU avec l'évaluation environnementale,** (art. L 153 et suivants du Code de l'urbanisme).

PIECE 1.- RAPPORT DE PRESENTATION précisant :

**1.1.- Additif au rapport de présentation (version 26.04.2024)**

- I.- Choix de la procédure : pages 4 à 5
- II.- Présentation générale de la commune et du site concerné par la MEC du PLU (ZAC de la plante des champs) : pages 8 à 15
  - 1)- Localisation : p.8
  - 2)- Occupation du sol : p. 10
  - 3)- La population : p. 12
- III.- Etat initial de l'environnement
  - 1)- Milieu physique : p.17 à 18
  - 2)- Milieu naturel : p. 20 à 25
  - 3)- Patrimoine culturel, architectural et archéologique : p. 26
  - 4)- Bruit : p.27
  - 5)- Pollution de l'air sur le site : p.29
  - 6)- Risques : p. 30 à 33
  - 7)- Pollution des sols: p. 34
- IV.- Evolution des différentes pièces du PLU pages 36 à 60

- 1)- Le PADD : p.36
- 2)- Le zonage du secteur : p. 40
- 3)- Création d'une OAP : p.42
- 4)- Le règlement: p.60

### **1.2. – Evaluation environnementale (version 26.04.2024)**

- 1.- Préambule : pages 4 à 32
- 2.- Analyse de l'état initial : pages 34 à 116
- 3.- Analyse de la cohérence du projet avec les documents cadre : pages 121 à 131
- 4.- Les incidences, mesures prévisibles, modalités et indicateurs de suivi de la mise en compatibilité du PLU : pages 132 à 147
- 5.- Choix retenus et leur justification : p. 155
- 6.- Résumé non technique : pages 157 à 180
- 7.- Liste des annexes : p. 195
- 6.- Rédacteurs de l'évaluation environnementale: pages 196
- 4)- Le règlement: p.6

### **PIECE 2. – Le PADD (modifié)**

PREAMBULE : définition de 4 grands AXES

- 1° - Favoriser le renouvellement urbain et la diversité de l'habitat : p. 3
- 2° - Assurer la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager : P.4
- 3° - Contribuer au développement économique magnymontois : p. 4
- 4° - Améliorer les conditions de circulation : p.5

**PIECE 3.- OAP /ZAC de la plante des champs (version 26.04.2024) pages 1 à 6**

**PIECE 4.- Plan de zonage (modifié)**

**PIECE 5.- Extrait du règlement : zone AUa : pages 73 à 85 (modifié)**

**PIECE 6.- Documents administratifs**

- Délibération CA/GPA du 17.12.2021
- Délibération CA/GPA du 01.12.2023
- Délibération CA/GPA du 11.03.2024
- Arrêté préfectoral de création ZAC « Plante des Champs » à Montmagny du 20.10.2023 (3 pages)

**PIECE 7.- Bilan de la Concertation du 30.01.2024**

## 2. L'Ecoquartier : Cadre juridique et Incidences sur les documents d'urbanisme

### 2.1. - Les Textes régissant l'enquête publique relative à la DUP

Le présent projet étant soumis à évaluation environnementale, la présente enquête publique est principalement régie par les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Elle est également régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment en ce qui concerne l'enquête parcellaire et par le code de l'urbanisme concernant le dossier de mise en compatibilité.

Plus particulièrement, la présente enquête est régie par :

- 1)- Le code de l'environnement, notamment les articles :
  - L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants, relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique,
  - L.123-4 et suivants et R.123-2 et suivants, relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique.
- 2)- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles :
  - L.110-1 relatif à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération est susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du code de l'environnement,
  - L.122-5 relatif à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération est incompatible avec un document d'urbanisme,
  - R.112-4 et suivants, relatifs au contenu du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

### 2.2. - Les Textes régissant l'enquête parcellaire

- L.131-1, L.132-1 et R.131-1 et suivants relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles et R.131-3 et suivants relatifs à l'enquête parcellaire.

### 2.3. - Les textes régissant la mise en compatibilité des dispositions réglementaires du PLU de Montmagny

- L.153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-14 relatifs à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération nécessite une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec une opération d'utilité publique,
- L.104-2 à L.104-5, R.104-13 et R.103-14 pour l'évaluation environnementale pour la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Montmagny.

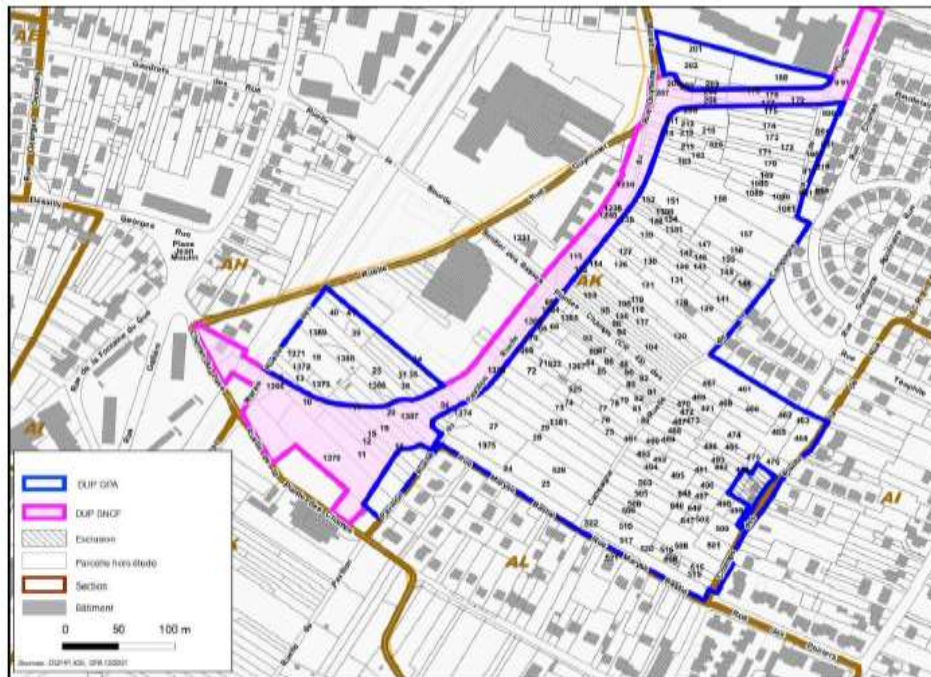
## 2.4. L'Utilité Publique du Projet : le périmètre de la DUP

### 2.4.1.- Le périmètre de la DUP

Les textes qui régissent l'enquête publique, figurent aux chapitres ci-avant, ils précisent les références réglementaires et décrivent cette procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU.

Le périmètre de la ZAC couvre près de 217 parcelles, dont 2 sont bâties, pour une surface totale de 104.000 m<sup>2</sup>. Afin de permettre la mise en œuvre du projet de la ZAC de la Plante des Champs, Grand Paris Aménagement sollicite l'obtention d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU.

En ce qui concerne le périmètre de la DUP, ce dernier ne correspond pas tout à fait au périmètre de la ZAC compte tenu de l'existence du projet de suppression du passage à niveau PN4, mené conjointement par la SNCF et le Département du Val D'Oise.



### Un projet d'intérêt général

Le secteur de la Plante des Champs se compose d'un tissu urbain peu dense, avec quelques pavillons, ainsi que d'anciens jardins familiaux dont la plupart sont aujourd'hui des espaces délaissés et en friche.

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, le secteur est mal relié à la trame viaire et souffre d'un certain enclavement. 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.***

Ainsi, la réalisation d'un nouveau quartier écologique ambitieux qui s'inscrit dans la démarche EcoQuartier, sur le secteur de la Plante des Champs, se justifie par la nécessité de :

- 1. Offrir une nouvelle offre de logements variés et de grande qualité architecturale et environnementale, dont une offre de logements locatifs sociaux**, permettant de participer aux objectifs du PLHI de la CA Plaine Vallée pour la commune de Montmagny (production de 55 logements neufs par an). La variété de la typologie des logements proposés (du T1 au T5) viendra répondre à un besoin de diversification de typologie de logements pour la commune de Montmagny, composée aujourd'hui d'un parc de logements avec une majorité de grands logements (51 % de T4 ou plus). Par ailleurs l'objectif de 30% de logements locatifs sociaux à l'échelle du projet, participera au maintien du taux de logements sociaux à l'échelle de la commune.
- 2. Intensifier l'urbanisation du secteur à proximité directe de la gare de Deuil-Montmagny et répondre aux objectifs de densification du SDRIF à horizon 2030.**
- 3. Valoriser la biodiversité du site :** le projet urbain mettra la conservation de la pleine terre et la végétalisation du site au cœur de son organisation spatiale : un parc public de plus de 2 hectares, des espaces boisés préservés pour les espèces de faune et de flore qui présentent des enjeux de conservation, des corridors écologiques structurants le quartier, et des espaces extérieurs privés (cœur d'îlots de logements) fortement végétalisés.
- 4. Développer une polarité commerciale en pieds d'immeubles**, pour des commerces de proximité qui répondront aux besoins des futurs habitants du quartier mais également aux usagers du secteur ; et qui viendront pallier un déficit en commerces de proximité à l'échelle de la commune.
- 5. Construire de nouveaux équipements publics :** un groupe scolaire avec accueil périscolaire et une crèche. Ces équipements publics seront dimensionnés de manière à accueillir les enfants de l'EcoQuartier, mais également à absorber les besoins supplémentaires à l'échelle de la commune, qui ne peuvent être satisfaits du fait de la saturation constatée sur les autres groupes scolaires et crèches magnymontoises. Mais également une maison de santé pour compenser un déficit en services de médecine de ville sur la commune.
- 6. Créer un vaste parc de deux hectares, accessible à toutes** et tous en lieu et place d'une friche qui offre peu d'usage récréatif ou de promenade aux habitants
- 7. Désenclaver le site**, et en particulier le lycée et la copropriété des Lévriers, grâce à :
  - **l'extension et l'amélioration du maillage** (viaire et mobilités douces) ;
  - **de nouveaux espaces publics qualitatifs**, dont le parc et les cheminements piétons qui traversent le quartier et permettront de reconnecter le site à la gare et aux différents quartiers environnants
  - **Des équipements publics et une polarité commerciale de proximité** qui offriront de nouvelles aménités aux habitants actuels et futurs. L'objectif étant de constituer un **quartier vivant** pour ses futurs résidents et pour les riverains actuels, mais aussi plus largement attractif pour les habitants de Montmagny et de Deuil-La Barre. A ce jour aucune polarité

n'est présente à moins de 300 m du périmètre de l'opération, justifiant ainsi son utilité pour les quartiers avoisinants.

Ainsi, pour répondre à ces enjeux, le projet de ZAC de la Plante des Champs a pour objectif, la création d'un quartier mixte et de grande qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale, dont la programmation est la suivante :

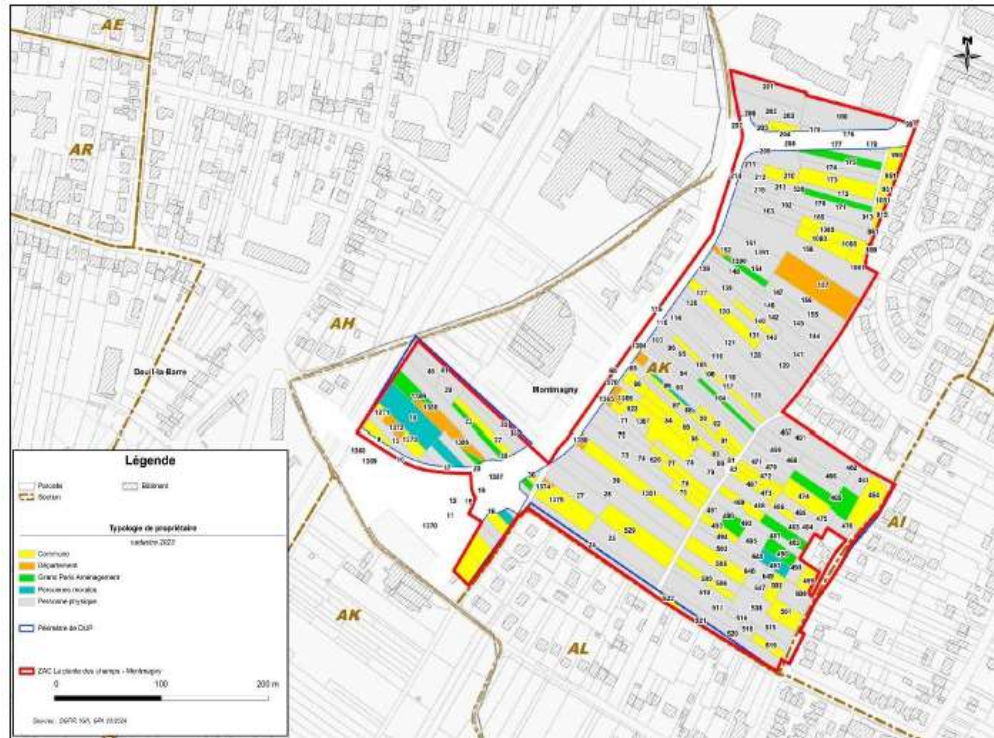
- 500 logements, dont 30% de logements sociaux et 70% de logements en accession libre, répartis dans l'ensemble des lots favorisant la mixité sociale.
    - Les formes urbaines offriront des logements collectifs, intermédiaires et environ 10% de maisons individuelles, avec un épannelage allant du R+1 au R+4+attique au maximum. Les typologies seront variées du T1 au T5 pour répondre à toutes les compositions familiales. L'implantation des logements s'inscrit dans un principe de larges cœurs d'îlots ouverts, permettant de maximiser les surfaces de pleine terre, préserver les continuités végétales et favoriser la rencontre entre les habitants.
  - Un groupe scolaire qui doit répondre aux besoins des futurs habitants du quartier, mais également à la saturation des groupes scolaires communaux existants.
  - Une crèche de 30 berceaux pour répondre aux besoins des futurs habitants, et compléter une offre saturée à l'échelle de la commune.
  - Une nouvelle maison de santé regroupant des médecins et des professions paramédicales.
  - L'installation d'environ 1300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces en pied d'immeubles. Il s'agira de commerces ou services de proximité (boulangerie, supérette, restauration, ou tiers-lieu de type ressourcerie).
  - Un parc de deux hectares au cœur de quartier.
  - Un espace boisé préservé et revalorisé au Nord.
  - Des cheminements dédiés aux piétons et vélos, structurant le quartier de Nord en Sud et d'Est en Ouest.
  - Des continuités écologiques reliant le quartier aux espaces paysagers environnants.
- **2.4.2.- Nécessité de maîtriser l'assiette foncière**

Les biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement représentent :

- ***une surface totale d'environ 104 000 m<sup>2</sup>.***

Le foncier et la propriété foncière sont fortement morcelés, ce qui complexifie la maîtrise foncière. Environ 27% des parcelles appartiennent à la commune et 5% au Département. Toutes les autres appartiennent à des propriétaires privés.

Le parcellaire est structuré en lanières, héritées du passé agricole du site, comme en atteste le plan ci dessous.



### Etat de la propriété foncière

Le parcellaire très fractionné d'une part, la faible part de parcelles propriété publique d'autre part, justifient le recours à la procédure d'expropriation pour garantir la maîtrise foncière du secteur. Cette procédure garantit de lever tous les obstacles juridiques pour permettre la maîtrise foncière totale des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

## 2.5. Le Projet et les documents d'urbanisme : la Mise en COMPATIBILITE

**La ZAC de la Plante des Champs à Montmagny pour sa réalisation impose de :**

1. **recourir à la procédure d'expropriation du parcellaire nécessaire à l'opération ;**
2. **de mettre en compatibilité les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Montmagny.**

L'article L.153-54 du code de l'urbanisme stipule dès lors qu'un projet n'est pas compatible avec les dispositions des documents d'urbanisme de la commune concernée, l'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Par ailleurs, au vu de la surface impactée par l'opération, 10,8 ha, le projet de la ZAC :

- entre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique, puisque sa superficie est supérieur à 10 ha ;
- la mise en compatibilité emportant ici les mêmes effets qu'une révision, elle entre dans le champ de l'art. R.104-13 du code de l'urbanisme (évaluation systématique), visant à modifier une orientation du projet d'aménagement et le PADD.

L'évaluation environnementale porte sur la mise en compatibilité du PLU de Montmagny suite au projet de réalisation de la « ZAC de la plante des champs ». En effet, certains aspects du projet ne sont pas conformes avec des dispositions du PLU actuel.

- 2.5.1.- *Le Cadre supra-communal : SDRIF*

✓ **Schéma Directeur d'Ile-de-France 2013 – 2030 (SDRIF)**

**Inscrit la commune de Montmagny 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 écono-mique 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.**
- ✓ **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 CA pour la période 2021 - 2027.**

Ce programme s'articule autour de 5 orientations :

1. 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.
2. Agir sur le parc existant : réhabilitation et rénovation énergétique des logements anciens.
3. Veiller au parc social existant : réhabilitation, politique de peuplement et mixité sociale.
4. Apporter des solutions pour répondre aux besoins des populations spécifiques : adaptation des logements au vieillissement de la population, petits logements pour les étudiants.
5. Suivre et piloter le PLHi,

Par ailleurs, le PLHi a fixé pour la commune de Montmagny, les objectifs de construction de logements neufs :

- **55 logements par an, soit 330 logements sur la période 2021 – 2027.**
- **Le territoire du projet étant situé à proximité immédiate de la gare de Deuil – Montmagny, le développement d'un éco-quartier s'inscrit dans une véritable logique à l'échelle macro afin de densifier l'offre de logements et d'équipements autour de cette gare.**

### ▪ 2.5.2.- Le PLU

Le projet requiert que le PLU subissent des modifications, et/ou la réécriture de certaines dispositions, notamment concernant :

- **Unification des zones AUa et AUb** pour avoir une unique zone à urbaniser correspondant au secteur de la ZAC et assurer une véritable mixité des fonctions (logements, services, commerces, équipements publics) sur l'ensemble de la ZAC.
- **La modification du règlement de la zone AUa** pour permettre de développer la programmation prévue (typologies, hauteurs), et inscrire au règlement des obligations pour garantir une qualité architecturale et environnementale des constructions ;
- **La création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** sur les secteurs concernés par le projet de ZAC, pour encadrer son aménagement et décliner les ambitions du projet dans le PLU.
- **Des modifications mineures du PADD**, notamment dans les dénominations des projets

Le PLU de Montmagny a été approuvé une première fois le 20 décembre 2006. Il a connu ensuite plusieurs modifications successives :

- le 20 décembre 2007,
- le 5 novembre 2009,
- le 28 juin 2012,
- le 28 février 2013,
- le 13 décembre 2018 et
- le 16 juillet 2020.

Une révision simplifiée a été approuvée le 3 juillet 2008, puis le 28 novembre 2013. Il a également été mis en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique liée à la suppression du PN4 le 27 juin 2022 puis mis à jour le 6 juin 2023 (secteur d'information sur les sols). Cette dernière version est aujourd'hui en vigueur.

De ce fait, les différents documents constitutifs du PLU ont une ancienneté très variable :

- le rapport de présentation, le PADD1 et les OAP2 datent de 2006,
- le plan de zonage réglementaire et le règlement ont été mis à jour en juin 2022, et il en est même en ce qui concerne la liste des emplacements réservés,
- le plan des servitudes d'utilité publique date quant à lui du 25 février 2003, est donc antérieur de 3 ans à la première approbation du PLU.

Seuls les documents les plus récents évoquent le secteur de projet de la ZAC. De plus, celui-ci n'apparaît ni dans le PADD, ni dans les OAP.

Outre le zonage réglementaire, le plan de zonage du PLU de Montmagny comprend :

- les emplacements réservés pour équipements publics,
- les espaces boisés classés (EBC),
- la délimitation précise des secteurs concernés par le risque lié au gypse,
- la délimitation des carrières remblayées et anciennes décharges,

- les zones d'alluvions tourbeuses compressibles,
- le site archéologique de la Butte Pinson,
- les sentiers à conserver.

✓ **le site de la ZAC ; zonage et emplacements réservés :**

- **La zone N** (naturelle), non constructible.
- **La zone AUa** (zone à urbaniser). Cette zone s'applique au secteur de la Plante des Champs. *«Elle correspond aux secteurs non urbanisés qui peuvent le devenir si une opération d'aménagement est lancée. Elle est destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation de recevoir des logements individuels, l'implantation d'équipements ou de services d'intérêt général. L'équipement de cette zone sera pris en charge par la ou les opérations d'aménagement.»*
- **La zone AUb** (zone à urbaniser). Cette zone s'applique aux secteurs du Marais et de la Plante des Champs. *« Elle correspond aux secteurs non urbanisés qui peuvent le devenir si une opération d'aménagement est lancée. Elle 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. L'équipement de cette zone sera pris en charge par la ou les opérations d'aménagement.»*
- **le site de la ZAC couvre également très partiellement les zones UK au Nord-Est et Uep à l'Ouest**, sur lesquelles aucune construction n'est prévue dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs.
- **Le site de la ZAC est concerné par trois emplacements réservés** (en hachuré sur la carte page ci-contre) :
  - **C** - pour des équipements sportifs sur 12 730 m<sup>2</sup> au bénéfice de la commune. Cet emplacement correspond au secteur AUb au PLU ;
  - **E** - pour un parc de 22 170 m<sup>2</sup> au bénéfice de la commune. Cet emplacement correspond au secteur N au PLU ;
  - **G1** - pour le rétablissement du franchissement sous la voie ferrée par un pont-rail associé au projet connexe à la suppression du passage à niveau n°41 (voir pages 150-151), au profit de la SN F réseau ;
  - **G2** – pour le rétablissement routier associé au projet connexe à la suppression du passage à niveau n°41 (voir pages 150-151) au profit du Conseil Départemental du Val d'Oise.

**Ainsi, sur les 10,8 ha des emprises de projet de la ZAC, près de 35% sont des emplacements réservés pour équipements publics.**

✓ **Les SUP sur le site du projet :**

Le plan des SUP à Montmagny a été établi en 2003 par l'ex DDE du Val d'Oise. Les SUP sur ce territoire sont les suivantes :

- canalisations et lignes aériennes, dont les canalisations de transport de gaz et les lignes aériennes de communication télégraphique,
- les zones de risques liées à la présence d'anciennes carrières,
- les servitudes liées aux voies ferrées,
- les servitudes aéronautiques de dégagement à proximité de l'aéroport Paris CDG.

**Le Périmètre de la ZAC est impacté par :**

- **les servitudes liées aux voies ferrées,**
  - **les servitudes liées à la présence de canalisation de gaz à haute pression.**
- *2.5.3.- Les IMPACTS du projet sur les documents d'urbanisme : réécriture, et/ou amendements des documents et plans*

Les évolutions apportées aux différentes pièces du PLU portent uniquement sur la zone concernée par le périmètre de la ZAC de la Plante des Champs, située à l'Ouest de la commune.

**A. L'évolution du PADD**

Le PADD de Montmagny comporte plusieurs orientations applicables dans le périmètre de ZAC et des adaptations ou compléments doivent être apportés à certaines orientations sans remettre en cause l'économie générale du document.

La zone d'urbanisation future et le principe d'un projet d'aménagement était d'ores et déjà annoncé dans le PADD adapté en 2006. Le projet est concrétisé et la ZAC de la Plante des Champs a été créée par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2023, il est donc nécessaire de mettre à jour le PADD afin d'évoquer plus précisément les composantes du projet.

✓ **Les orientations applicables et répondant parfaitement aux orientations du projet de la ZAC de la Plante des Champs portent sur :**

**AXE 1. Favoriser le renouvellement urbain et la diversité de l'habitat**

Orientation n° 1 - Réaffirmer la structuration de l'axe urbain Nord/Sud de Montmagny

En ouvrant à l'urbanisation les secteurs actuellement en friches "Le Marais" et « **le projet urbain de la ZAC de la Plante des Champs** » situés en lisière du tissu ...//...

- **Cette orientation vise spécifiquement le site de la Plante des Champs comme un site d'ouverture à l'urbanisation de terrains en friche. Il s'agit de préciser que le secteur à urbaniser de la Plante des Champs est devenu une ZAC.**

#### AXE 4. Améliorer les conditions de circulation

*Orientation n° 12 - Améliorer les flux de circulation en centre-ville et dans les secteurs d'urbanisation nouvelle par la réalisation de la déviation de la R.D. 311 vers la R.D. 928*

- Cette orientation trouve en partie sa traduction dans la mise en œuvre du projet de ZAC. En effet, la création de la ZAC de la Plante des Champs permet le prolongement de la rue Théophile Gautier jusqu'à la future rue Guynemer prolongée dans le cadre de la suppression du passage à niveau. Ce prolongement sera aménagé de manière à s'insérer au mieux dans le quartier, de façon paysagée et apaisée avec l'intégration des modes de déplacements doux.

*Orientation n° 13 - Créer de nouvelles voiries et circulations douces en cohérence avec la trame existante au travers de la définition des liaisons entre les voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble à créer et le tissu urbain existant.*

- Le projet de la ZAC inscrit de nouvelles voies et circulations douces en cohérence avec la trame existante et projetée. La nouvelle structure viaire s'organise autour de la nouvelle voirie « rue Guynemer » créée dans le cadre du projet de suppression du passage à niveau et par la rue Théophile Gautier prolongée. Une nouvelle voirie de desserte locale des logements pourrait être connectée à la rue de la Plante des Champs. Les liaisons douces représenteront la majeure partie des voies de déplacement sur la ZAC.

*Orientation n° 14 - Développer le maillage de circulations douces par la préservation et la valorisation des sentes piétonnes existantes et des structures végétales qui les bordent (haies arbustives) entre les secteurs à ouvrir à l'urbanisation à l'Ouest du territoire, par le renforcement du réseau de cheminements doux maillés au sein de la ZAC de la Plante des Champs ...//... périmètre du parc de la Butte Pinson.*

- Le projet urbain valorise et développe un réseau de sentes et liaisons douces entre les secteurs résidentiels et les équipements publics existants et futurs.

✓ *Les compléments et évolutions à apporter aux orientations du PADD portent sur :*

Ce sont quelques ajouts et corrections dans les orientations des AXES n°1, 2, 3 qui font l'objet de modifications. Les thèmes des grands axes et des orientations du PADD sont inchangés.

#### AXE 1. Favoriser le renouvellement urbain et la diversité de l'habitat

*Orientation n°3 – Favoriser la diversité de l'habitat - en autorisant des typologies d'habitat diversifié (logements collectifs, intermédiaires et individuels) sur les secteurs ouverts à l'urbanisation (Plante des Champs, Le Marais).*

- Cette orientation précise les types d'habitat recherchés sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

#### AXE 2. Assurer la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

*Orientation n° 4 - Renforcer la structuration et la protection des espaces verts publics par la préservation et l'aménagement du parc de la Butte Pinson et par l'aménagement d'un parc urbain dans le*

projet de ZAC de la Plante des Champs en liaison avec les quartiers résidentiels futurs et les nouveaux équipements publics (groupe scolaire, crèche, maison de santé).

- Cette orientation concerne les espaces verts publics. Il s'agit de préciser que le secteur de projet est devenu une ZAC dans laquelle sera aménagé un parc urbain. Il est précisé que le parc sera en lien avec les logements et les équipements du futur quartier. Les équipements envisagés sont précisés.

*Orientation n°6 – Valoriser le patrimoine paysager magnymontois en préservant les jardins en cœur d'îlots bâtis (centre ancien, rue d'Épinay) ou en continuité avec les espaces naturels préservés du secteur de la Ferme du Four et en ménageant les vues sur les espaces naturels et notamment sur le parc de la Butte Pinson.*

### **AXE 3. Contribuer au développement du tissu économique magnymontois**

*Orientation n° 8 - Prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur à vocation d'équipements, ... au nord du futur parc urbain aménagé dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs ... CE projet devra s'articuler avec celui de suppression du passage à niveau n°4 au droit de la gare de Deuil-Montmagny...*

- Le projet de la ZAC de la Plante des Champs prévoit un secteur à vocation d'équipement dont la création d'un groupe scolaire et d'une crèche prévus dans la ZAC de la Plante des Champs au Nord du parc.

*Orientation n° 9 - Favoriser le développement d'un micro-pôle commercial route de Calais, quartier du Barrage et le long de la rue Théophile Gautier prolongée et de la rue Guynemer dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC de la Plante des Champs.*

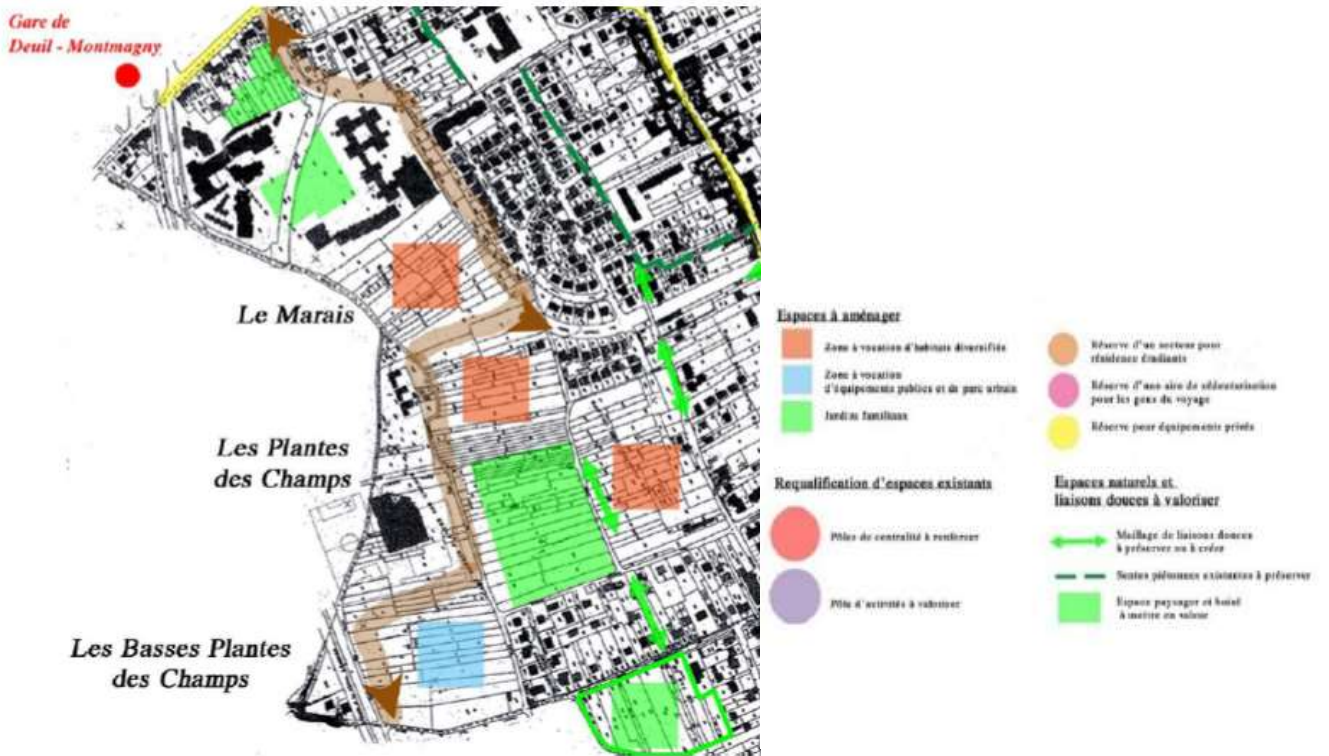
- Il s'agit ici d'évoquer le développement d'une « polarité commerciale de proximité » dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs autour de la rue Théophile Gautier.

#### ✓ **Les évolutions à apporter à la carte de synthèse du PADD**

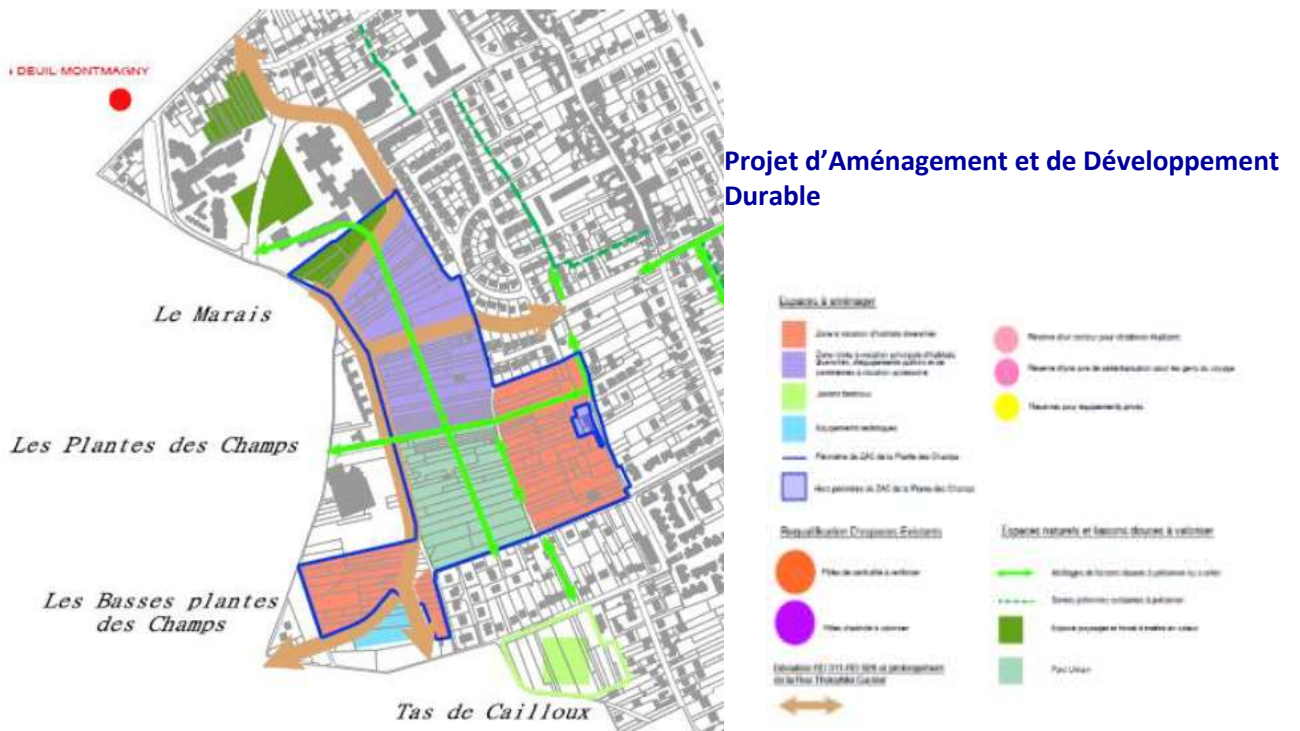
**La mise en œuvre de la ZAC nécessite d'adapter la carte de synthèse du PADD en intégrant les informations suivantes :**

- L'inscription d'un parc urbain correspondant à la zone N du PLU
- La localisation des zones constructibles mixtes à vocation d'habitats diversifiés, d'équipements publics et de commerces ;
- L'intégration du nouveau tracé de la déviation RD311-RD 928 approuvée lors de la mise en compatibilité du PLU en juin 2021 et son prolongement sur la rue Théophile Gautier ;
- La localisation des liaisons douces à créer
- La délimitation du périmètre de la ZAC de la Plante des Champs

**Extrait de la carte actuelle :**

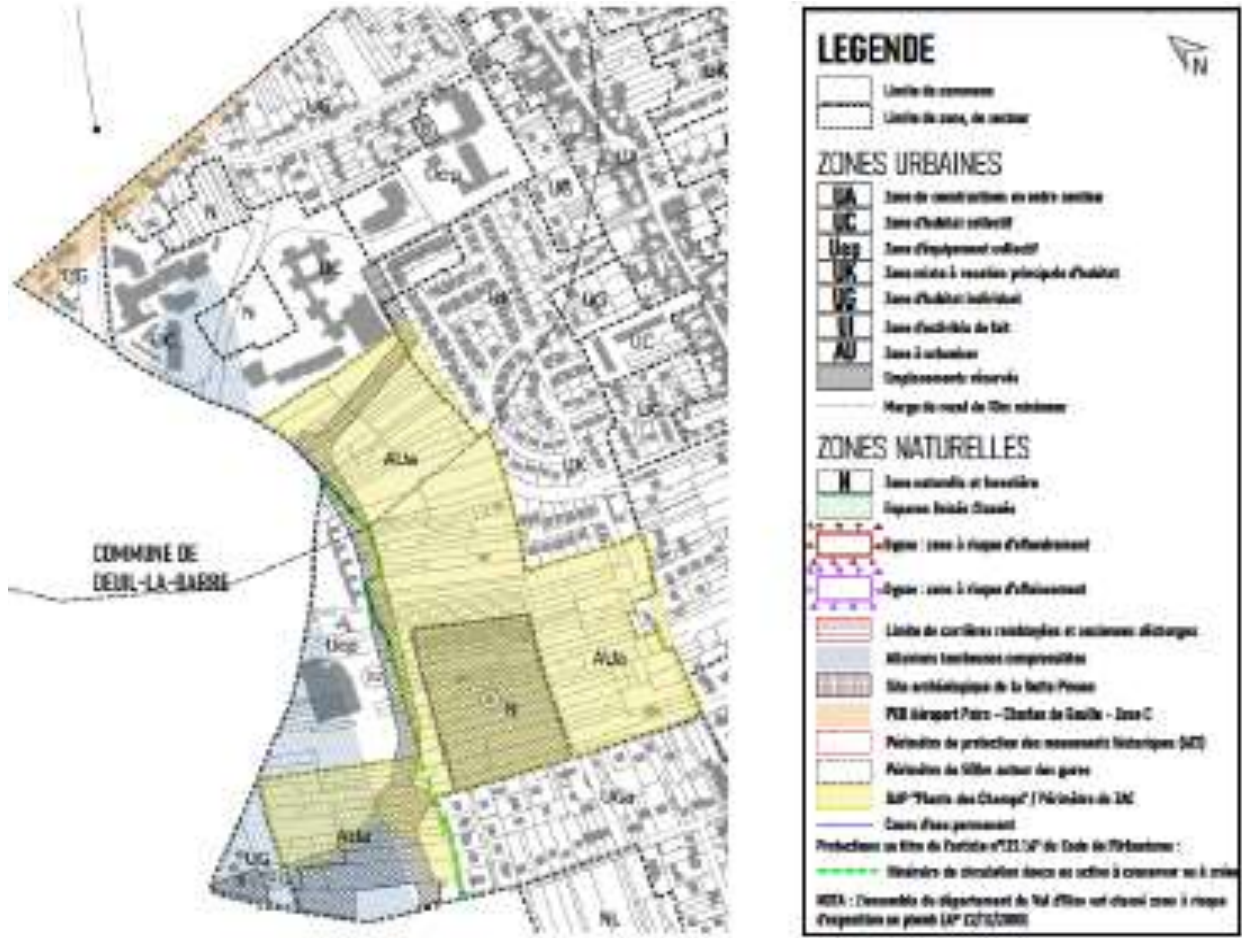


**Extrait de la carte projetée :**



**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**



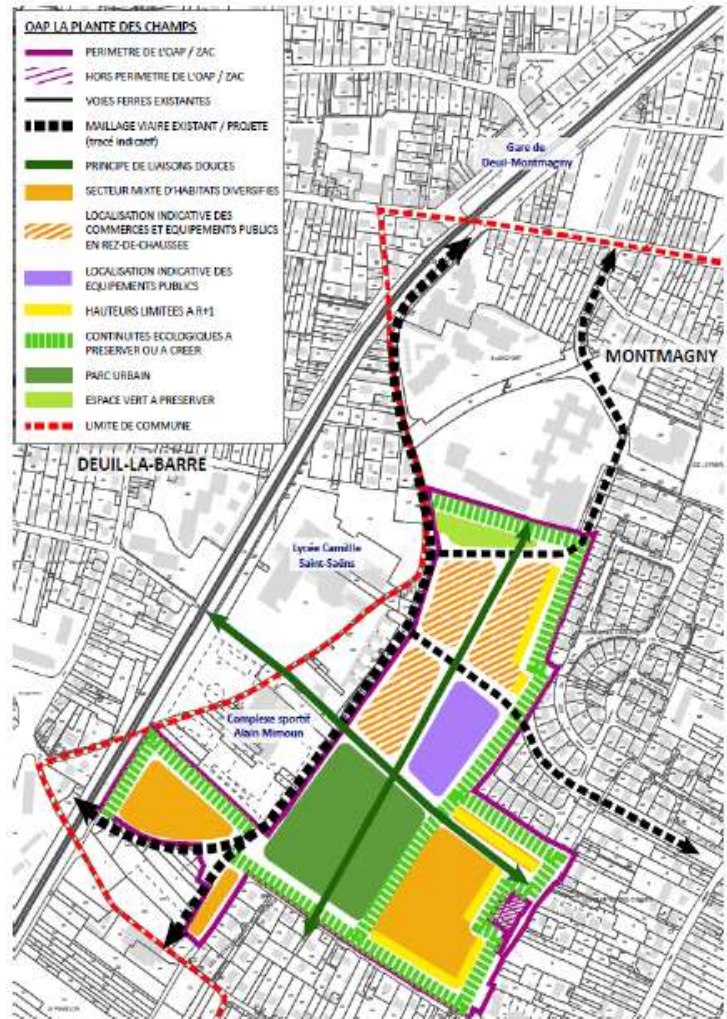


PLAN du zonage projeté

**C.- CREATION d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée sur le site de la ZAC de la Plante des Champs afin d'encadrer son aménagement.

- Les principaux éléments définis dans l'OAP et correspondant au projet envisagé dans le cadre de la ZAC sont
- Un maillage viaire limité du quartier laissant une grande place aux mobilités douces ;
- Un principe de maillage avec des liaisons douces Nord-Sud et Est-Ouest ;
- Une programmation mixte avec des secteurs d'habitat diversifié, de commerces et d'équipements
- L'implantation d'un pôle d'équipements au Nord du site (Groupe scolaire, crèche, et maison de santé ;
- L'aménagement d'un parc urbain en préservant les espaces verts existants au Sud de la ZAC ;
- La préservation ou la création de franges naturelles créant des corridors écologiques.
- La préservation du cadre de vie des riverains par l'intégration de prescriptions de hauteurs limitées à R+1 en limite des quartiers pavillonnaires
- Le prolongement de la voie dé-



OAP de la ZAC de la Plante des Champs

#### D.- Le Règlement : évolutions

Le site du projet de la ZAC de la Plante des Champs s'inscrit dans deux zones du PLU (AUa et N). Il couvre également très partiellement les zones UK au nord-est et Uep à l'ouest, sur lesquelles aucune construction n'est prévue dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs. Seule la zone AUa (fusion des anciennes zones AUa et AUB) fait l'objet d'évolutions réglementaires qui sont présentées ci-dessous.

	Zone UAa PLU ACTUEL	Zone UAa PLU PROJETE
<b>ARTICLE 1 :</b> <b>Occupations et utilisation du sol interdites</b>	<p>1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article AUa 2,</p> <p>2. Les constructions à usage agricole,</p> <p>3. L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale,</p> <p>4. Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,</p> <p>5. Les dépôts de toute nature,</p> <p>6. L'ouverture et l'exploitation de carrières,</p> <p>7. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,</p> <p>8. Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.</p>	<p>1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article AUa 2,</p> <p>2. Les constructions à usage agricole,</p> <p>3. <b>Les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt,</b></p> <p>4. L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale, <b>à l'exception de toute installation liée à la création d'un réseau de géothermie,</b></p> <p>5. Le stationnement des caravanes,</p> <p>6. Les dépôts de toute nature,</p> <p>7. L'ouverture et l'exploitation de carrières,</p> <p>8. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,</p> <p>9. Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.</p>
<b>Justification</b>	<b><i>Les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt sont désormais interdites en raison des nuisances potentielles qu'elles peuvent générer (bruit, passage de camions, etc.). Le règlement ajoute également une dérogation qui autorise les installations liées aux réseaux de géothermie afin d'encourager le recours à cette énergie renouvelable.</i></b>	
<b>ARTICLE 2:</b> <b>Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières</b>	<p>Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUa1, sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupés d'habitations, zones d'aménagement concerté sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires,</li> <li>- l'extension des constructions existantes,</li> <li>- les aménagements de voies publiques, de pistes cyclables ou piétonnes et de passerelles,</li> <li>- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure,</li> <li>- les équipements publics et d'intérêt général et les aires de stationnement qui y sont liées,</li> <li>- les installations de chantier nécessaires à la réalisation des équipements autorisés dans la zone,</li> <li>- la démolition de bâtiments ou de clôtures.</li> </ul> <p>Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.</p> <p>Sont par ailleurs autorisés sous conditions les « aménagements et installations nécessaires au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-La-Barre-Montmagny », ainsi que les « travaux, aménagements, plantations,</p>	<p>Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUa1, sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupés d'habitations, zones d'aménagement concerté sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires,</li> <li>- l'extension des constructions existantes,</li> <li>- <b>les commerces et les bureaux</b></li> <li>- les aménagements de voies publiques, de pistes cyclables ou piétonnes et de passerelles,</li> <li>- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure,</li> <li>- les équipements publics et d'intérêt général et les aires de stationnement qui y sont liées,</li> <li>- les installations de chantier nécessaires à la réalisation des équipements autorisés dans la zone,</li> <li>- la démolition de bâtiments ou de clôtures.</li> </ul> <p>Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.</p> <p>Sont par ailleurs autorisés sous conditions les « aménagements et installations nécessaires au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-La-Barre-Montmagny », ainsi que les « travaux, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements de sols » liés au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-La-Barre-Montmagny.</p> <p><b>PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>LES RISQUES ET NUISANCES</b></li> <li>- <b>Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :</b></li> <li>- <b>1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les</b></li> </ul>

	<p>affouillements et exhaussements de sols » liés au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-La-Barre-Montmagny.</p> <p>PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES</p> <p>- LES RISQUES ET NUISANCES</p> <p>1°) les contraintes liées au sol et au sous-sol  Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe.</p> <p>2°) Le risque d'exposition au plomb Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe.</p> <p>- LES PROTECTIONS Sans objet.</p>	<p>bruits aux abords des voies de transports terrestres.</p> <p>L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de Montmagny précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996 ;</li> <li>• la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;</li> <li>• les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs. Voie ferrée :</li> </ul> <p>La ligne d'Epinay-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2. Dans une bande de 250 m pour la ligne d'Epinay-Villetaneuse à Le Tréport Mers (catégorie 2), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions situées en annexe du présent règlement.</p> <p>-2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol</p> <p>Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe.</p> <p>-3°) Le risque d'exposition au plomb</p> <p>Par arrêté préfectoral du 22.12.2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe.</p> <p>- LES PROTECTIONS Sans objet.</p>
<b>Justification</b>	<b>Les secteurs AUa et AUb sont différents et le nouveau règlement de la zone AUa reprend la rédaction de l'article 2 du secteur AUb. Une disposition est ajoutée autorisant les commerces et les bureaux afin de favoriser la mixité fonctionnelle au sein de la ZAC.</b>	
<b>ARTICLE 3:</b>  <b>Conditions de desserte des terrains ... pas des voies publiques ou privées</b>	<p>3-1 - Desserte</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble (ou de l'ensemble d'immeubles à édifier) selon la zone, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour</p> <p>3-2 – Accès</p>	

	<p>Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie, selon les prescriptions de l'Inspection Départementale des Services concernés. En application de l'article 682 du Code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.</p> <p>3-3 – Voirie</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p> <p>Les terrains desservis par des voies privées existantes à la date d'approbation du présent règlement ou à créer pourront être constructibles si la voie présente une largeur minimum de 3,50 mètres.</p> <p>La création de voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- largeur de la chaussée : 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner dans les deux sens de circulation ;</li> <li>- largeur de la chaussée : 3,5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.</li> </ul> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.</p> <p>Les dispositions du AUa 3-3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).</p>	<p>Idem rédaction actuelle sauf complément suivant :</p> <p><b>3-4– Sentes et chemins piétonniers</b></p> <p>Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage 1/1 devront être préservés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant</p>
<b>Justification</b>	<b>Cette disposition sur les sentes et chemins piétons existe en AUB et est réintroduite en AUa</b>	
<p><b>ARTICLE 4:</b></p> <p><b>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</b></p>	<p>En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable.</p> <p>Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements</p>	<p>En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable.</p> <p>Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction.</p> <p>Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les</p>

	<p>des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction.</p> <p>Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de bran-chement formulée auprès de la collectivité.</p> <p>Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.</p> <p><u>1/Assainissement</u></p> <p>À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.</p> <p>Pour éviter les pollutions en cas d'accident ou de sinistre, des vannes d'isolement seront installées sur les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées avant raccordement aux réseaux publics. Les capacités de rétention des eaux d'extinction devront être suffisamment dimensionnées.</p> <p>Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics (Eaux usées ou Eaux pluviales).</p> <p><u>2/Eaux usées</u></p> <p>Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré-traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.</p> <p>Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.</p> <p><u>3/Eaux pluviales</u></p> <p>L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics.</p> <p>Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics.</p> <p>Les surfaces nouvellement imperméabilisées auront un rejet limité à 4l/s/ha pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et devront correspondre à une qualité de classe 1B.</p> <p>Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à</p>	<p>prescriptions données lors de la demande de bran-chement formulée auprès de la collectivité.</p> <p>Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.</p> <p><u>1/ Assainissement</u></p> <p>Les réseaux d'assainissement présents sur la commune de Montmagny sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,</li> <li>- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.</li> </ul> <p>Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.</p> <p>Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.</p> <p>Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit.</p> <p>Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la CA Plaine Vallée) et le SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains).</p> <p>Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la CA Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE s'imposent.</p> <p><u>2/ Eaux usées</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.</p> <p>Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requerra une autorisation administrative de la CA Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée) après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.</p> <p><u>3/ Eaux pluviales</u></p> <p>Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.</p> <p>La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par revêtement perméable, épannage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.</p> <p>Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.</p> <p>Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de</p>
--	--	--

	<p>la charge du constructeur.</p> <p>Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur/débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration.</p> <p>En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.</p> <p><u>4/ Réseaux divers</u> (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)</p> <p>Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.</p> <p>En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur.</p> <p>Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.</p> <p><u>5/ Déchets</u></p> <p>L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. Les constructions de locaux de tri sélectif feront obligatoirement l'objet d'une attention particulière pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.</p>	<p>gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au para-graphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).</p> <p>Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la CA Plaine Vallée et du SIARE.</p> <p><u>Stationnement des véhicules :</u></p> <p>L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la CA Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du type de parking (extérieur ou couvert), du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.</p> <p><u>4/Réseaux divers</u> (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)</p> <p>Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.</p> <p>En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur.</p> <p>Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.</p> <p><u>5/ Déchets</u></p> <p>L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif.</p> <p>Les constructions de locaux de tri sélectif feront obligatoirement l'objet d'une attention particulière pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Les bornes enterrées devront obligatoirement être implantées sur le domaine privé avec un accès piéton à proximité des bornes pour permettre la maintenance et l'entretien.</p> <p>Pour se prémunir du risque de dépôt depuis l'espace public, ces accès piétons à proximité des bornes devront être fermés et munis d'un système universel Intratone pour permettre l'accès et l'autonomie des agents de maintenance et d'entretien.</p>
<b>Justification</b>	<b>Le règlement reprend les dispositions de la CA Plaine Vallée, concernant l'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales. Il en est intégré une disposition spécifique pour l'installation des bornes enterrées</b>	
<b>ARTICLE 5 : caractéristiques des terrains</b>	Aucune prescription.	
<b>Justification</b>	<b>Pas d'évolution.</b>	
<b>ARTICLE 6 : Implantation des constructions p/r aux voies et emprises publiques</b>	<p><u>6-1 – Règles générales</u></p> <p>Si des prescriptions sont mentionnées sur le document graphique, les constructions devront être implantées selon ces prescriptions. Si aucun recul ne figure au plan, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées qu'en</p>	<p><u>6-1 – Règles générales</u></p> <p>Les constructions doivent tenir compte de l'implantation des façades des constructions voisines afin de s'harmoniser avec celles-ci.</p> <p>Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement.</p>

	<p>respectant les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Par rapport à l'alignement, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres ;</li> <li>Par rapport aux limites d'emprises des voies privées, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres. Cependant, les constructions pourront être implantées à moins de 5 mètres s'il ne s'agit pas de façades principales et s'il n'y a pas de vue directe ;</li> <li>Les constructions doivent également tenir compte de l'implantation des façades des constructions voisines afin de s'harmoniser avec celles ci.</li> </ul> <p><u>6-2 – Règles particulières</u></p> <p>Les aménagements tels que les perrons, marquises, au-vents, sas d'entrée d'une Surface de plancher de moins de 5 m<sup>2</sup>, sont autorisés à l'avant des constructions même si elles ne respectent pas l'article AUa6-1, sans toutefois pouvoir se situer dans une bande de 2,50 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).</p>	<p><u>6-2 – Règles particulières</u></p> <p>Les aménagements tels que les perrons, marquises, au-vents, sas d'entrée d'une surface de plancher de moins de 5 m<sup>2</sup>, sont autorisés à l'avant des constructions <b>sans dépasser l'alignement.</b></p> <p>Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).</p> <p><b>Les débords sur le Domaine Public (balcons, corniches, acrotères...) sont autorisés dès lors qu'ils n'ont pas une largeur de plus d'1.50 mètre situés au moins à 3,30 m du niveau du trottoir ou du terrain naturel et que le gestion-naire de voirie donne son accord explicite.</b></p>
<p><b>Justification</b> <i>La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est assouplie pour permettre l'évolution du projet</i></p>		
<p><b>ARTICLE 7 :</b></p> <p><b>Implantation des constructions p/r aux limites séparatives</b></p>	<p><u>7-1 – Règles générales</u></p> <p>Dans une bande de 40 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes :</p> <p>-&gt;En cas d'implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies, les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites, soit en retrait. Toutefois, la longueur totale des implantations en limite séparative ne peut excéder 12 mètres par limite. En cas d'implantation par rapport aux autres limites, les constructions doivent être réalisées en retrait.</p> <p>-&gt;En cas de retrait, les dispositions du AUa 7-2 s'appliquent.</p> <p>Rappel : l'article L.471.1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.</p> <p><u>7-2 – Modalités de calcul du retrait</u></p> <p>Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues</p>	<p><u>7-1 – Règles générales</u></p> <p><b>Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.</b></p> <p>En cas de retrait, les dispositions du AUa 7-2 s'appliquent.</p> <p>Rappel : l'article L.471.1 du code de l'urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.</p> <p><u>7-2 – Modalités de calcul du retrait</u></p> <p><b>Lorsque la façade ne comporte pas d'ouverture, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au brisis à partir du terrain fini sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.</b></p> <p><b>Lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis à partir du terrain fini, sans pouvoir être inférieure à 6 m.</b></p> <p><u>7-3 – Règles particulières</u></p> <p>Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages</p>

	<p>directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.</p> <p>Lorsque la façade (ou une partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur la plus haute des ouvertures, comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres.</p> <p>La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture sur une construction existante créant des vues directes.</p> <p>- Abris de jardin : Retrait d'1 mètre minimum.</p> <p><u>7-3 – Règles particulières</u></p> <p>Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).</p>	<p>techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).</p>
<b>Justification</b>	<b>La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est assouplie pour permettre l'évolution du projet</b>	
<b>ARTICLE 8 : Implantation des constructions sur une même propriété</b>	<p><u>8-1 – Règles générales</u></p> <p>Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 mètres si aucune des façades ne comporte des ouvertures créant des vues directes,</li> <li>- 8 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.</li> </ul> <p><u>8-2 – Règles particulières</u></p> <p>Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux ouvrages de distribution électrique.</p>	<p><u>8-1 – Règles générales</u></p> <p>Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins de 4 mètres <b>si les constructions ne comprennent pas d'ouvertures et au moins 8 m en cas d'ouverture.</b></p> <p><b>Dans tous les cas, les constructions implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc..</b></p> <p><b>Nota : Dans le cas de permis de construire valant division, ce sont les dispositions de l'article AUa8 qui s'appliquent.</b></p> <p><u>8-2 – Règles particulières</u></p> <p>Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux ouvrages de distribution électrique.</p>
<b>Justification</b>	<b>C'est la règle de la zone AUb actuelle qui est conservée</b>	
<b>ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions</b>	L'emprise au sol est fixée à 40% maximum	<b>Il n'est pas fixé de règles</b>
<b>Justification</b>	<b>Justification Ce projet d'aménagement global mis en œuvre dans le cadre de ZAC nécessite une gestion de la densité à l'échelle du projet et non lot/lot. La définition d'une emprise au sol par terrain n'est pas adaptée.</b>	
	<u>10-1 – Définition de la hauteur</u>	<u>10-1 – Définition de la hauteur</u>

<p><b>ARTICLE 10 :</b></p> <p><b>Hauteurs des constructions</b></p>	<p>La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'éégout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc., à l'exception des cheminées.</p> <p>Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.</p> <p><u>10-2 – Règles générales</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée suivant les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'éégout du toit ;</li> <li>- toute construction nouvelle doit s'inscrire dans ce gabarit, et doit respecter le nombre de niveau maximum de R + 1 + Combles ;</li> <li>- abris de jardin : la hauteur est limitée à 3,5 mètres au faîtage ;</li> </ul> <p><u>10-3 – Règles particulières</u></p> <p>Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'éégout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc., à l'exception des cheminées. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.</p> <p><u>10-2 – Règles générales</u></p> <p>Toute construction nouvelle doit respecter le nombre de niveau maximum de R + 4 + Attique et ne doit pas dépasser une hauteur de 19m à l'éégout du toit et - 21 m au faîtage dans le respect des prescriptions de l'OAP ; -</p> <p>Abris de jardin : la hauteur est limitée à 3,5 mètres au faîtage ;</p> <p><u>10-3 – Règles particulières</u></p> <p>Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.</p>
<p><b>Justification</b></p>	<p><b><i>La hauteur est limitée à R+4+A, afin de permettre la réalisation de logements collectifs et d'assurer une densité cohérente avec le tissu environnant et avec les objectifs supra-communaux.</i></b></p>	
<p><b>ARTICLE 11 :</b></p> <p><b>Aspect extérieur</b></p>	<p><u>Aspect général</u></p> <p>Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.</p> <p>L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.</p> <p>Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.</p> <p><u>Aspect des matériaux</u></p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit. Les tôles ondulées, les matériaux de fortune, sont interdits. L'emploi à nu de matériaux de construction destinés à recevoir un parement</p>	<p>Aspect général Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.</p> <p>L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.</p> <p>Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.</p> <p><b>Les expressions architecturales doivent en priorité résul-ter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable, de la qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions, (dimensions et performance thermique des</b></p>

	<p>de finition (enduit, barda-ge,...) n'est pas autorisé sans mise en œuvre de cette finition. Les constructions en bois sont autorisées si elles</p> <p>sont conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel.</p> <p>Les abris de jardin Les abris de jardin doivent être réalisés de préférence en bois et réalisés de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction. Les façades en tôle sont interdites. Les pentes de toit des abris devront être comprises entre 20° et 35°.</p> <p>Les clôtures Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'utilisation de plaques de béton, de claustras, de lisses en PVC, de fils de fer barbelés est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité. Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2m pour les clôtures grillagées ou ne comportant qu'une partie pleine inférieure à 1m ;</li> <li>- 1,80 mètre pour les clôtures pleines.</li> </ul>	<p>ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur...) de l'aménagement des abords et de l'orientation des constructions tout en veillant à animer la composition architecturale des façades.</p> <p>Aspect des matériaux Les tôles ondulées, les matériaux de fortune, sont interdits. L'emploi à nu de matériaux de construction destinés à recevoir un parement de finition (enduit, bardage,...) ne sont pas autorisés sans mise en œuvre de cette finition.</p> <p><b>Il sera privilégié l'utilisation des matériaux bio et géo sourcés dans l'ensemble des constructions.</b></p> <p><u>Les toitures des constructions principales</u> Les pentes des toitures devront être comprises entre 20° et 35°. Les toitures « à la Mansard » sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles de l'art et en particulier les degrés de pentes qui caractérisent ce type de toiture. Dans la mesure du possible, les pentes permettront le même type de matériaux de couverture sur les rampants et sur les brisis. Les toitures terrasses sont autorisées mais elles doivent représenter au plus 30% de l'emprise de la construction.</p> <p><u>Les abris de jardin</u> Les abris de jardin doivent être réalisés de préférence en bois et réalisés de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction. Les façades en tôle sont interdites. Les pentes de toit des abris devront être comprises entre 20° et 35°.</p> <p><u>Les clôtures</u> Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Clôture à l'alignement</u> Elles seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un muret (maximum 1/3 de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'élément perméable à la vue (2/3 minimum de la hauteur) ;</li> <li>- Soit d'une haie vive d'essence indigène doublée ou non d'un dispositif de clôture</li> </ul> </li> <li>• <u>Clôture en limite séparative</u> Elles pourront avoir un aspect identique à la clôture à l'alignement, ou seront constituées soit d'un mur d'aspect pierres apparentes, en moellons, ou enduit.</li> </ul> <p>L'utilisation de plaques de béton, <b>plaques métalliques pleines</b>, de claustras, de fils de fer barbelés, <b>canisses bois ou PVC ou parclose bois/PVC</b> est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité.</p> <p>Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée à <b>2 mètres</b>. Les poteaux pourront atteindre <b>2,20 mètres de hauteur</b>.</p>
<b>Justification</b>	<p><b><i>Des compléments à la règle sont ajoutés pour inciter à l'utilisation de matériaux bio-sourcés et ainsi répondre à l'engagement de la signature de la charte d'engagement à la démarche EcoQuartier signé par la ville et l'aménageur de la ZAC le 26 octobre 2021. L'aspect des toitures et des clôtures est précisé afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans l'existant. La qualité des clôtures est recherchée par l'intégration de nouvelles prescriptions dans le règlement.</i></b></p>	
<b>ARTICLE 12 : Le Stationnement</b>	<p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements</p>	<p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>

	<p>nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4 – 5 – 6 – 7) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement.</p> <p>Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessous devront être réalisées. Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement</p> <p><u>Surfaces de stationnement :</u> Les places (VL), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes : Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m Un dégagement de 5 m minimum doit être prévu pour le stationnement. Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Ces normes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ainsi qu'aux changements d'affectation.</p> <p><u>Normes à respecter :</u> Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la SURFACE DE PLANCHER.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements : 2 places par log. dont une au moins sous forme de garage construit.</li> <li>• Logements à caractère social : 1 place par log.</li> <li>• Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...).</li> </ul> <p>Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article AUa 4 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article AUa 13 en</p>	<p>Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessous devront être réalisées. Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement.</p> <p><u>Surfaces de stationnement :</u> Les places (VL), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes : Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m Un dégagement de 6 m minimum doit être prévu pour le stationnement. Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Ces normes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ainsi qu'aux changements de destination et création de nouveaux logements.</p> <p><u>Normes à respecter :</u> Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées en fonction de la taille et de la typologie des logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements à caractère social : 1 place par log. et 0,5 place par log. à moins de 500m d'une gare,</li> <li>• Logement en accession :</li> <li>• T1 et T2 : 1 place T3 : 1.5 places</li> <li>• T4 et + : 2 places</li> </ul> <p>Les places doubles sont autorisées. Commerces : 1 place par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface utile Bureaux : 1 place minimum A moins de 500m d'une gare, il n'est imposé qu'1 place par logement. Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Groupe scolaire : 1 place/classe.</li> <li>• Crèche : 1pl/6 berceaux.</li> <li>• Maison médicale : 1pl/cellule de praticien</li> <li>• Autre équipement public : 2 places minimum</li> </ul> <p>Nota : les périmètres de 500m autour des gares sont reportés au plan de zonage.</p> <p><u>Normes vélos PDUIF :</u> Tous les logements devront comporter des stationnements vélos dans le respect du PDUIF à savoir :</p>
--	---	--

	<p>ce qui concerne les normes relatives aux plantations.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0.75m<sup>2</sup>/ logt jusqu'au T2 et 1.5m<sup>2</sup>/logt au-delà</li> </ul> <p><b>Stationnement vélo</b></p> <table border="1" data-bbox="863 302 1540 719"> <thead> <tr> <th>Catégorie de bâtiments</th> <th>État minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés</th> <th>Catégorie vélos</th> <th>Taux minimal d'emplacements de vélos ou stationnement sécurisé des vélos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b></td> </tr> <tr> <td>- Ensemble d'habitations - Sur ou plusieurs bâtiments, à usage principal d'habitation groupés ou trois ou deux logements</td> <td>Sans objet</td> <td>Usage</td> <td>1 emplacement par logement jusqu'à 3 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales</td> </tr> <tr> <td>- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - construites principalement en lieu de travail</td> <td>Sans objet</td> <td>Séjour</td> <td>20% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">- Bâtiments accueillant un service public</td> <td rowspan="2">Sans objet</td> <td>AgPS</td> <td>20% de l'effectif total des agents de service public accueillis simultanément dans le bâtiment</td> </tr> <tr> <td>Usage</td> <td>20% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment</td> </tr> <tr> <td>- Bâtiments constituant un ensemble commercial, de vente de produits, de services ou accueillant un stationnement de spectacles cinématographiques</td> <td>Sans objet</td> <td>Cherche</td> <td>20% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'effectif réglementaire, hors à 100 emplois</td> </tr> </tbody> </table> <p>Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m<sup>2</sup>, hors espace de dégagement</p>	Catégorie de bâtiments	État minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Catégorie vélos	Taux minimal d'emplacements de vélos ou stationnement sécurisé des vélos	<b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>				- Ensemble d'habitations - Sur ou plusieurs bâtiments, à usage principal d'habitation groupés ou trois ou deux logements	Sans objet	Usage	1 emplacement par logement jusqu'à 3 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales	- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - construites principalement en lieu de travail	Sans objet	Séjour	20% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment	- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	AgPS	20% de l'effectif total des agents de service public accueillis simultanément dans le bâtiment	Usage	20% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment	- Bâtiments constituant un ensemble commercial, de vente de produits, de services ou accueillant un stationnement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Cherche	20% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'effectif réglementaire, hors à 100 emplois
Catégorie de bâtiments	État minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Catégorie vélos	Taux minimal d'emplacements de vélos ou stationnement sécurisé des vélos																									
<b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>																												
- Ensemble d'habitations - Sur ou plusieurs bâtiments, à usage principal d'habitation groupés ou trois ou deux logements	Sans objet	Usage	1 emplacement par logement jusqu'à 3 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales																									
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - construites principalement en lieu de travail	Sans objet	Séjour	20% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment																									
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	AgPS	20% de l'effectif total des agents de service public accueillis simultanément dans le bâtiment																									
		Usage	20% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment																									
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, de vente de produits, de services ou accueillant un stationnement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Cherche	20% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'effectif réglementaire, hors à 100 emplois																									
<p><b>Justification</b></p>	<p><b>Les besoins en stationnement sont adaptés pour tenir compte de la proximité des transports en commun. Le règlement est mis en compatibilité avec le PDUIF et avec le décret des normes vélos de 2022. Le dégagement défini pour les places de stationnement passe à 6m (contre 5 actuellement) afin d'assurer le confort des usagers.</b></p>																											
<p><b>ARTICLE 13 :</b> <b>Espaces libres</b> <b>Plantations</b> <b>Espaces boisés</b></p>	<p>Les parties de terrain non construites, aménagées et ouvertes au public, non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement plantées et traitées de façon paysagère.</p> <p>La mise en place des plantations devra être exécutée au plus tard lors de la première saison appropriée suivant la réception provisoire des locaux.</p> <p>Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.</p>	<p>Idem rédaction actuelle AUa + complément ci-dessous.</p> <p>Un coefficient de pleine terre est imposé à hauteur de 30% minimum par lot. A l'échelle de la ZAC le coefficient de pleine terre sur l'ensemble des lots privés devra atteindre 40%.</p> <p>Il sera également demandé 1 arbre de haute tige à planter ou à conserver par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.</p> <p>Les espaces plantés devront par ailleurs intégrer à minima les trois strates végétales : herbacées / arbustives / arborées.</p> <p>Les plantations existantes seront conservées au maximum.</p>																										
<p><b>Justification</b></p>	<p><b>Les prescriptions d'aménagement d'espace vert sont renforcées en intégrant un coefficient de pleine terre de 30% par lot et de 40% sur l'ensemble des lots privés ainsi que l'obligation de planter ou de conserver 1 arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre. Cette disposition permet d'affirmer la volonté de créer un nouveau quartier écologique très végétalisé.</b></p>																											
<p><b>ARTICLE 14 :</b> <b>COS</b></p>	<p>Il n'est pas fixé de COS</p>																											
<p><b>Justification</b></p>																												

## 2.6. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Le site est aujourd'hui non urbanisé et constitué d'espaces naturels en friche. L'objectif étant d'aménager un quartier écologique ambitieux, 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.

### Les travaux d'espaces publics réalisés par GPA concernent plusieurs types d'aménagements :

- **les voiries,**
- **les cheminements doux,**
- **les plantations,**
- **le parc de 2ha**
- **les réseaux techniques.**

Ces aménagements seront réalisés en coordination avec les travaux de la voirie départementale créée par le Conseil Départemental du Val d'Oise dans le cadre de la suppression et déviation du passage à niveau 4 situé au niveau de la gare de Deuil Montmagny.

Cette voie, adossée au périmètre du projet et le longeant du nord au sud, constituera un des accès principaux au futur Ecoquartier de la Plante des Champs.

#### ▪ 2.6.1.- La Voirie

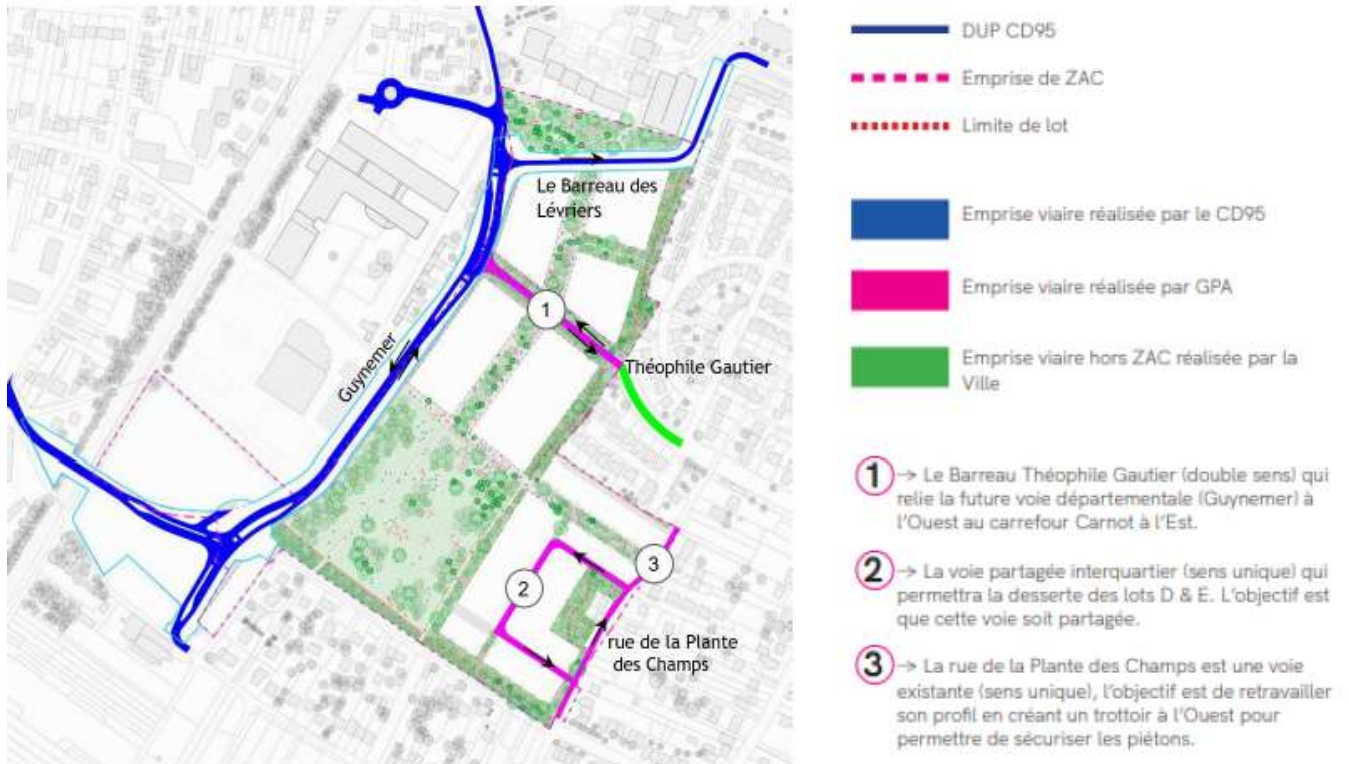
Le projet s'attache à valoriser la biodiversité et les modes de déplacements doux. Le projet entend minimiser les emprises dédiées à la voiture, pour maximiser le maillage des liaisons douces.

Le maillage du réseau viaire est succinct : -

- **Le barreau Théophile Gautier**, en double sens, qui reliera la future voie départementale à la rue Théophile Gautier existante. Cette rue présentera notamment des poches de stationnement public longitudinal permettant la visite des commerces de proximité en rez-de-chaussée des immeubles de part et d'autre de la rue Théophile Gautier, et le stationnement livraison des commerces et du groupe scolaire ;
- **La rue de la plante des Champs**, existante, sera réhabilitée pour permettre l'accès aux lots D et E. Actuellement constituée d'une chaussée en relatif mauvais état, et sans trottoir, elle sera remise en état, sous maîtrise d'ouvrage GPA;
- **La voie partagée dite « inter-quartier »** permettra la desserte des lots D et E de manière apaisée depuis la rue existante de la plante des Champs.
- **La future voirie départementale**, située en dehors du périmètre de la ZAC, réalisée par le Conseil Départemental du Val d'Oise dans le cadre de la déviation du passage à niveau 4, constitue l'un des accès à la ZAC. Cette voie est constituée de plusieurs séquences :

- le prolongement de la rue Guynemer depuis la gare de Deuil-Montmagny vers le sud, longeant du nord au sud le périmètre de projet ;
- le barreau des Lévriers, axe Est-Ouest reliant la rue Guynemer à la rue des Lévriers.

### 2.6.2.- Cheminements doux



Le quartier est structuré par un réseau de cheminements doux constitué de trames Est-Ouest et Nord-Sud permettant de se déplacer exclusivement par des modes doux (à pied, à vélo, en trottinette) dans l'ensemble du quartier, et pour rejoindre les quartiers environnants.

Ces liaisons se veulent support de **corridors écologiques** (trames vertes et bleues), qui outre favoriser la biodiversité et limitent la fragmentation des espaces naturels. En outre, ils permettront la préservation des continuités écologiques fonctionnelles, pour les espèces protégées notamment (zone de transit des chauves souris, habitat d'insectes et de nidification des oiseaux).

La présence de ces cheminements au Sud et à l'Est du périmètre de l'opération permettront de constituer des franges naturelles, mettant à distance les habitations des quartiers pavillonnaires attenants.

#### ✓ **Le schéma de mobilités douces comprend 3 itinéraires:**

**1.- La promenade de la Plante des Champs sera l'axe de mobilité douce central du quartier**, avec une vaste promenade plantée de 20 mètres de large, dans la continuité du parc. L'espace central sera généreusement végétalisé sur minimum 12 mètres. Cette séquence paysagère permettra par ailleurs, de gérer les eaux pluviales à ciel ouvert, et permettra aussi de conforter les grandes liaisons écologiques existantes sur le territoire.

**2.- Le chemin des écoliers, réalisé dans le prolongement de l'actuel cheminement piéton de la ruelle de la Sourde,** s'accrochera au maillage déjà existant. Il permettra de tisser un lien entre la commune de Deuil-la-Barre, l'Ecoquartier de la Plante des Champs et la Butte Pinson.

L'objectif du chemin étant de s'ouvrir sur le parc et de le raccorder avec le reste du quartier. Il sera aménagé en son centre, du parvis du groupe scolaire, lieu d'attente pour la sortie des classes accueillant et agréable pour les riverains. Le parvis sera équipé des bancs et d'arceaux vélos, confortant l'idée que l'on vient chercher ses enfants autrement que voiture.

**3.- Le parcours des lisières structurera les franges de l'Ecoquartier,** et sont les supports de promenades de détente, d'observation de la faune et de la flore et de pédagogie sur ces thématiques. Elles permettront la mise à distance des quartiers pavillonnaires existants.

### ✓ **Le Parc**

**Le projet intègre la réalisation d'un parc, sur environ 2 ha majoritairement situé en zone N du PLU.** Il est caractérisé par l'ouverture d'un paysage sur une grande prairie active et récréative :

- **l'Ouest, l'objectif est de protéger le parc vis-à-vis des bruits et pollutions routières** (future voie départementale), grâce à la plantation des trois strates végétales (strate basse - intermédiaire et arborée). Ce paysage permettra d'offrir de l'ombre et de la fraîcheur en été.
- **Au centre, l'objectif est de créer une grande prairie active, libre pour des usages diversifiés.** Deux grands cheminements (la promenade de la Plante des Champs et la promenade de la Campagne) permettront de traverser cette grande prairie du Nord au Sud, afin de maximiser ses accès.

Certains espaces accueilleront du mobilier permettant détente et repos, ainsi qu'un espace dédié au jeu, réalisé à proximité du groupe scolaire. L'objectif étant de conserver la majorité des arbres existants sur ce périmètre. Ceux-ci seront complétés par la plantation de grands bosquets permettant d'apporter de l'ombre et de créer des îlots de fraîcheur en été. Ils serviront également de refuge pour la biodiversité.

### ▪ **2.6.3.-Les Réseaux techniques**

#### 1.- Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Le réseau d'assainissement des eaux usées (EU) mis en œuvre dans le cadre du projet d'aménagement des espaces publics de la ZAC collectera les EU des différents lots privés créés sur le ZAC.

Pour chaque lot privé, il est prévu un raccordement unique par lot pour les résidences collectives, plus un raccordement par logement individuel. Les points de branchement seront situés en limite de propriété avec l'espace public. Le réseau sera entièrement gravitaire et se raccordera au réseau existant, déjà présent sur une partie de la rue Gynemer, la rue de la Plante des Champs, et la rue Maryse Bastié.

Le réseau posé et l'ensemble des matériaux seront conformes au cahier des charges du gestionnaire, le SIARE (Syndicat Intégré Assainissement et Rivière de la région d'Enghien-les-Bains).

En matière de gestion des EP, une gestion à ciel ouvert strictement gravitaire est retenue, avec un principe de rétention de l'eau au maximum en amont, de manière à favoriser l'infiltration et l'évapotranspiration. Un système de noues (espaces verts inondables) de 20 cm de profondeur sera réalisé, pour l'infiltration des pluies courantes, et la rétention d'eau en cas de pluie d'occurrence trentennale. Cette gestion gravitaire est permise par un dénivelé de 7 mètres entre le point haut du périmètre au Nord-Est du projet, et le point bas au Sud-Ouest.

Les ouvrages de rétention et infiltration des lots privés devront répondre à un objectif d'infiltration à l'échelle du lot, et seront raccordés aux noues des espaces publics, avec un débit de fuite fixé à un seul maximum de 2L/s.

Le système de gestion par noues du quartier, sera raccordé via des exutoires avec débit de rejet limité, au réseau existant.

## 2.- Eau potable et défense incendie

Le raccordement unique par îlot sera fait sur le réseau existant pour les résidences collectives, plus un raccordement par logement individuel. Les points de branchement sont situés en limite de propriété avec l'espace public. Les branchements seront réalisés via la mise en place d'un compteur intégré au bâtiment, connecté sur le réseau existant. Le réseau posé dans le cadre du projet sera raccordé au réseau existant présent rue Guynemer, rue de la Plante des Champs, rue Maryse Bastié et rue Alfred Musset.

La défense contre l'incendie serait assurée par la pose de 8 nouveaux hydrants implantés selon la norme NF S 62-200, rendu accessible aux véhicules de défense incendie via des voiries dimensionnée en tant que « voie engin ». Cette implantation devra être validée avec les services du SDIS 95.

Le réseau AEP et tous les organes le composant seront conformes au cahier des charges du gestionnaire du réseau, VEOLIA EAU D'ILE DE FRANCE.

## 3.- Electricité

Pour chaque lot privé, il est prévu dans le cadre du projet un raccordement unique par îlot pour les résidences collectives, plus un raccordement par logement individuel. Les points de branchement sont situés en limite de propriété avec l'espace public, et seront matérialisés par des armoires de comptage positionnés en façade des bâtiments.

Les postes de distribution publique (postes DP) seront implantés dans des locaux intégrés à la structure des bâtiments privés créés sur la ZAC. Ils seront accessibles pour les techniciens d'ENEDIS depuis l'espace public. Le nombre et l'implantation des postes de transformation nécessaires à la viabilisation du projet sera déterminé en coordination avec ENEDIS. La desserte des postes sera réalisée par un réseau HTA, raccordé sur le réseau HTA existant sur une partie de la rue Guynemer

et rue Maryse Basté. Les tranchées destinées à accueillir le réseau HTA seront réalisées par l'aménageur. Les câbles HTA seront ensuite mis en œuvre par ENEDIS.

L'alimentation des équipements publics et privés de la ZAC se fera via un réseau BT, mis en œuvre entre les postes de distribution et les armoires de comptage des équipements. Le cheminement des câbles sera :

- Sur espace privé, lorsque le poste et l'armoire de comptage sont situés sur le même espace privé.
- Sur espace public, dans le cas contraire ou dans le cas du raccordement de logements individuels à comptage séparé du comptage destiné aux habitations collectives.

Pour chaque raccordement d'un équipement, la détermination du poste DP sur lequel le câblage BT sera branché devra faire l'objet d'une étude par ENEDIS. Les tranchées et la pose des câbles BT sur espaces publics seront réalisées par l'aménageur. Le raccordement des câbles BT sur les postes ou le réseau existant sera ensuite réalisé par ENEDIS.

#### 4.- Télécommunication

Le réseau de télécommunication (TEL) mis en œuvre dans le cadre de l'aménagement des espaces publics de la ZAC a pour objectif la mise en œuvre du génie civil en vue du passage des câbles liés à la desserte des différents lots privés créés sur la ZAC.

Pour chaque lot privé, il est prévu dans le cadre du projet un raccordement unique par îlot pour les résidences collectives, plus un raccordement par logement individuel. Les points de branchement sont situés en limite de propriété avec l'espace public.

Le projet pourra également prévoir un dispositif de vidéo-surveillance.

#### 5.- Eclairage public

Dans le cadre du projet, il est prévu la création d'un réseau d'éclairage public sur l'ensemble de la ZAC, dont la gestion sera différenciée selon les espaces à éclairer :

- L'éclairage des voies routières,
- L'éclairage des cheminements piétons,
- L'éclairage du parc

**Une attention particulière sera donnée à la trame noire pour la préservation des espèces** pouvant être impactées par la pollution lumineuse (insectes, chauves-souris, oiseaux migra-teurs), en évitant notamment l'éclairage près des structures arborées sur une partie du parc et des lisières, en réduisant la puissance installée et en orientant les flux lumineux vers le sol du haut vers le bas.

#### ▪ **2.6.4.-Descriptif des ouvrages de structure**

La ZAC de la Plante des Champs prévoit la réalisation du programme suivant :

## 1.- Logements

Environ 38 000 m<sup>2</sup> SDP, soit 500 logements, dont 30% de logements sociaux. Ces logements seront répartis entre :-

- Environ 450 logements collectifs sur les lots A1, A2, A3, B, D2 et F suivant un épannelage gradient, allant du R+2 au R+4+attique ponctuellement sur les lots A1 et B, centre de la polarité commerciale.
- 50 maisons individuelles (R+1) sur les lots A2, A3, D2, E et G à proximité des quartiers pavillonnaires existants.

La typologie des logements sur le projet ira du T1 au T5. Les logements individuels pavillonnaires représenteront environ 14% de la part des logements du programme.

La granulométrie des logements collectifs devrait suivre la répartition suivante :

- 8% de T1
- 23% de T2
- 47% de T3
- 8% de T4



## 2.- Commerces

Environ 1300 m<sup>2</sup> SDP de commerces de proximité qui se situeront en rez-de-chaussée des bâtiments à l'angle des rues Guynemer et Théophile Gautier, des lots A1 et B.

### 3.- Maison de santé

Une maison de santé d'environ 500 m<sup>2</sup>, pouvant accueillir plusieurs professions médicales et paramédicales. Celle-ci pourrait se situer au rez-de-chaussée du lot A1 donnant sur le barreau des Lévrier ;

### 4. Equipements

Un groupe scolaire avec accueil périscolaire, restaurant scolaire et cuisine centrale, dans le but de répondre à un besoin de 6 classes pour accueillir les enfants de l'Ecoquartier.

- ***La capacité totale du groupe scolaire est en cours d'étude afin de déterminer les besoins scolaires de la commune afin que ce groupe scolaire, implanté dans la ZAC, puisse répondre également à des besoins extérieurs à la ZAC.***

#### ▪ ***2.6.5.-Phasage opérationnel***

Le projet pourrait être réalisé en plusieurs phases, en commençant par l'aménagement des emprises les plus proches de la gare, puis 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 : les lots A et B sont constitués de logements avec des rez-de-chaussée actifs adressés sur la rue Gynemer et la rue Théophile Gautier. Le lot C correspond au groupe scolaire et à la crèche, il permettra ainsi d'accueillir les enfants des nouveaux arrivants ainsi que ceux des quartiers voisins.

- 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 2ème 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 :

Le quartier serait complété par l'aménagement des lots F et G situés au Sud-Ouest du projet.

## 2.7. Appréciation sommaire des dépenses

Le montant global des dépenses prévisionnelles de l'opération a été estimé à environ 23 924 000 € HT.

Il se répartit de la manière suivante :

Total des acquisitions	4 221 000 € HT
- Acquisitions foncières (dont emploi)	3 761 000 € HT
- Frais annexes sur acquisitions	131 000 € HT
- Aléas	329 000 € HT
Etudes :	687 000 € HT
Travaux :	15 530 000 € HT
- Travaux préparatoires :	464 000 € HT
- Travaux d'aménagement et de construction (compris aléas) :	10 756 000 € HT
- Honoraires techniques sur travaux :	1 910 000 € HT
- Contributions et participations :	2 400 000 € HT
Communication et documentation :	162 000 € HT
Gestion foncière et immobilière :	99 000 € HT
Frais généraux externes autres :	159 000 € HT
Frais internes :	3 066 000 € HT

### ▪ 2.7.1.- Présentation détaillée des coûts

1. Acquisitions foncières : ce poste comprend le montant total des parcelles à acquérir auprès des propriétaires privés ou publics en vue de la réalisation de l'opération. Ce montant, comprenant le emploi, correspond au montant de l'estimation sommaire et globale transmise par la DNID le 10 février 2022, soit environ 3 761 000 € HT.  
Par ailleurs, le poste « acquisitions » comprend également des frais annexes sur acquisitions (notaire) et des aléas d'environ 8%.
2. Etudes : toutes les études opérationnelles (environnementales, techniques, urbaines, géomètre...) avant et après création de la ZAC.
3. Travaux préparatoires : mise en état des sols, dépollution, démolitions et redevance archéologique.
4. Travaux infrastructures : travaux de voiries et réseaux divers et d'aménagement dont aléas. Ceux-ci comprennent l'ensemble des travaux des espaces publics réalisés par Grand Paris Aménagement : les voiries (le prolongement de la rue Théophile Gautier, la rue dite « inter-quartier », le réaménagement de la rue existante de la Plante des Champs), les réseaux, les mails piétons et le parvis du groupe scolaire, le parc de deux hectares, les « lisières », vastes corridors écologiques, et l'espace vert mis en valeur et conservé au nord du périmètre.

5. Honoraires technique sur travaux : frais de maîtrise d'œuvre urbaine et architecte coordonnateur, contrôles techniques, coordinateur inter-chantier (OPCIC), coordinateur sécurité et protection de la sécurité (CSPS)
6. Contributions et participations : ce poste comprend les participations financières de GPA aux équipements publics qui seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Montmagny, à hauteur des besoins des futurs habitants de la ZAC, soit 6 classes pour le groupe scolaire et 11 places pour la crèche. Ces participations seront entérinées au Programme des Equipements Publics du Dossier de Réalisation
7. Frais de communication : ce poste comprend tous les frais de communication relatifs à l'opération
8. Gestion foncière et immobilière : ce poste comprend les travaux de mise en sécurité, les frais de gardiennage et les frais d'entretien, notamment des espaces verts
9. Frais généraux externes : les frais juridiques (conseils et frais d'acte), les assurances, les impôts fonciers, les frais bancaires, et autres frais divers.
10. Frais internes : ce poste correspond à la valorisation du temps de travail interne à GPA passé sur l'opération

### 3. Organisation et déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, et comme dit précédemment l'enquête publique constitue une source d'information réciproque entre le Maître d'Ouvrage ici GPA, et le public qui à cette occasion, a la possibilité de formuler librement ses observations.

- **A l'issue de l'Enquête publique conjointe, l'opération de la ZAC des « Champs aux plantes », sera déclarée d'utilité publique si :**
  - *les atteintes à la propriété privée,*
  - *les coûts financiers et éventuellement les*
  - *inconvenients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente.*

Par courrier en date du 07 mai 2024, Grand Paris Aménagement a saisi le Monsieur la Préfet du Val d'Oise /DDT 95, sollicitant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP valant Mise en Compatibilité du PLU et de l'Enquête Parcelaire conjointe, du projet de création d'un quartier écologique dans la « ZAC la Plante des Champs».

Suite à sa désignation par le Tribunal Administratif, Dalila DA COSTA ALVES le commissaire enquêteur, à pris contact avec GPA et la municipalité pour ce projet, afin de :

- prendre connaissance du dossier et s'en faire remettre un exemplaire,
- fixer d'un commun accord les dates de début et de fin d'enquête, déterminer les modalités de publicité,
- décider du nombre de permanences qui paraîtront nécessaires et suffisantes pour accueillir le public et recevoir ses observations,

- arrêter les dates, heures et lieux de ces permanences.

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur à échanger verbalement (téléphone) plusieurs reprises les auteurs du projet

Pendant toute la durée de l'enquête publique, un exemplaire du dossier d'enquête publique préalable à la DUP, comprenant notamment :

- L'étude d'impact (EI),
- Les Avis de l'Autorité environnementale (Ae),
- Les mémoires en réponse du responsable du projet,
- Un exemplaire du dossier d'enquête parcelaire comprenant le plan parcelaire régulier des terrains et bâtiments et la liste des propriétaires,
- Un exemplaire du dossier d'enquête préalable la DUP valant Mise en compatibilité du PLU
- Les Mesures de publicité et Avis
- Les pièces administratives, arrêtés, délibérations, décision du TA
- Les 2 Registres d'enquête papier dûment signés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Sont déposés à l'Hôtel de ville de Montmagny, siège de l'enquête publique aux jours et horaires suivants :

- Du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h 45 à 17h 30
- Le samedi de 09h00 à 12h00

Ces documents sont aussi consultables sur une borne électronique mise à disposition par la Mairie.

Le public pourra consigner ses observations, sur l'utilité publique de l'opération et sur la limite des biens à exproprier sur les registres papier d'enquête ouverts à cet effet par le commissaire enquêteur. Ils pourront aussi les adresser par écrit à l'Hôtel de Ville, à l'attention personnelle de Madame DA COSTA ALVES, commissaire enquêteur, qui les annexera aux registres d'enquête.

Les courriers arrivés après la clôture de l'enquête publique ne seront pas pris en compte.

### 3.1.- Désignation du Commissaire enquêteur

Monsieur la Préfet du Val d'Oise /DDT 95, a saisi le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 29 juillet 2024, pour demander la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique conjointe ayant pour objet le projet de création d'un Ecoquartier dans la ZAC « La plante des Champs » sur la commune de Montmagny.

Je soussignée, Dalila DA COSTA ALVES, inscrite sur la liste d'aptitudes à la fonction de commissaire enquêteur du Val d'Oise au titre de l'année 2025, conformément à l'article L.123-1 et suivants et au code de l'urbanisme, a été désignée commissaire-enquêteur pour l'enquête susmentionnée, par la décision N°E24000041/95, en date du 01 août 2024,

- **Enquête publique préalable à la DUP, valant mise en compatibilité du PLU et enquête parcelaire conjointe, relatives au projet de création d'un Ecoquartier dans la ZAC « La Plante des Champs » sur la commune de Montmagny.**

Par cette même décision Madame Claire CHATEAUZEL a été désignée commissaire enquêteur suppléant.

Monsieur la Préfet du Val d'Oise /DDT 95, par l'arrêté n°2024-17881, en date du 31 janvier 2025, a prescrit au profit de Grand Paris Aménagement, l'ouverture de cet enquête publique préalable à l'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Montmagny et enquête parcellaire conjointe.

- **L'enquête publique conjointe c'est déroulée du mercredi 27 février 2025 au 28 mars 2025, 17h 30 inclus**

Le siège de l'enquête publique a été fixé à **l'Hôtel de Ville de Montmagny, 10 rue du 11 novembre 1918 95360 MONTMAGNY.**

Je déclare sur l'honneur, n'avoir aucun lien avec la/les personne(s), qui assure(nt) la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête au sens des dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'environnement.

### 3.2- Démarches préalables à l'ouverture de l'enquête

Afin d'organiser l'enquête publique, **1 réunion et une visite de terrain, ont eu lieu.**

- ✓ **REUNION n°1: Montmagny 17 octobre 2024 – 10h00 à 11h 30**

Etaient présentes

- GPA : Mme OLIVIER + 1 personne
- Commune : Mme FRETIGNY
- Commissaire enquêteur : Mme DA COSTA ALVES

La présentation du projet de l'Ecoquartier « La Plante des Champs » avait comme support les plans de l'aménagement projeté et notamment les documents présentés lors de la concertation préalable ayant eu lieu du 02 au 30 janvier 2024.

Après la présentation faite par GPA, ont été évoqués les « difficultés » et/ou les « freins » potentiels lors de l'enquête publique tels que :

- le prix du foncier, (attentes/réalité...)
- la disparition de la « poche de verdure »
- la circulation
- le stationnement

A la date de cette réunion (17.10.2024), la date exacte du début de l'enquête publique conjointe ; *utilité publique et parcellaire conjointe*, pourrait intervenir mi-janvier 2025... pour des raisons de retard liés pour partie à la réunion des PPA, il a fallu reporter l'ouverture de l'enquête au 27 février 2025.

- ✓ **VISITE : Montmagny 11h30 – 12h30 :**

Etaient présents :

- GPA : Mme OLIVIER + 1 personne
- Commune : Mme FRETIGNY

- *Commissaire enquêteur : Mme DA COSTA ALVES*
- La visite de la commune et particulièrement le site du projet **Ecoquartier dans la ZAC « La Plante des Champs »** m'a permis de prendre connaissance d'un parcellaire végétal, plutôt « sauvage » et de visualiser d'une part les entités à exproprier et d'autre part de constater l'état du site. En effet, si le parcellaire est partiellement verdoyant, certaines parcelles semblent à l'abandon.
- **Commissaire enquêteur**
  - *De visu j'ai pu constater que cette « poche de verdure » encaissée au milieu d'un tissu à dominante majoritairement urbaine, n'avait que très peu de chance de subsister... notamment sous la pression urbaine du SDRIF (+ 15% développement), de la législation en matière de densification de la ville, des besoins communaux, tout particulièrement en matière de crèches et commerces.*
  - *La disparition/destruction d'un écosystème de fait, (flore, faune telle que ...insectes, grenouilles, hérissons, papillons...) devra être « compensé » à la fois par davantage de quantitatif environnemental, mais aussi du qualitatif « végétal », permettant à court terme de reconstituer ce qui est détruit.*
- ✓ **REUNION n°2: Montmagny /mairie 10. Avril 2025 – 10h00 à 11h 30**

Etaient présents :

- *GPA : Mme OLIVIER + 2 autres personnes,*
- *Commune : Monsieur le Maire et Monsieur le Directeur de cabinet*
- *Commissaire enquêteur : Mme DA COSTA ALVES*

Cette réunion m'a permis a de transmettre le PV de synthèse et d'évoquer avec GPA et M. le Maire les quel-ques difficultés rencontrées, et plus particulièrement les inquiétudes des habitants limitrophes du projet et ayant participé à l'enquête, notamment celles du prix du foncier, de la circulation et du stationnement

Les contributions :

- 50 contributions ont été postées par voie électronique, pour certains étayées par des écrits versés au registre papier.
- 17 contributions ont été apposées sur le registre papier « parcellaire »,
- 9 contributions ont été apposées sur le registre papier « utilité publique »,

Cumulées ces observations sont au nombre de 73 tous supports confondus (écrits + photos + courriers + courriels + envois électroniques).

La participation des contributions aux 3 registres, résulte des observation/demandes de 40 personnes, essentiellement représentées par habitants du secteur qui accueille l'Ecoquartier.

Parmi ces contributeurs certains ont été très productifs (plus de 20 contributions...). Concernant les contributions elles sont plutôt de bonne facture et étayées souvent par des connaissances en la matière, pour certaines aussi elles sont pertinentes et factuelles.

**Commissaire enquêteur**

- *Le volume de contributions est conséquent ...mais si on le rapporte au nombre d'habitants il peut paraître minime (40/14.1000hab). Il faudra néanmoins écouter... notamment la peur de l'inconnu mais aussi, entendre les inquiétudes des riverains du futur Ecoquartier, qui semblent être (...pour certaines) justifiées et pertinentes.*
- *Il serait judicieux me semble-t-il, d'organiser avec ces quelques familles, des ateliers..., et/ou réunions d'échange... type « world café », afin de faciliter un dialogue constructif par le partage de connaissances et d'idées en les « associant »...quand c'est possible, aux choix et/ou décisions.*

**3.3. Publicité légale**

Conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'environnement, un avis au public a été publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département, à savoir :

<b>Annonces légales</b>	<b>1ère parution</b>	<b>2ème parution</b>
<b>Le Grand PARISIEN</b>	10.02.2025	28.02.2025
<b>Les ECHOS</b>	10.02.2025	28.02.2025

En outre, à compter du 10 février 2025 et pendant toute une durée de 2 mois cet avis a été apposé par voie d'affichage, sur des panneaux administratifs de la Mairie et sur des points stratégiques de la commune.

Un PV d'affichage a été produit par SELAS My Huissier –Le Peillet & Darcq en date du 11 février 2025 sur lequel des photos témoignent de la réalité de l'affichage de 6 AVIS d'ENQUETE PUBLIQUE (jaune) aux endroits suivants :

- AVIS d'enquête (jaune) au 2, 4 rue de la Sourde 95170 Deuil-la-Barre,
- AVIS d'enquête (jaune) au carrefour entre la rue Guynemer et la rue Michel Porrat 95170 Deuil-la-Barre,
- AVIS d'enquête (jaune) au 11 rue Eric Tabarly à Montmagny
- AVIS d'enquête (jaune) au 1 rue Théophile Gautier (croisement avec la ruelle de Derrière les Canaux) à Montmagny
- AVIS d'enquête (jaune) au 37/31 rue Maryse Bastié à Montmagny
- AVIS d'enquête (jaune) sur le panneau administratif de la Mairie à Montmagny

J'ai pu constater par moi-même lors des 4 permanences la réalité et la pérennité de cet affichage sur les 6 affichages.

### ▪ 3.3.1.- Autre forme de communication

Concernant l'information au sens large et la communication, dans le cadre de la concertation, qui s'est déroulée du 02 janvier au 30 janvier 2024, plusieurs événements ont été organisés :

- 1 réunion de présentation
- 2 ateliers participatifs
- Une balade urbaine
- Une rencontre avec les lycéens du lycée Camille Saint-Saëns
- Une exposition de restitution de la concertation

### 3.4- Modalités de consultation, Permanences

L'AVIS d'enquête publique conjointe rappelait que:

- En vertu de l'article L 311-3 du code de l'expropriation, les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes **sont tenus de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à l'indemnité.**

Durant toute la durée de l'enquête, soit :

- **mercredi 27 février 2025 au 28 mars 2025, 17h 30 inclus,**

Chacun a pu prendre connaissance des pièces du dossier mis à l'enquête publique conjointe, et consigner leurs observations sur les 2 registres papier, dûment paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à cet effet, aux jours et heures d'ouverture de **l'Hôtel de Ville de Montmagny, 10 rue du 11 novembre 1918 95360 MONTMAGNY**, à savoir :

- Du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h 45 à 17h 30
- Le samedi de 09h00 à 12h00

Le siège de l'enquête publique a été fixé à l'Hôtel de Ville de Montmagny, 10, rue du 11 novembre 1918 95360 MONTMAGNY où pendant toute la durée de l'enquête publique, un dossier regroupant les documents des 2 enquêtes était consultable.

Ces documents étaient aussi consultables sur une borne électronique mise à disposition par la Mairie.

Le public pouvait consigner ses observations, sur l'utilité publique de l'opération et sur la limite des biens à exproprier sur les 2 registres papier d'enquête ouverts à cet effet par le commissaire enquêteur. Ils pouvaient aussi les adresser par écrit à l'Hôtel de Ville, à l'attention personnelle de Madame DA COSTA ALVES, commissaire enquêteur, qui les a annexés aux registres d'enquête.

Les courriers arrivés après la clôture de l'enquête publique ne sont pas pris en compte.

Pendant les 4 permanences, Madame DA COSTA ALVES commissaire enquêteur a reçu en personne les observations et propositions du public, dans la salle du conseil municipal (rez-de-chaussée) – Hôtel de Ville de Montmagny, 10 rue du 11 novembre 1918 -95360 MONTMAGNY aux jours et heures suivants :

- Jeudi 27 février 2025 09H 00 à 12H 00.
- Samedi 08 mars 2025 09H00 à 12H 00
- Mercredi 19 mars 2025 09H 00 à 12H 00
- Vendredi 28 mars 2025 14H 00 à 17H 30

Le dossier d'enquête était également consultable sur les sites internet suivants et le public pouvait déposer ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé, accessible sur :

- le site dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/montmagny-zac-plante-des-champs>
- courriel : [montmagny-zac-plante-des-champs@mail.registre-numerique.fr](mailto:montmagny-zac-plante-des-champs@mail.registre-numerique.fr)

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites sur les registres d'enquêtes étaient aussi consultables au siège de l'enquête et sur les deux sites ci-dessus énoncés.

Il convient de noter qu'aucun dysfonctionnement, ni incident majeur, n'ont été relevés lors de l'enquête publique en général et des 4 permanences en particulier. Celle-ci s'est déroulée dans des conditions adéquates à cet exercice, permettant une participation effective et en toute sécurité du public.

Par ailleurs, il est encore à signaler qu'aucune demande écrite et/ou orale de prolongation de l'enquête n'a été formulée.

### 3.5- Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers

L'enquête publique s'est terminée comme prévu, Vendredi 28 mars 2025 à 17H 30.

Les 2 registres d'enquête papier, furent clos à l'issue de cette dernière permanence, et signé par moi-même en ce qui concerne le registre de l'enquête préalable à la DUP et par Monsieur le Maire concernant l'enquête parcellaire, puis les registres d'enquête papier, le dossier mis à l'enquête, ainsi que l'ensemble des documents, ont été emmenés par moi-même ce vendredi 28 mars 2025 à 17H 30.

A l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur a rencontré le 10 avril 2025, Monsieur le Maire de Montmagny et l'aménageur /GPA, pour leur communiquer les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Ils disposaient d'un délai de quinze jours pour produire leurs observations. Celles ont été envoyées par @ au commissaire enquêteur le 23 avril 2025 à 22h30.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, soit le 30 avril 2025 le commissaire enquêteur transmettra le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées à :

- Monsieur le préfet du département du Val d'Oise
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

- Monsieur le maire de MONTMAGNY
- L'aménageur GPA

## 4.- Observation du Public, et AVIS des PPA et MRAe

### 4.1.- Observation du Public, Réponses GPA et Remarques du Commissaire enquêteur

Le dépouillement des 73 observations ont généré 30 pages, qui complétées par les réponses de l'aménageur GPA donnent un document de 70 pages. Afin d'alléger le corpus du rapport, ces documents sont mis en *Annexe 1* et ce chapitre 4 comprendra une synthèse du document.

#### ▪ Synthèse du Commissaire enquêteur

Certaines questions « *hors cadre juridique* » et/ou « *empreintes d'affect* » non pas pu avoir les réponses attendues... En effet, comment répondre à des questions subjectives et empreintes d'affect, concernant notamment la destruction d'« *espaces naturels sauvages et bucoliques* ».

Le nouveau projet semble pour ceux ayant participé à l'enquête, être vécu comme une :

- Opération financière « *très profitable* » pour l'aménageur GPA,
- La spoliation de « *petites gens* »...dont certains remboursent encore le prêt pour l'achat de leur terrain,
- Un projet labellisé « *Eco-quartier* » ... »...*qui n'a d'écologique que le nom*...qui va détruire la biodiversité existante, obérer les circulations douces, « *violier* » la loi ZAN... artificia-liser et détruire 10 ha d'espaces naturels.
- Une perte irréversible pour la nature et la biodiversité par :
  - la disparition d'un petit paradis ...
  - la destruction d'un morceau de campagne
  - l'apport de nuisances,
    - bruit,
    - stationnement sauvage,
    - pollutions,
    - insécurité...
  - la destruction d'un lieu de reproduction de petites bêtes, dont certaines espèces sont protégées.
- Une urbanisation « *massive* » dans un « *site sensible à problèmes*... » qui n'est pas forcément nécessaire, ni imposée en matière de logements sociaux et autres... à défaut de « *bétonner* » REDUIRE de 50% le nombre de logements.
- Le REFUS/OPPOSITION à voir transformer la rue de la Plante des Champs en voie de « *desserte pour le ZAC* », du fait des caractéristiques même de la voie et des utilisateurs actuels (*petits enfants et scolaires*...).

- Colère contre méthode... et la NON consultation individuelle des riverains de la rue de la Plante des Champs... *qui auront à subir tous les impacts négatifs du projet.*
- Incompréhension, et incohérence des périmètres ZAC/DUP « *dedans et dehors pour certaines parcelles*».
- Inquiétudes p/r aux désordres et l'insécurité induites par les travaux ZAC... suite au chantier actuel du PN4...*quid du phasage, quid des compensations ?*
- La défiance, voire une certaine amertume concernant l'équipe municipale en place qui « *n'aurait pas défendu les intérêts des habitants et aurait bradé la seule «PEPITE naturelle» de la commune.*

#### Conclusion :

L'analyse des contributions produites lors de l'enquête permet de constater, que les interrogations, Inquiétudes, rejet du projet et autres demandes sont globalement les mêmes que celles émises lors de la concertation qui a eu lieu du 02 au 30 janvier 2024 et émanent à priori des mêmes personnes, ...les habitants limitrophes du projet.

Le volume de contributions est conséquent (environ 80 pages) eu égard le nombre d'habitants ayant participé à l'enquête. Cette participation aux 3 registres, est le fait d'une quarantaine des personnes, principalement représentées par les habitants limitrophes du futur Ecoquartier. Parmi ces contributeurs certains ont été très productifs (30 contributions pour 1 personne...).

Concernant les contributions elles sont plutôt de bonne facture et étayées souvent par des connaissances en la matière, pour certaines aussi elles sont pertinentes et factuelles...toutefois, si on rapporte la production au nombre d'habitants, elle peut paraître minime (40/14.1000hab). Il faudra néanmoins écouter... et entendre les inquiétudes des riverains du futur Ecoquartier, qui semblent être (...pour certaines) justifiées et pertinentes.

## 4.2.- AVIS de la MR Ae / Mémoire en réponses GPA

Ci après seront repris e les « recommandations » de l'Ae et les rubriques auxquelles elles se rattachent ainsi que de très brèves synthèses de GPA. L'ensemble des RECOMMANDATIONS/Mémoire en réponse GPA ont été jointes dans son intégralité, dans Annexe 2

### 1. Contexte et Procédure

#### 1.1 Contexte

- L'Ae réitère sa recommandation de considérer la suppression du passage à niveau (PN) n°4 de Deuil-Montmagny, la requalification du QPV des Lévriers et la ZAC comme des composantes d'

[Voir Annexe 2](#)

#### 1.2 Procédures

→ L'Ae recommande de mettre à jour le calendrier des procédures de la ZAC et de préciser les

[Voir Annexe 2](#)

## 2. Analyse étude d'impact

### 2.1 Remarques méthodologiques sur l'EI

→ L'Ae recommande : de définir le périmètre exact des aires d'étude selon le type d'impact prévisible et la nature des enjeux et y intégrer au minimum, outre le périmètre de la ZAC de la Plante des Champs, ceux en interaction du QPV des lévrieriers et de suppression du PN4 de la SNCF,

[Voir Annexe 2...remarques étayées de GPA](#)

→ L'Ae recommande de mettre en annexe la liste de l'ensemble des études préalables sur lesquelles Plante des Champs, ceux en interaction du QPV des lévrieriers et de suppression du PN4 de la SNCF,

[Voir Annexe 2...remarques étayées de GPA](#)

### 2.2 Etat initial

✓ *Zones humides*

→ L'Ae recommande :

- de reprendre les conclusions de la campagne piézométrique en cours dans le cadre de l'étude du niveau des plus hautes eaux et de l'étude sur la caractérisation des zones humides de la partie sud-ouest en intégrant la présence des eaux pluviales du lycée,
- de reconsidérer le cas échéant, les conclusions de l'étude sur les zones humides, en particulier dans tous les secteurs de probabilité assez forte, forte, et très forte de présence de zones humides.

[Voir Annexe 2...](#)

→ *GPA : « Au vu de la végétation présente et des sondages pédologiques réalisés dans l'aire d'étude, aucune zone d'humide ne peut être identifiée au sein de l'aire d'étude. »*

→ *GPA : La réactualisation de l'étude de caractérisation des ZH ayant été faite selon la réglementation en vigueur, les conclusions ne sont pas modifiées.*

✓ *Faune-flore :*

→ L'Ae recommande :

- de compléter l'étude d'impact avec les espèces répertoriées dans le dossier de suppression du PN4, avec un focus sur le Hérisson d'Europe, au statut récent d'espèce quasi-menacée et des inventaires spécifiques sur la présence d'amphibiens et odonates,

- de reprendre la qualification des enjeux pour les espèces faunistiques protégées ou quasi-menacées, particulièrement les chauves-souris.

Voir Annexe 2... GPA répond les compléments qui seront introduits

- **GPA : Ces trois espèces de flore seront donc intégrées à l'état initial de l'environnement lors de la prochaine actualisation de l'étude d'impact ;**
- **GPA : Ces trois espèces de mammifère seront toutefois intégrées à l'état initial lors de la prochaine actualisation de l'étude d'impact.**
- **GPA : Ces espèces d'avifaune seront toutefois intégrées à l'état initial lors de la prochaine actualisation de l'étude d'impact**
- **GPA : La qualification des enjeux pour le hérisson d'Europe sera donc reprise dans la prochaine actualisation de l'étude d'impact. Les mesures de suivi, d'évitement et de réduction seront étoffées (voir aux paragraphes 2.4 et 2.5), une attention particulière sera apportée à la préservation de cette espèce dans le cadre du projet, en phase chantier comme en phase exploitation.**

L'étude d'ECOSPHERE indique que ... « les arbres semblent très majoritairement assez jeunes et ne sont donc pas particulièrement favorables à l'accueil des chiroptères », et d'autre part que « les deux seules espèces en présence sont des espèces à caractère fortement anthropophile [...] pressenties en gîte au sein des lotissements environnants à l'aire d'étude. Ceci semble confirmé par une forte activité à proximité des lotissements en début de nuit.

- **Ainsi, l'aire d'étude ne présente pas d'enjeu de conservation pour les Chiroptères. ». Cette conclusion justifie la qualification de l'enjeu « faible » dans l'état initial.**

ECOSPHERE a identifié des arbres gîtes potentiels à chauves-souris, qui « sont les plus susceptibles d'évoluer rapidement en faveur de la biodiversité ».

- **Ceux ci seront conservés dans le cadre du projet (à l'exception de l'arbre n°11 qui ne se situe pas dans le périmètre du projet de ZAC).**

Concernant les amphibiens et les odonates, ECOSPHERE, conclue que les caractérisations des zones humides ne sont pas modifiées, ...

- **aucune zone d'humide ne peut être identifiée au sein de l'aire d'étude.**
- **Il n'est donc pas nécessaire de reprendre la qualification des enjeux pour les amphibiens et les odonates.**

✓ **Paysages :**

- **L'Ae recommande que le diagnostic des jardins soit approfondi par la connaissance du taux de fréquentation des jardins et de l'identité des propriétaires et que ses résultats soient intégrés dans l'étude d'impact.**

Voir Annexe 2... GPA répond les conventions concernant l'occupation des jardins

✓ *Logement et quartier prioritaire :*

- L'Ae recommande d'intégrer à l'étude d'impact les conclusions ou, à tout le moins, un état d'avancement de l'étude pré-opérationnelle sur l'habitat en lien avec la copropriété des Lévriers.

Voir Annexe 2... GPA répond sur les diagnostics pré-opérationnels de 2006 et 2008 sur le QPV des Lévriers... et les actions menées qui portent essentiellement sur la réhabilitation des logements.

✓ *Risques naturels*

- L'Ae recommande de réaliser les études hydro-géotechniques complémentaires pour qualifier précisément les enjeux de risque de dissolution du gypse et de remontée de la nappe alluviale tout particulièrement dans la partie sud-ouest de la ZAC et de compléter le dossier en conséquence.

→ *GPG : Les études demandés, sont en cours de finalisation et leurs conclusions respectives seront intégrées à la prochaine actualisation de l'étude d'impact, notamment dans le cadre du dépôt de la déclaration Loi sur l'Eau.*

✓ *Pollution des sols*

- L'Ae recommande de compléter l'état initial par une analyse des gaz de sol.

→ *GPA... aucune anomalie en plomb n'a été détectée dans les eaux souterraines.*

✓ *Air*

- L'Ae recommande de reprendre la présentation de l'état initial de la qualité de l'air en mettant à profit les données les plus récentes et en prenant en compte pour la qualification de la qualité de l'air, les lignes directrices de l'OMS de 2021 et les futures valeurs limites réglementaires applicables en 2030.

Voir Annexe 2... GPA répond sur la base de l'étude air et santé produite par ATMOTERRA en octobre 2021

### 2.3 Analyse de la recherche de solutions de substitution raisonnables et du choix du parti retenu

- L'Ae recommande de reprendre la démarche « éviter, réduire, compenser », en particulier en réinterrogeant l'ensemble des aménagements prévus (dont les places de stationnement des voitures) au sud-ouest de la ZAC au regard des études concernant la nappe souterraine, de la forte exposition aux bruits ferroviaire et routier, ainsi que des scénarios d'implantation des aménagements de la SNCF.

Voir Annexe 2... GPA répond... préconisations en termes d'isolement acoustique requis ont par conséquence également été mis à jour pour ce lot. Celles-ci varient entre 32 dB (valeur minimale conditionnée par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle) et jusqu'à 40dB.

→ *GPA : Ces éléments seront intégrés à la démarche « éviter, réduire, compenser » dans la prochaine actualisation de l'étude d'impact.*

## 2.4. Analyse des incidences de l'opération et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

### ✓ *Installation de chantier et matériaux*

#### → L'Ae recommande :

- d'évaluer le volume total des matériaux nécessaires pour l'ensemble du projet, d'en préciser l'origine probable, ainsi que les incidences liées à leur approvisionnement.
- d'estimer le volume et la nature des déblais, déchets et sols pollués et de préciser la façon dont ils seront gérés,
- de préciser les emprises des bases travaux et le calendrier des travaux du projet dans son ensemble, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des nuisances occasionnées à chaque phase.

Voir Annexe 2... GPA répond... les volumes de matériaux nécessaires au projet et des déblais seront estimés en phase AVP des espaces publics qui démarre...

### ✓ *Milieux physiques*

- #### → L'Ae recommande de réactualiser l'étude bioclimatique et aéraulique au regard des modifications notables du plan-guide et des nouvelles prévisions en matière de réchauffement moyen à l'échéance 2100 (Tracc/PNACC3), d'en déduire les incidences positives et négatives et dans ce cas, de s'engager à adopter des mesures appropriées pour réduire l'effet d'îlot de chaleur.

Voir Annexe 2... GPA répond... l'étude bioclimatique réalisée par VIZEA intègre des recommandations générales et par secteurs d'ilots et espaces publics... ces préconisations seront intégrées, pour les lots privés, au Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)...

### ✓ *Eaux superficielles et souterraines*

L'AE considère que les principes de gestion des EP devraient au moins être précisés en phase DUP.

- #### → L'Ae recommande de compléter l'estimation des volumes d'eaux susceptibles d'être pompés pour rabattre la nappe (suppression PN4 et Zac) et réitère sa recommandation de préciser leurs modalités de gestion.
- #### → **GPA : ...l'étude hydro-géotechnique de type G1 phase PGC (étude géotechnique préalable qui définit les Principes Généraux de Construction) a été réalisée en 2020 – 2021 par le Bureau d'études EN.OM.FRA, est en cours de finalisation, et permettra de définir les volumes d'eaux susceptibles d'être pompés en phase travaux pour la mise en œuvre du projet de ZAC. Ces volumes seront renseignés dans la déclaration Loi sur l'Eau, qui sera déposée au second trimestre 2025.**
- #### → **GPA : Le DLE, qui sera déposé au deuxième trimestre 2025, contiendra l'ensemble des éléments requis selon le code de l'environnement : il établira le schéma de gestion des eaux pluviales du projet et précisera toutes les modalités de rejet et d'assainissement tant en phase travaux qu'en**

*phase exploitation ; et indiquera les volumes d'eaux susceptibles d'être pompés pour rabattre la nappe le cas échéant.*

✓ *Trame verte et bleue*

→ L'Ae recommande :

- de procéder à l'évaluation des services écosystémiques, notamment en milieu urbain, au regard de l'importance de la présence du végétal pour le bien-être et la santé des populations,
- d'améliorer et de renforcer les fonctionnalités écologiques des espaces verts à l'échelle de l'opération en lien avec ceux de son voisinage, en vue de participer à la mise en place ou la valorisation de la trame verte et bleue infra-régionale.

Voir Annexe 2... GPA répond...

→ *GPA : La partie relative aux mesures ERC et le tableau de suivi seront complétés et détaillés sur ces points lors de la prochaine actualisation de l'étude d'impact*

✓ *Artificialisation*

→ L'Ae recommande:

- d'afficher le coefficient d'artificialisation de l'opération dans son ensemble et d'en évaluer les impacts, et si nécessaire de présenter les mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en place pour y répondre,
- de préciser la façon dont l'opération contribue à l'atteinte des objectifs des documents d'urbanisme locaux, ainsi que du futur SDRIF-E et notamment de l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050.
- valorisation de la trame verte et bleue infra-régionale.

Voir Annexe 2... GPA répond... les mesures d'évitement et de réduction mises en place en phase plan guide sont :

→ *GPA : La sanctuarisation de certains espaces naturels (boisement au nord, lisières formant les continuités écologiques, espaces préservés et sanctuarisés dans le parc)*

→ *GPA : La préservation de la zone N du PLU comme usage de parc*

→ *GPA : La préservation de cœurs d'îlots en pleine terre sur les lots privés (règlementation du PU) Les partis pris d'aménagement favorable à des espaces publics végétalisés et imperméabilisés au strict minimum*

...possible d'atteindre la conservation de 50% de pleine terre à l'échelle de l'ensemble des lots, mais cette hypothèse devra être confirmée lors de l'établissement des fiches de lot et la commercialisation. Par prudence, nous retenons la règle fixée au PLU de 40% de pleine terre.

→ *GPA : Le projet entraîne donc une artificialisation d'environ 45% du périmètre.*

→ **GPA : La partie relative aux mesures ERC et le tableau de suivi seront complétés et détaillés sur ces points lors de la prochaine actualisation de l'étude d'impact**

✓ **Défrichement**

→ L'Ae recommande d'exposer les incidences du projet en matière de coupe d'arbres et de défrichement selon la classification de l'Institut national de l'information géographique et forestière et les mesures prévues en conséquence au titre des codes de l'urbanisme, forestier et de l'environnement.

Voir Annexe 2 / GPA répond... ...La surface boisée identifiée par Grand Paris Aménagement représentant environ 1,3ha, GPA va se rapprocher des services de la DRIAAF afin de faire confirmer l'évaluation de l'état boisé du site, et le cas échéant, déposer une demande d'autorisation de défrichement.

✓ **Faune et flore**

→ L'Ae recommande :

- de développer dans l'étude d'impact la mesure compensatoire concernant l'acquisition ou le conventionnement d'un boisement favorable à la Thécla du coudrier, sans la lier à la question de l'autorisation de défrichement,
- de réévaluer le risque de destruction du Hérisson d'Europe, des chauves-souris, des amphibiens et des odonates, ainsi que des autres espèces protégées répertoriées uniquement dans le dossier de suppression du PN4, et définir en conséquence les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation, si nécessaire dans le cadre d'une demande de dérogation à l'interdiction de leur destruction,
- de préciser le choix des végétaux utilisés dans les noues d'infiltration,
- d'exposer les mesures visant à préserver la trame noire.
- **GPA : une mesure d'évitement de sanctuarisation du boisement rudéral et de la friche arbustive au nord du projet, où a été repéré la thécla.**

Voir Annexe 2 / GPA répond...

→ **GPA : une mesure d'évitement de sanctuarisation du boisement rudéral et de la friche arbustive au nord du projet, où a été repéré la thécla.**

→ **GPA : une mesure de réduction avec la densification de la strate arbustive par des espèces régionales, et notamment le *Prunus spinosa*, pour favoriser la recolonisation du site par la Thécla après les travaux. Cette espèce entrera pour au moins un quart dans la composition des lisières et à proximité du boisement conservé nord. Le calendrier des travaux sera également adapté au cycle biologique de l'espèce.**

Voir Annexe 2 / GPA répond... par conséquent, les mesures de suivi, d'évitement et de réduction vont être complétées et étoffées :

→ **GPA : une mesure d'évitement par la sanctuarisation des espaces naturels conservés : ils créeront des zones de refuge pour le hérisson durant les travaux, afin que ceux-ci puissent accomplir leur cycle biologique ;**

- **GPA : une mesure de réduction avec l'adaptation des périodes de travaux sur l'année. Les travaux de débroussaillage, coupes et terrassements seront réalisés de septembre à février, pour réduire la perturbation de l'espèce en phase de reproduction. Par ailleurs aucune activité de travaux ne sera réalisée de nuit lors des périodes d'activité de cette espèce nocturne ;**
- **GPA : Des mesures de réduction en phase exploitation par :**
- **La mise en défens d'une partie des habitats à caractère naturel : afin de limiter le dérangement occasionné par une fréquentation trop importante, les zones de friche herbacée en bordure Sud-Est de l'emprise projet, ainsi que la zone de friche boisée située au nord de 25 l'aire d'étude, seront mises en défens par l'installation de clôtures perméables qui permettront le passage de la petite faune et notamment du hérisson d'Europe**
  - **Une gestion écologique des milieux : mise en place d'un plan de gestion différenciée (fauche tardive et taille douce des haies) permettant de pérenniser les conditions d'accueil favorables de l'espèce dans les espaces verts aménagés.**
- **GPA : Une mesure de suivi avec le passage d'un écologue pour vérifier la présence du hérisson durant les travaux et lors des 10 premières années d'exploitation. En fonction du résultat de ces inventaires, des mesures correctives pourront être prises pour améliorer la préservation de cette espèce.**

#### Conclusions de l'analyse

- *La totalité des espèces jugées comme résidentes sur le périmètre d'étude et à enjeu sur le secteur ont été identifiées par les deux études avec le même niveau d'enjeu. » La palette d'essences d'arbres et d'arbustes qui seront plantées dans les noues seront définies au stade AVP des espaces publics. Ces essences devront être obligatoirement locales et adaptées aux milieux humides. Enfin, différentes mesures sont prévues pour réduire la perturbation des espèces liée à l'éclairage, et insérer le secteur de projet dans une trame noire, en lien notamment avec la Butte Pinson.*
- **GPA : L'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de suivi explicitées ci-dessus seront complétées et détaillées dans la partie relative aux mesures ERC et le tableau de suivi, lors de la prochaine actualisation de l'étude d'impact.**

#### ✓ **Paysages**

- **L'Ae recommande de compléter le dossier avec :**
- **les raisons du choix de ne pas préserver les jardins et de les valoriser dans le cadre de l'opération,**
  - **les mesures de préservation prévues des arbres remarquables et d'intérêt fort pour la biodiversité ou, à défaut, de compensation si leur conservation n'est pas envisageable**

Voir Annexe 2 / GPA répond... une carte qui superpose les 18 arbres remarquables au plan guide du projet de ZAC :

- **2 arbres sont situés dans l'emprise du projet de suppression du PN4 et ne pourront être maintenus par GPA ;**

- **9 arbres pourront être maintenus sur les espaces publics ;**
- **6 arbres pourront être maintenus sur les lots privés, grâce à leur identification sur les fiches de lots qui seront annexés aux actes de vente. Des obligations et modalités de conservation de ces arbres seront décrites au règlement de chantier, avec des pénalités adossées ;**
- **1 arbre sur lot privé ne pourra pas être conservé.**

*Un extrait du règlement de chantier-type relatif à l'article 13 sur la protection des arbres est annexé au présent mémoire. Ce règlement est applicable aux entreprises de travaux sous maîtrise d'ouvrage de GPA et aux cessionnaires des lots privés.*

✓ **Réseaux urbains**

→ L'Ae recommande de compléter le dossier par l'indication des modalités de gestion des eaux pluviales (petites pluies, rejets des eaux traitées).

→ **GPA : Le DLE, qui sera déposé au deuxième trimestre contiendra l'ensemble des éléments requis selon le code de l'environnement : il établira le schéma de gestion des eaux pluviales du projet et précisera toutes les modalités de rejet et d'assainissement tant en phase travaux qu'en phase exploitation.**

L'étude d'impact sera réactualisée sur cette thématique des eaux pluviales à l'occasion du dépôt du DLE.

✓ **Energies renouvelables et bilan carbone**

→ L'Ae recommande :

- de présenter une analyse des consommations énergétiques du projet et de leur bilan environnemental prévisionnel,
- de fournir le calendrier de décision du choix et de la mise en œuvre du mix énergétique pour en définir les incidences et les mesures de réduction prévues pour l'utilisation d'énergie produite à partir d'EnR.
- de mieux faire apparaître dans le bilan carbone actualisé, les parts de ce qui relève des évolutions de la méthode, des précisions apportées sur certaines données de l'opération et des nouvelles décisions conduisant à des gains en termes d'émissions de CO2 et en particulier de chiffrer le gain attendu du passage anticipé aux seuils 2028 de la RE2020,
- de préciser, dans le cas des transports, les hypothèses utilisées ou les éléments d'amélioration de l'opération,
- de réactualiser le bilan carbone, une fois connu le choix de (ou des) énergies.
- de réactualiser le bilan carbone, une fois connu le choix de (ou des) énergies.

[Voir Annexe 2... GPA répond](#)

... il est trop tôt à ce stade pour définir les consommations énergétiques du projet. Une première estimation des besoins énergétiques sera réalisée en phase AVP, puis sera affinée en phase PRO/DCE.

Le bilan carbone mis à jour et annexé à la présente actualisation de l'étude d'impact du projet présente les mêmes hypothèses concernant le dimensionnement d'un réseau de chaleur, que dans le projet initial...

✓ **Déplacements**

→ L'Ae recommande :

- de fournir les plans de circulation réactualisés des communes de Deuil-la-Barre et de Montmagny intégrant la suppression du PN4 et la ZAC,
- d'actualiser l'étude sur la mobilité, afin de prendre en compte la création du barreau Abel Fauveau, ainsi que le cas échéant, le bilan carbone de l'opération.

Voir Annexe 2... GPA répond...

... rédaction du règlement de chantier et du Dossier de Consultation des Entreprises travaux (à horizon fin 2025) un travail de définition des plans de circulation en phase chantier sera élaboré avec les prestataires qui seront désignés pour les missions d'OPCIC (Ordonnancement Pilotage et Coordination Inter-Chantier) et de CSPS (Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé), ainsi qu'avec les communes concernées. Les travaux de ZAC et de suppression du PN4 ne devraient pas être concomitants. En cas de modification des plannings, GPA pourra être amené à mener ce travail en partenariat avec SCNF Réseau et le CD95.

✓ **Air**

→ L'Ae recommande de réactualiser l'étude Air-Santé avec les nouvelles valeurs de référence de l'OMS et les futures valeurs réglementaires européennes à horizon 2030 révisées en 2024, de reconsidérer les incidences à l'échelle du projet et d'en déduire les mesures d'évitement et de réduction

→ **GPA : L'étude air et santé sera actualisée avec les futures valeurs réglementaires européennes à horizon 2030. Les nouvelles valeurs de références de l'OMS sont quant à elles déjà intégrées à la présente étude ATMOTERRA comme précisé au point 2.1.**

✓ **Bruit**

→ L'Ae recommande :

- d'explicitier de façon détaillée les mesures prévues, visant à prévenir (prioritairement) et réduire les nuisances sonores à l'ouest du projet, le long de la voie ferrée et de la rue Guynemer (notamment au niveau du lycée Camille Saint Saëns),
- de s'assurer que les lots les plus exposés et les établissements sensibles ne connaîtront pas une augmentation notable du bruit ou, dans le cas inverse, réinterroger certaines composantes du projet et prévoir les mesures d'évitement et de réduction nécessaires.

Voir Annexe 2... GPA a bien anticipé les éventuelles augmentations des sources de bruit, avec la mise à jour de l'étude acoustique réalisée par IMPEDANCE en avril 2024 qui prend en compte les hypothèses de trafic augmenté par le projet du barreau Sud Abel Fauveau pour rejoindre la RD928, et qui auraient un impact de 3 à 5 dB(A) supplémentaires.

## 2.5. Suivi des incidences et des mesures ERC

→ L'Ae recommande :

- de détailler les mesures de suivi en phase travaux, avec notamment le suivi du chantier par un écologue,
- de compléter le suivi sur le bruit, les îlots de chaleur, la qualité de l'air en phase d'exploitation,
- de décrire les modalités de suivi de la mise en œuvre et de l'efficacité des mesures et, si besoin, d'ajustement des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences sur l'environnement et la santé humaine, à l'échelle du projet.

Voir Annexe 2... GPA explicite...

→ *Le tableau de suivi des mesures ERC en phase travaux et/ou en exploitation, sera mis à jour lors de la prochaine actualisation de l'étude d'impact, en intégrant l'ensemble des mesures complétées et détaillées ci-dessus dans le présent mémoire en réponse, sur les thématiques suivantes :*

- *milieux physiques et îlots de chaleur,*
- *acoustique,*
- *qualité de l'air,*
- *faune-flore. Sur ce point, les espèces à enjeux feront l'objet d'un suivi en phase chantier puis lors des premières années d'exploitation ; Cette mesure de suivi sera intégrée.*
- *trame verte*
- *paysages Résumé non-technique*

## 2.6. Suivi Résumé non technique

→ L'Ae recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis et d'ajouter une présentation du contexte et de l'histoire de ce quartier et de ce qui a justifié l'opération.

→ *GPA : Le résumé non technique sera actualisé lors de la prochaine actualisation de l'étude d'impact.*

## 2.7. Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

→ L'Ae recommande de :

- définir un coefficient de végétalisation minimum à l'échelle de chaque îlot et de la Zac,
- garantir la préservation de la biodiversité dans le choix du zonage AU sur le boisement rudéral à conserver, dans les règles proposées (cas des haies à préférer pour les limites séparatives entre îlots) et dans l'OAP, qui reste à détailler dans son échancier,
- reprendre la qualification des enjeux et l'analyse des incidences des modifications du document d'urbanisme.

Voir Annexe 2... GPA explicite...

- ...le cadre de la mise compatibilité PLU, il a été choisi de définir un pourcentage minimum de surface de pleine terre par lot...objectif ici avec le coefficient de pleine terre est de limiter l'artificialisation
- ...parmi les 20 engagements phares de Grand Paris Aménagement sur ses opérations ... est recherché un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur à 0,5 à l'échelle de l'opération.
- ... zone de boisement et friche arbustive se situant au Nord du futur barreau des Lévriers se situe actuellement en zone à urbaniser... sera cependant préservée grâce au PADD prévoyant sur sa localité un « espace paysager et boisé à mettre en valeur ». L'OAP intègre également un « espace vert à préserver » au niveau de ce boisement et friche arbustive.
- ...concerne l'échéancier prévisionnel de l'OAP et de l'ouverture à l'urbanisation.. peut pas être défini au PLU... dépendra des opportunités d'acquisitions...
- ...ensemble du périmètre de projet se situe dans la DUP et par conséquent est ouvert à l'urbanisation (en dehors de la zone N)...il est prévu que les équipements indispensables à l'arrivée des premiers habitants (crèche, groupe scolaire) soient livrés lors de la première phase d'aménagement.
- ... l'ensemble des enjeux et incidences des modifications projetées du document d'urbanisme sont analysée dans la pièce 1.2 « Evaluation environnementale » du dossier de mise en compatibilité du PLU. Un tableau de synthèse des incidences est présenté au chapitre 6.4, en distinguant les incidences positives, neutres, modérées et négatives des modifications proposées.

### 4.3.- PPA Procès verbal réunion du 17.12.2024

#### - 4.3.1.- L'Objet de la réunion

Réunion dans le cadre de la procédure de l'art. L. 153-54 et suivants et R. 156-14 du code de l'urbanisme, d'un projet objet d'une DUP dont les dispositions ne sont pas compatibles avec PLU, qui requiert un examen conjoint de l'Etat, communes et personnes publiques associées, concernant les dispositions pour la mise en compatibilité.

#### - 4.3.2.- Les PPA

Présents : DDT 95, GPA, BE Synthèse Architecture, Mairie de Montmagny, Communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV) Conseil départemental du VO, Agence Régionale de Sante ARS).

Les participants de chaque structure sont détaillés dans l'Annexe 3 ;

Excusés : Ile-de-France Mobilité, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine, GRT-GAT, RTE, Chambre départementale des métiers et artisanat.

Absents :

- Conseil Régional Ile-de-France,
- Chambre Commerce et Industrie,
- Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France,
- DRIEAT (Inspection des Installations classées pour la protection de l'environnement).

- 4.3.3.- *Présentation du Projet*

Voir détail de la présentation dans l'Annexe 3

- 4.3.4.- *Questions et remarques diverses*

**La DDT demande à connaître le calendrier prévisionnel du projet PN4 , ayant un lien direct avec le projet de l'Ecoquartier.**

- *Réponse GPA :*

- *les travaux de la SNCF sont démarrés sur la partie « ouvrage d'art /pont rail » et devrait s'achever fin 2025.*
- *Les travaux voirie, a réaliser par le Département 95, débuteraient mi-2025 et s'achever fin 2026, pour la fermeture définitive du passage à niveau.*
- *GPA devrait démarrer leurs travaux à la suite, fin 2026...début 2027.*

**La CAPV, souligne un enjeu concernant la desserte des fluides, (assainissement, électricité...) pour le futur Ecoquartier. GPA envisagerait de faire passer les réseaux sous la voirie réalisée par le département.**

- *Réponse GPA :*

- *confirme les échanges en cours avec le département et la CAPV. Une réunion serait à venir courant 1<sup>er</sup> trimestre 2025, pour anticiper certains raccordements (intégrer en amont des regards en attente sous la voirie).*

**La CAPV, demande précisions pour la gestion des EP sur les espaces publics.**

- *Réponse GPA :*

- *Rappelle qu'un 1<sup>er</sup> schéma de principe de gestion des EP a été présenté à la CAPV, à la commune de Montmagny ainsi qu'aux acteurs/gestionnaires de l'EP. Ce schème respecte les différentes règlementations et prescriptions de la CAPV, du SIARE et du SDAGE. Une gestion à ciel ouvert est prévue permettant ainsi de maximiser l'infiltration via des espaces verts, des noues, et un bassin situé dans le futur parc. Il est à noter un dénivelé important sur le périmètre du projet dont le point haut se situe au Nord-Est et le point-bas au Sud-Ouest du site, au niveau du futur bassin. Il est également précisé que sur ce secteur les sols sont peu perméables. Des études complémentaires sont en cours, notamment sur le niveau de battement des nappes à proximité. Elles permettront de confirmer la compatibilité du schéma de principe avec la hauteur des nappes et d'adapter le dimensionnement des différents dispositifs envisagés.*
- *GPA reviendra vers CAPV après conclusions de cette étude (1<sup>ers</sup> éléments attendus début 2025, éventuel suivi complémentaire sur 6 mois)et présentera alors un schéma définitif.*

**La CAPV, s'interroge sur la gestion des espaces publics sur le secteur de la ZAC après travaux.**

- *Réponse GPA :*

- *Rappelle qu'actuellement la CAPV est gestionnaire du réseau d'assainissement sur l'ensemble de la commune. Une remise en gestion des ouvrages devra être mise en place. Concernant les ouvrages mixtes, une répartition des compétences devra être définie notamment sur l'entretien*

*des espaces verts dont les futures noues, qui incombe à la commune de Montmagny. A ce stade de la procédure, la forme de cette gestion (convention, Pv de remise en gestion...) n'est pas encore définie.*

**La DDT mentionne la procédure menée en parallèle de Révision générale du PLU de Montmagny en cours** (arrêt du PLU/ conseil municipal du 19.12.2024). Le projet de ZAC de la Plante des Champs n'est pas intégré au projet de PLU arrêté mais le sera dans le PLU approuvé. La DDT demande des dates prévues pour l'enquête publique portant sur la DUP et la MEC/PLU

- *Réponse de la commune de Montmagny*
  - *L'enquête publique devrait se tenir entre la mi-avril et la mi-mai pour une approbation à l'été 2025*

**La DDT rappelle l'art. L.152-56 du code de l'urbanisme...**( et la procédure intégrée art. L.300-6-1...), qui introduisent des contraintes supplémentaires...**elle demande donc une attention particulière sur l'articulation des 2 procédures.**

- La MRAe dans son AVIS en date du 21.11.2024, évoque la présence du hérisson d'Europe (passé dans catégorie de «quasi menacé»... et recommande de compléter l'Etude d'Impact avec un « focus » sur cette espèce.

**La DDT demande des informations sur sa localisation précise**

- *Réponse GPA :*
  - *Précise que sa présence n'est pas totalement vérifiée, seul un hérisson a été repéré sur le site du projet (un écologue doit passer en phase chantier pour confirmation). Le Mémoire en réponse transmis à la MRAe comporte des mesures d'évitement, notamment durant la phase chantier (périodes et zones de reproduction des hérissons ont été prises en compte). Il est souligné que certaines zones du projet ne sont pas impactées par les travaux et représenteront des zones de refuge pour les hérissons (frange Sud, triangle au Nord).*

# Document 1

## - B.- Rapport d'Enquête Parcellaire



## Généralités

Cette enquête parcellaire est relative à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC Ecoquartier « la Plante des Champs » à Montmagny (Val-d'Oise). L'ouverture de cette enquête a été prescrite par arrêté préfectoral n°2024/17881 du 31 janvier 2025.

**L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier :**

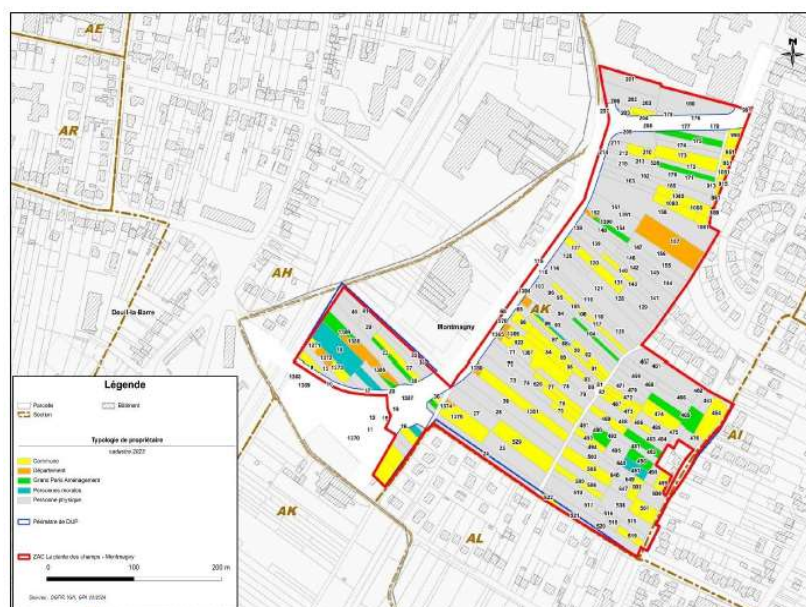
1. les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération ;
  2. les titulaires de droits réels. Elle définit avec précision les immeubles à acquérir par l'autorité expropriante.
- ✓ *La Nécessité de maîtriser l'assiette foncière*

Les biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement représentent :

- **une surface totale d'environ 104 000 m<sup>2</sup>.**

Le foncier et la propriété foncière sont fortement morcelés, ce qui complexifie la maîtrise foncière. Environ 27% des parcelles appartiennent à la commune et 5% au Département. Toutes les autres appartiennent à des propriétaires privés.

Le parcellaire est structuré en lanières, héritées du passé agricole du site, comme en atteste le plan ci dessous.



**Etat de la propriété foncière**

Le parcellaire très fractionné d'une part, la faible part de parcelles propriété publique d'autre part, justifie le recours à la procédure d'expropriation pour garantir la maîtrise foncière du secteur. Cette procédure garantit de lever tous les obstacles juridiques pour permettre la maîtrise foncière totale des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

- *Pour rappel, cette procédure ne remet pas en cause la possibilité de poursuivre la recherche d'accords amiables avec les propriétaires privés. L'enquête parcellaire permettra de déclarer l'utilité publique de l'opération et de définir avec précision les propriétaires et ayants-droits des immeubles à acquérir par l'autorité expropriante.*

Cette procédure d'expropriation vise à maîtriser l'ensemble des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC de la Plante des Champs et d'éteindre tous droits réels ou personnels existants sur les parcelles objets de l'ordonnance d'expropriation.

En complément Grand Paris Aménagement sollicitera une **délégation du droit de préemption urbain** au sein du périmètre de la ZAC « La Plante des Champs ».

## 1 – Objet de l'Enquête

Cette enquête parcellaire est conjointe à l'Enquête publique préalable à la DUP valant Mise en Compatibilité du PLU de la commune de Montmagny et a comme objet la cessibilité des terrains compris dans le périmètre de la ZAC Ecoquartier « la Plante des Champs ».

La procédure d'expropriation est une procédure administrative et judiciaire par laquelle l'Administration utilise son pouvoir de contrainte pour obtenir la propriété d'un bien immobilier en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Le dossier parcellaire mis à l'enquête publique respecte le formalisme requis par les articles

- L.131-1, L.132-1 et R.131-1 et suivants du Code de l'expropriation relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles ;
- R.131-3 et suivants du Code de l'expropriation relatifs à l'enquête parcellaire.

L'enquête parcellaire s'adresse en particulier aux propriétaires, car elle doit leur permettre de signaler les erreurs et/ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaire (limites de propriétés, indications cadastrales, désignation des propriétaires ou locataires, évaluation des surfaces, etc.). Ceux-ci peuvent donc s'assurer de l'exactitude des informations qui sont à la disposition de l'administration.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'article R. 131-14 du code de l'expropriation précise que l'enquête parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement.

- **En l'espèce, l'enquête parcellaire a été menée conjointement à l'enquête préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du PLU, sous la forme d'une enquête «conjointe ».**

L'enquête parcellaire a été réalisée dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.


Une notification individuelle aux propriétaires du dépôt du dossier à la mairie a été faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit en afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.



Les états parcellaires ont pour objet de :

- répertorier les éléments du cadastre,
- l'identité des propriétaires réels,
- les surfaces des terrains,
- celles de l'emprise et
- la surface restant des parcelles concernées.

Dans le cadre de la présente enquête, l'état parcellaire se présente sous la forme d'un tableau établi par propriétaire, où sont regroupées toutes les parcelles lui appartenant. Il est possible de scinder les informations contenues au sein du tableau en deux parties présentées ci après :

PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)										
PROPRIETAIRE NOM Prénom/ RAISON SOCIALE Nature Inscription au registre du Commerce et des Sociétés Inscrit au SIREN sous le numéro : XXX XXX XXX ADRESSE COMMUNE (CODE POSTALE) Représentée par NOM PRENOM, QUALITE										
										
N° de Plan	Référence cadastrale				Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m²)	
	Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	N°	Surface	N°	Surface		
					Total					

• **Partie n° 1 :**

« Désignation des propriétaires réels ou présumés » - Liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

• **Partie n° 2 :**

Table des parcelles et de leur(s) emprise(s) :

- Colonne 1 : le numéro au plan parcellaire,
- Colonnes 2-3 et 4 : références cadastrales de la parcelle et nature du terrain figurée au Cadastre, Colonne 5 : lieu-dit du terrain indiqué au Cadastre,
- Colonne 6 : surface totale du terrain, indiquée au Cadastre en m²,
- Colonnes 7 et 8 : références cadastrales des parcelles résultant de la division à venir et de(s) surface(s) d'emprise à acquérir indiquée(s) en m²,
- Colonnes 9 et 10 : références cadastrales à venir (après division de la parcelle) surplus éventuel(s) de terrain restant appartenir au propriétaire indiqué en m²,
- Colonne 11 : Observations complémentaires éventuelles sur la parcelle.

La liste de l'état parcellaire faite par l'expropriant GPA, dans un document sous forme de tableau comportant 112 pages a été jointe au dossier d'enquête.

De même la commune a joint au dossier mis à l'enquête la liste des parcelles dont les propriétaires non pas pu être touchés par les lettres recommandées avec avis de réception (N° propriété = 214).

#### ▪ **2.1.1- Présentation des couts du FONCIER**

Les acquisitions foncières, comprennent le montant total des parcelles à acquérir auprès des propriétaires privés ou publics en vue de la réalisation de l'opération.

Ce montant, comprend le remploi, correspond au montant de l'estimation sommaire et globale transmise par la DNID le 10 février 2022, soit environ 3.761.000 € HT.

Par ailleurs, le poste « acquisitions » comprend également des frais annexes sur acquisitions (notaire) et des aléas d'environ 8%.

#### **Commissaire enquêteur :**

- **atteste du respect de l'ensemble de la procédure telle que prévue par la réglementation en la matière**
- **de la complétude du dossier d'enquête quant à la présence des documents nécessaires à sa légalité.**

### **3.- OBSERVATIONS émises sur les Registres**

Quatre observations ont été produites spécifiquement sur le registre papier, d'autres ont aussi été produites conjointement avec les observations de l'enquête DUP sur le registre électronique.

*GPA a répondu dans le PV de synthèse joint en Annexe 1.*

#### **Commissaire enquêteur :**

- **Les observations concernant le parcellaire font l'objet essentiellement de 3 points :**
  - **contre le projet**
  - **d'accord pour vendre « au juste prix »**
  - **contre la spoliation des « petites gens »**
- **Concernant le prix des terrains, la réponse de GPA est factuelle et juste en droit... mais elle est inaudible pour les propriétaires puisque leur terrain est le même avant ou après le changement de zonage.**
- **De plus, certains estiment que le zonage n'a pas à impacter le prix, car aussi bien les terrains en zone N comme ceux en zone U participent à l'aménagement globale. Ils devraient donc être tous au même prix.**
- **Certains encore ont initié des démarches auprès d'avocat.**
- **Il subsiste globalement pour les propriétaires, futurs expropriés, un sentiment d'injustice et de spoliation**



## Document 2

A.- Conclusions Motivées préalables à la DUP valant Mise en  
Compatibilité du PLU

B.- Conclusions Motivées de l'enquête PARCELLAIRE

## Document 2

### A.- Conclusions Motivées préalables à la DUP valant Mise en Compatibilité du PLU

## 1.- Généralités.

Le présent dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU, est réalisé en vue de démontrer l'utilité publique de l'opération d'aménagement envisagée à Montmagny, qui a pour objet **la création d'un quartier écologique** s'inscrivant dans une démarche Eco Quartier.

Le site de la ZAC de la Plante des Champs est prévu au PLU de Montmagny dans un zonage urbanisable (zone AU) et à moyen/long terme, sa mutation en quartier urbain devrait se produire dans des conditions plus ou moins maîtrisés, en fonction du cadre pour cette urbanisation.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Plante des Champs a été créée par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2023. Elle entend opérer une densification au service d'une plus grande qualité urbaine, dont les objectifs sont :

- 1. Construire des nouveaux logements collectifs et individuels, de grande qualité architecturale et environnementale ;**
- 2. Désenclaver le site grâce à la réalisation de nouvelles voiries et la qualité des espaces publics**
- 3. Améliorer l'attractivité du quartier avec la création de nouveaux équipements publics (dont une école), des commerces et services de proximité**
- 4. Préserver des espaces naturels de qualité en créant un parc public.**

Le projet contribuera à la densification du site, et devrait lui permettre à terme (quartier de la Plante des Champs et Lévrieriers Gare) d'opérer une évolution plus « qualitative ».

Le périmètre de de la ZAC Ecoquartier est situé sur le seul territoire la commune de Montmagny.

L'Aménageur est l'Etablissement public de grand Paris Aménagement (GPA), qui exerce un double rôle d'aménageur et d'opérateur foncier :

- **La délibération en date du 26 novembre 2021 prise par le Conseil d'administration (CA) de GPA a autorisé son Directeur Général à solliciter auprès du Préfet l'ouverture d'une enquête publique préalable à une DUP emportant mise en comptabilité du PLU ainsi qu'une enquête parcellaire.**
- La procédure de ZAC a été retenue pour réaliser ce projet. Le CA de GPA a **approuvé le dossier de création de la ZAC et le bilan de la concertation par une délibération en date du 26 novembre 2021** et la commune de Montmagny a émis un **avis favorable sur le dossier de création de ZAC par délibération du Conseil Municipal du 5 octobre 2023.**

## 2.- Le contexte de l'élaboration

Le secteur de la Plante des Champs est situé sur l'un des axes de développement principaux de la commune et limitrophe de la commune de Deuil-la-Barre avec laquelle il partage déjà certains équipements publics.

Le secteur du projet bénéficie de la proximité directe de la gare de Deuil-Montmagny (moins de 400 m) et

abrite d'autres structures collectives, tel le lycée intercommunal Camille Saint-Saëns et des équipements sportifs. Aussi présente-t-il un caractère stratégique à l'échelle communale et intercommunale.

- Les fonctions urbaines et le potentiel de développement du secteur restent largement sous-exploités, d'autant plus que le projet s'inscrit dans le cadre réglementaire du SDRIF.
- Le SDRIF préconise :
  - de densifier à proximité d'une gare (SDRIF) : augmentation de la densité humaine et d'habitat de 15% à horizon 2030 ;
  - de produire des logements neufs (PLHI de la CA Plaine Vallée) : production de 55 logements/an entre 2021 et 2027.

La mutation du secteur est déjà engagée. En effet, le lycée Camille Saint-Saëns a fait l'objet d'un aménagement et d'une extension pour augmenter sa capacité d'accueil de 1200 élèves à 1600 élèves. Le [projet de suppression et de déviation du passage à niveau n°4 \(PN4\) engagé par la SNCF](#) depuis le début des années 2010, en amont du projet de ZAC, permettant de sécuriser le franchissement de la voie, participe aussi à la mutation du site.

Par ailleurs, le site a fait l'objet d'études au début des années 2000. Puis d'autres études urbaine, paysagère et impact qui ont été réalisées en 2012 pour le compte de la commune. Mais elles n'ont pas abouti à la création d'une ZAC. Toutefois, la Ville a initié dès lors une démarche d'acquisitions foncières et possède actuellement environ 30% des parcelles situées dans le périmètre de la ZAC de la « Plante des Champs »

### 3.- Présentation sommaire du projet

Ce programme se compose de :

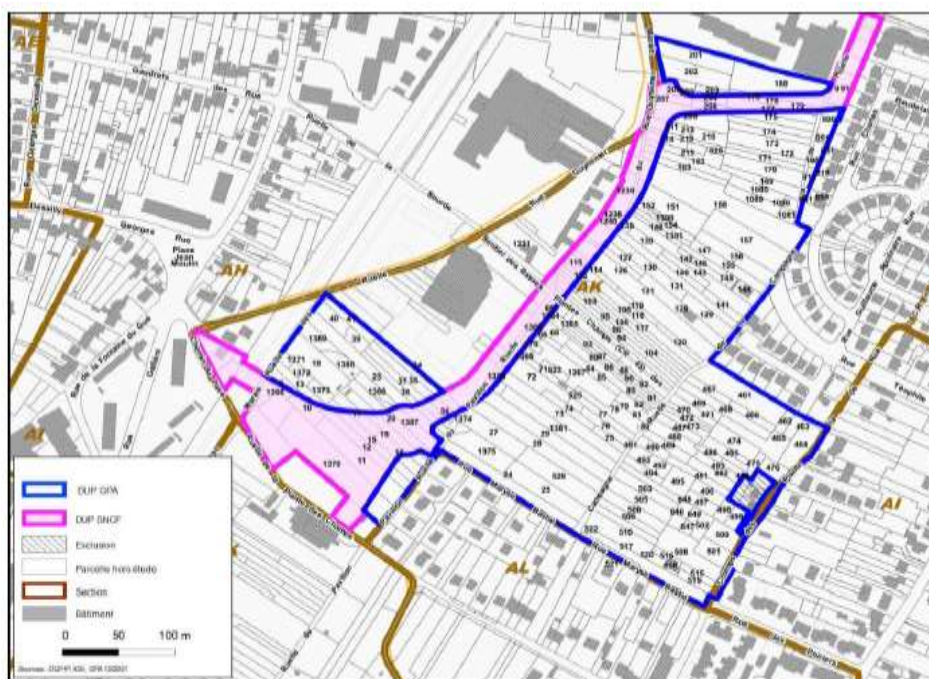
- **500 logements dont 30% environ de logements sociaux, (près de 36.000 m<sup>2</sup> SDP développés),**
- **Environ 1.300 m<sup>2</sup> de SDP de commerces de proximité en pied d'immeubles ;**
- **Des équipements publics de superstructures (sous maîtrise d'ouvrage Ville) :**
  - **un groupe scolaire avec accueil périscolaire et restaurant scolaire ;**
  - **une crèche municipale de 20 à 30 berceaux ;**
  - **une maison de santé communale en rez-de-chaussée de nouveaux logements.**
- **Un grand parc public de 2 ha environ, sera aménagé sur la zone N du PLU,**
- **Des espaces publics favorisant la biodiversité et les mobilités douces seront créés sous la maîtrise d'ouvrage de GPA.**

Cette opération sera réalisée dans le cadre de la ZAC de la « Plante des Champs » approuvée par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2023, dont Grand Paris Aménagement (GPA) a décidé de prendre l'initiative par délibération en date du 28 novembre 2019.

- **La mise en œuvre du projet d'aménagement, requiert que GPA engage une procédure d'expropriation et sollicite le bénéfice de la déclaration d'utilité publique, lui permettant d'acquérir et**

d'aménager les terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC de la plante des Champs à Montmagny. (Document 1- B. Enquête parcellaire)

#### 4. Les Ambitions du projet



Un projet d'intérêt général

Le secteur de la Plante des Champs se compose d'un tissu urbain peu dense, avec quelques pavillons, ainsi que d'anciens jardins familiaux dont la plupart sont aujourd'hui des espaces délaissés et en friche.

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 Lévrier, 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, le secteur est mal relié à la trame viaire et souffre d'un certain enclavement.***
- ***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.***

Le projet de la ZAC de la « Plante des Champs » entend participer lui aussi à la transformation du quartier, puisque une voie de contournement longera le lycée et traversera le territoire de la ZAC pour franchir la voie ferrée au Sud du secteur de l'aménagement.

Ce projet doit être réalisé d'ici fin 2025 et cette nouvelle voie de circulation devrait rompre le caractère d'isolat géographique du secteur.

## 5. L'intérêt général de l'opération

La réalisation d'un nouveau quartier écologique ambitieux qui s'inscrit dans la démarche EcoQuartier, sur le secteur de la Plante des Champs, justifie l'intérêt général par la nécessité de :

**1. Offrir une nouvelle offre de logements variés et de grande qualité architecturale et environnementale, dont une offre de logements locatifs sociaux,**

Permettant de participer aux objectifs du PLHI de la CA Plaine Vallée pour la commune de Montmagny (production de 55 logements neufs par an). La variété de la typologie des logements proposés (du T1 au T5) viendra répondre à un besoin de diversification de typologie de logements pour la commune de Montmagny, composée aujourd'hui d'un parc de logements avec une majorité de grands logements (51 % de T4 ou plus). Par ailleurs l'objectif de 30% de logements locatifs sociaux à l'échelle du projet, participera au maintien du taux de logements sociaux à l'échelle de la commune.

**2. Intensifier l'urbanisation du secteur à proximité directe de la gare de Deuil-Montmagny et répondre aux objectifs de densification du SDRIF à horizon 2030.**

**3. Valoriser la biodiversité du site**

Le projet urbain mettra la conservation de la pleine terre et la végétalisation du site au cœur de son organisation spatiale avec:

- un parc public de plus de 2 hectares,
- des espaces boisés préservés pour les espèces de faune et de flore qui présentent des enjeux de conservation,
- des corridors écologiques structurants le quartier, et
- des espaces extérieurs privés (cœur d'îlots de logements) fortement végétalisés.

**4. Développer une polarité commerciale en pieds d'immeubles,**

Avec des commerces de proximité qui répondront aux besoins des futurs habitants du quartier mais également aux usagers du secteur ; et qui viendront pallier un déficit en commerces de proximité à l'échelle de la commune.

**5. Construire de nouveaux équipements publics :**

Notamment un groupe scolaire avec accueil périscolaire et une crèche. Ces équipements publics seront dimensionnés de manière à accueillir les enfants de l'EcoQuartier, mais également à absorber les besoins supplémentaires à l'échelle de la commune, qui ne peuvent être satisfaits du fait de la saturation constatée sur les autres groupes scolaires et crèches magnymontoises. Mais également une maison de santé pour compenser un déficit en services de médecine de ville sur la commune.

**6. Créer un vaste parc de deux hectares, accessible à toutes et tous en lieu et place d'une friche qui offre peu d'usage récréatif ou de promenade aux habitants**

**7. Désenclaver le site,** et en particulier le lycée et la copropriété des Lévrieriers, grâce à :

- **l'extension et l'amélioration du maillage** (viaire et mobilités douces) ;

- **de nouveaux espaces publics qualitatifs**, dont le parc et les cheminements piétons qui traversent le quartier et permettront de reconnecter le site à la gare et aux différents quartiers environnants
- **Des équipements publics et une polarité commerciale de proximité** qui offriront de nouvelles aménités aux habitants actuels et futurs. L'objectif étant de constituer un **quartier vivant** pour ses futurs résidents et pour les riverains actuels, mais aussi plus largement attractif pour les habitants de Montmagny et de Deuil-La Barre. A ce jour aucune polarité n'est présente à moins de 300 m du périmètre de l'opération, justifiant ainsi son utilité pour les quartiers avoisinants.

**Le commissaire enquêteur :**

**L'intérêt général de l'aménagement d'EcoQuartier, de la ZAC de la Plante des Champs, se justifie par les 7 points ci-après:**

▪ **Point 1 :**

**L'aménagement de l'EcoQuartier, sur le secteur de la Plante des Champs, s'inscrit dans la politique communale de développement maîtrisé et harmonieux de l'urbanisme, permettant une nouvelle offre de logements variés et de grande qualité architecturale et environnementale, dont une offre de logements locatifs sociaux,**

▪ **Point 2**

**L'aménagement programmé :**

- **souscrit à l'objectifs du SDRIF d'intensifier l'urbanisation du secteur à proximité directe de la gare de Deuil-Montmagny et répondre aux objectifs de densification du SDRIF à horizon 2030.**
- **intègre les normes supra-communales dont le PLHi et contribue à l'effort de construction, par la production en moyenne de 55 logements neufs/an ;**

▪ **Point 3 :**

**L'EcoQuartier, entend valoriser la biodiversité du site par la conservation de la pleine terre et la végétalisation du site à travers la création:**

- **d'un parc public de plus de 2 ha**
- **des espaces boisés préservés pour les espèces de faune et de flore qui présentent des enjeux de conservation,**
- **des corridors écologiques structurants le quartier, et**
- **des espaces extérieurs privés (cœur d'ilots de logements) fortement végétalisés**

▪ **Point 4 :**

**Le projet développera aussi une polarité commerciale en pieds d'immeubles, avec des commerces de proximité ...permettant de palier au déficit actuel en la matière.**

▪ **Point 5 :**

**L'aménagement projeté comprend aussi la construction de nouveaux équipements publics :**

- **Un groupe scolaire avec accueil périscolaire,**
- **une crèche.**

- *une maison de santé*

*Ces équipements seront dimensionnés pour les besoins de l'EcoQuartier, mais également à absorber les besoins supplémentaires à l'échelle de la commune, aujourd'hui largement saturés Et/ou déficitaire notamment en services de médecine de ville.*

- **Point 6:**

*Créer un vaste parc de deux hectares, accessible à toutes et tous en lieu et place d'une friche offrant peu d'usage récréatif ou de promenade aux habitants*

- **Point 7:**

*Désenclaver le site par :*

- *l'extension et l'amélioration du maillage ;*
- *de nouveaux espaces publics qualitatifs,*
- *Des équipements publics et une polarité commerciale de proximité*

## 6.- La ZAC s'inscrit dans un contexte réglementaire

La ZAC de la Plante des Champs à Montmagny pour sa réalisation impose de :

1. recourir à la procédure d'expropriation du parcellaire nécessaire à l'opération ;
2. de mettre en compatibilité les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Montmagny.

L'article L.153-54 du code de l'urbanisme stipule dès lors qu'un projet n'est pas compatible avec les dispositions des documents d'urbanisme de la commune concernée, l'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Par ailleurs, au vu de la surface impactée par l'opération, 10,8 ha, le projet de la ZAC :

- entre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique, puisque sa superficie est supérieur à 10 ha ;
- la mise en compatibilité emportant ici les mêmes effets qu'une révision, elle entre dans le champ de l'art. R.104-13 du code de l'urbanisme (évaluation systématique), visant à modifier une orientation du projet d'aménagement et le PADD.

### 6.1.- le Cadre supra-communal

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

**Inscrit la commune de Montmagny 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.*

- ✓ **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 CA pour la période 2021 - 2027.**

Ce programme s'articule autour de 5 orientations :

- 1- 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.
- 2- Agir sur le parc existant : réhabilitation et rénovation énergétique des logements anciens.
- 3- Veiller au parc social existant : réhabilitation, politique de peuplement et mixité sociale.
- 4- Apporter des solutions pour répondre aux besoins des populations spécifiques : adaptation des logements au vieillissement de la population, petits logements pour les étudiants.
- 5- Suivre et piloter le PLHi,

## **7. La ZAC : Zonage actuel et mise en compatibilité du PLU**

- ✓ **Les zonages actuels de l'emprise de la ZAC:**

Le parcellaire actuel inclus dans le périmètre de comprend différents zonages au PLU approuvé, ainsi que d'autres contraintes. Les zonages présents sont :

- **La zone N** (naturelle), non constructible.
- **La zone AUa** (zone à urbaniser). Cette zone s'applique au secteur de la Plante des Champs.
  - *«Elle correspond aux secteurs non urbanisés qui peuvent le devenir si une opération d'aménagement est lancée. Elle est destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation de recevoir des logements individuels, l'implantation d'équipements ou de services d'intérêt général. L'équipement de cette zone sera pris en charge par la ou les opérations d'aménagement.»*
- **La zone AUb** (zone à urbaniser). Cette zone s'applique aux secteurs du Marais et de la Plante des Champs.
  - *« Elle correspond aux secteurs non urbanisés qui peuvent le devenir si une opération d'aménagement est lancée. Elle 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. L'équipement de cette zone sera pris en charge par la ou les opérations d'aménagement.»*

- **Le site de la ZAC couvre également très partiellement les zones UK au Nord-Est et Uep à l'Ouest**, sur lesquelles aucune construction n'est prévue dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs.
- **Le site de la ZAC est concerné par des emplacements réservés :**
  - C** - pour des équipements sportifs sur 12 730 m<sup>2</sup> au bénéfice de la commune. Cet emplacement correspond au secteur AUb au PLU ;
  - E** - pour un parc de 22 170 m<sup>2</sup> au bénéfice de la commune. Cet emplacement correspond au secteur N au PLU ;
  - G1** - pour le rétablissement du franchissement sous la voie ferrée par un pont-rail associé au projet connexe à la suppression du passage à niveau n°41, au profit de la SN F réseau ;
  - G2** – pour le rétablissement routier associé au projet connexe à la suppression du passage à niveau n°41, au profit du Conseil Départemental du Val d'Oise.

**Ainsi, sur 10,8 ha des emprises du projet de la ZAC, environ 35% sont des ER pour équipements publics.**

#### ✓ **La Compatibilité du PLU**

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Plante des Champs à Montmagny requiert que le PLU fasse l'objet d'une MISE en COMPATIBILITE. En effet, le document d'urbanisme devra subir des modifications et ou amendements de zonage, de réécriture de certaines dispositions du règlement, ainsi que la création d'une OAP, ainsi que des modifications mineurs du PADD, à savoir:

- **Unification des zones AUa et AUb** pour avoir une unique zone à urbaniser correspondant au secteur de la ZAC et assurer une véritable mixité des fonctions (logements, services, commerces, équipements publics) sur l'ensemble de la ZAC.
- **La modification du règlement de la zone AUa** pour permettre de développer la programmation prévue (typologies, hauteurs), et inscrire au règlement des obligations pour garantir une qualité architecturale et environnementale des constructions ;
- **La création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** sur les secteurs concernés par le projet de ZAC, pour encadrer son aménagement et décliner les ambitions du projet dans le PLU.
- **Des modifications mineures du PADD**, notamment dans les dénominations des projets

*Les modifications du PLU ont été développées dans les pages 77 à 94 du Rapport.*

## **8.- Organisation et déroulement de l'enquête**

Je soussignée, Dalila DA COSTA ALVES, inscrite sur la liste d'aptitudes à la fonction de commissaire enquêteur du Val d'Oise au titre de l'année 2025, ai été désignée commissaire-enquêteur pour l'enquête mentionnée ci-après, par la décision N°E24000041/95, en date du 01 août 2024,

- **Enquête publique préalable à la DUP, valant mise en compatibilité du PLU et enquête parcellaire conjointe, relatives au projet de création d'un Ecoquartier dans la ZAC « La Plante des Champs » sur la commune de Montmagny.**

Par cette même décision Madame Claire CHATEAUZEL a été désignée commissaire enquêteur suppléant.

Monsieur la Préfet du Val d'Oise /DDT 95, par l'arrêté n°2024-17881, en date du 31 janvier 2025, a prescrit au profit de Grand Paris Aménagement, l'ouverture de cet enquête publique préalable à l'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Montmagny et enquête parcellaire conjointe.

- **L'enquête publique conjointe c'est déroulée du mercredi 27 février 2025 au 28 mars 2025, 17h 30 inclus**

Le siège de l'enquête publique a été fixé à **l'Hôtel de Ville de Montmagny, 10 rue du 11 novembre 1918 95360 MONTMAGNY.**

Pendant toute la durée de l'enquête publique, un exemplaire du dossier d'enquête publique préalable à la DUP, valant Mise en compatibilité et Enquête parcellaire conjointe comprenant notamment :

- L'étude d'impact (EI),
- Les Avis de l'Autorité environnementale (Ae),
- Les mémoires en réponse du responsable du projet,
- Un exemplaire du dossier d'enquête parcellaire comprenant le plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments et la liste des propriétaires,
- Un exemplaire du dossier d'enquête préalable à la DUP valant mise en compatibilité avec les pièces nécessaires à sa complétude.
- Les 2 Registres d'enquête papier dûment signés et paraphés par le commissaire enquêteur.
- Les mesures de publicité ainsi que l'AVIS de l'enquête publique.
- Les délibérations du CA de GPA
- L'arrête préfectoral d'ouverture de l'enquête
- La décision du TA de Mme le commissaire enquêteur

Ont été déposés à l'Hôtel de ville de Montmagny, siège de l'enquête publique aux jours et horaires suivants :

- Du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h 45 à 17h 30
- Le samedi de 09h00 à 12h00

Ces documents étaient aussi consultables sur une borne électronique mise à disposition par la Mairie.

Le public pouvait encore consigner ses observations, sur l'utilité publique de l'opération et sur la limite des biens à exproprier sur les registres papier d'enquête ouverts à cet effet par le commissaire enquêteur.

Ils pouvaient aussi les adresser par écrit à l'Hôtel de Ville, à l'attention personnelle de Madame DA COSTA ALVES, commissaire enquêteur, qui les a annexés aux registres d'enquête.

✓ **VISITE : Montmagny 11h30 – 12h30 :**

La visite de la commune et plus particulièrement du site du projet Ecoquartier dans la ZAC « La Plante des Champs » m'a permis de prendre connaissance d'un parcellaire végétal, plutôt « sauvage » et notamment de visualiser d'une part les entités à exproprier et d'autre part de constater l'état du site. En effet, si le parcellaire est partiellement verdoyant, certaines parcelles semblent à l'abandon.

**Le Commissaire enquêteur**

- *De visu j'ai pu constater que cette « poche de verdure » encaissée au milieu d'un tissu à dominante majoritairement urbaine, n'avait que très peu de chance de subsister... notamment sous la pression urbaine du SDRIF (+ 15% développement), de la législation en matière de densification de la ville, des besoins communaux...tout particulièrement en matière de crèches et commerces.*
- *La disparition/destruction d'un écosystème de fait, (flore, faune, insectes, grenouilles, hérissons, papillons...) devra être « compensé » à la fois par davantage de quantitatif environnemental, mais aussi par du qualitatif « végétal », permettant à court terme de reconstituer ce qui est détruit.*

✓ **Publicité légale**

Un avis au public a été publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département, à savoir :

Annonces légales	1ère parution	2ème parution
Le Grand PARISIEN	10.02.2025	28.02.2025
Les ECHOS	10.02.2025	28.02.2025

En outre, à compter du 10 février 2025 et pendant toute une durée de 2 mois cet avis a été apposé par voie d'affichage, sur des panneaux administratifs de la Mairie et sur des points stratégiques de la commune.

Un PV d'affichage a été produit par SELAS My Huissier –Le Peillet & Darcq en date du 11 février 2025 sur lequel des photos témoignent de la réalité de l'affichage de 6 AVIS d'ENQUETE PUBLIQUE (jaune) aux endroits suivants :

- AVIS d'enquête (jaune) au 2, 4 rue de la Sourde 95170 Deuil-la-Barre,
- AVIS d'enquête (jaune) au carrefour entre la rue Gynemer et la rue Michel Porrat 95170 Deuil-la-Barre,
- AVIS d'enquête (jaune) au 11 rue Eric Tabarly à Montmagny
- AVIS d'enquête (jaune) au 1 rue Théophile Gautier (croisement avec la ruelle de Derrière les Canaux) à Montmagny
- AVIS d'enquête (jaune) au 37/31 rue Maryse Bastié à Montmagny
- AVIS d'enquête (jaune) sur le panneau administratif de la Mairie à Montmag

**Le Commissaire enquêteur**

- ***J'ai pu constater par moi-même lors des 4 permanences la réalité et la pérennité de cet affichage sur les 6 affichages.***

**✓ Autre forme de communication**

Concernant l'information au sens large et la communication, dans le cadre de la concertation, qui s'est déroulée du 02 janvier au 30 janvier 2024, plusieurs événements ont été organisés :

- 1 réunion de présentation
- 2 ateliers participatifs
- Une balade urbaine
- Une rencontre avec les lycéens du lycée Camille Saint-Saëns
- Une exposition de restitution de la concertation

**✓ Modalités de consultation, Permanences**

L'AVIS d'enquête publique conjointe rappelait que:

- En vertu de l'article L 311-3 du code de l'expropriation, les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes **sont tenus de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à l'indemnité.**

Durant toute la durée de l'enquête, soit :

- **mercredi 27 février 2025 au 28 mars 2025, 17h 30 inclus,**

Chacun a pu prendre connaissance des pièces du dossier mis à l'enquête publique conjointe, et consigner leurs observations sur les 2 registres papier, dûment paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à cet effet, aux jours et heures d'ouverture de **l'Hôtel de Ville de Montmagny, 10 rue du 11 novembre 1918 95360 MONTMAGNY**, à savoir :

- Du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h 45 à 17h 30
- Le samedi de 09h00 à 12h00

Pendant les 4 permanences, Madame DA COSTA ALVES commissaire enquêteur a reçu en personne les observations et propositions du public, dans la salle du conseil municipal (rez-de-chaussée) – Hôtel de Ville de Montmagny, 10 rue du 11 novembre 1918 -95360 MONTMAGNY aux jours et heures suivants :

- Jeudi 27 février 2025                      09H 00 à 12H 00
- Samedi 08 mars 2025                      09H00 à 12H 00
- Mercredi 19 mars 2025                    09H 00 à 12H 00
- Vendredi 28 mars 2025                    14H 00 à 17H 30

Le dossier d'enquête était également consultable sur les sites internet suivants et le public pouvait déposer ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé, accessible sur :

- le site dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/montmagny-zac-plante-des-champs>
- courriel : [montmagny-zac-plante-des-champs@mail.registre-numerique.fr](mailto:montmagny-zac-plante-des-champs@mail.registre-numerique.fr)

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites sur les registres d'enquêtes étaient aussi consultables au siège de l'enquête et sur les deux sites ci-dessus énoncés.

Il convient de noter qu'aucun dysfonctionnement, ni incident majeur, n'ont été relevés lors de l'enquête publique en général et des 4 permanences en particulier. Celle-ci s'est déroulée dans des conditions adéquates à cet exercice, permettant une participation effective et en toute sécurité du public.

Par ailleurs, il est encore à signaler qu'aucune demande écrite et/ou orale de prolongation de l'enquête n'a été formulée.

#### ✓ **Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers**

L'enquête publique s'est terminée comme prévu, Vendredi 28 mars 2025 à 17H 30.

Les 2 registres d'enquête papier, furent clos à l'issue de cette dernière permanence, et signé par moi-même en ce qui concerne le registre de l'enquête préalable à la DUP et par Monsieur le Maire concernant l'enquête parcellaire, puis les registres d'enquête papier, le dossier mis à l'enquête, ainsi que l'ensemble des documents, ont été emmenés par moi-même ce vendredi 28 mars 2025 à 17H 30.

A l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur a rencontré le 10 avril 2025, Monsieur le Maire de Montmagny et l'aménageur /GPA, pour leur communiquer les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

- GPA disposait d'un délai de quinze jours pour produire leurs observations. Celles-ci ont été envoyées par @mail au commissaire enquêteur le 23 avril 2025 à 22h30.

#### **Le Commissaire-enquêteur**

- ***J'atteste que le DEROULEMENT de l'ENQUETE, la PUBLICITE LEGALE, l'AFFICHAGE concernant enquête publique préalable à la DUP, valant mise en compatibilité du PLU et enquête parcellaire conjointe, relatives au projet de création d'un Ecoquartier dans la ZAC « La Plante des Champs » sur la commune de Montmagny, respecte le formalisme réglementaire requis en la matière et qu'elle a été effectuée conformément à la réglementation requise et peuvent être considérées comme suffisantes.***

## 9. Synthèse des contributions : *analyse croisée*

### 9.1.- Observation du Public, Réponses GPA et Remarques du Commissaire enquêteur

Le dépouillement des 73 observations ont généré 30 pages, qui complétées par les réponses de l'aménageur GPA donnent un document de 70 pages. Afin d'alléger le corpus du rapport, ce document de 70 pages a été mis en *Annexe 1* et ce chapitre 4 comprendra une synthèse du document.

#### Synthèse du Commissaire enquêteur

*Certaines questions « hors cadre juridique » et/ou « empreintes d'affect » non pas pu avoir les réponses attendues... En effet, comment répondre à des questions subjectives et empreintes d'affect, concernant notamment la destruction d'« espaces naturels sauvages et bucoliques ».*

*Le nouveau projet semble pour ceux ayant participé à l'enquête, être vécu comme une :*

- Opération financière « très profitable » pour l'aménageur GPA,
- La spoliation de « petites gens »...dont certains remboursent encore le prêt pour l'achat de leur terrain,

*Concernant le prix des terrains, la réponse de GPA est factuelle et juste en droit... mais elle est inaudible pour les propriétaires puisque leur terrain est le même avant ou après le changement de zonage. Il subsiste pour ces propriétaires, futurs expropriés, un sentiment d'injustice et de spoliation*

- Un projet labellisé « Eco-quartier » ... »...qui n'a d'écologique que le nom...qui va détruire la biodiversité existante, obérer les circulations douces, « violer » la loi ZAN... artificialiser et détruire 10 ha d'espaces naturels.

*Les réponses sont faites point par point, détaillées, circonstanciés et référencées ... notamment concernant la compatibilité mais encore la conformité du projet avec les normes supra commu-nales mais aussi les lois...*

- Une perte irréversible pour la nature et la biodiversité par :
  - la disparition d'un petit paradis ...
  - la destruction d'un morceau de campagne
  - l'apport de nuisances,
    - bruit,
    - stationnement sauvage,
    - pollutions,
    - insécurité...
  - la destruction d'un lieu de reproduction de petites bêtes, dont certaines espèces sont protégées.
- Une urbanisation « massive » dans un « site sensible à problèmes... » qui n'est pas forcément nécessaire, ni imposée en matière de logements sociaux et autres... à défaut de « bétonner » REDUIRE de 50% le nombre de logements.

*Les réponses de GPA sont détaillées, circonstanciées et référencées p/r à la réglementation ou autres... répondent-elles pour autant aux attentes et interrogations du public?...sont-elles susceptibles de « calmer » les angoisses p/r à l'inconnu ... ?*

- Le REFUS/OPPOSITION à voir transformer la rue de la Plante des Champs en voie de « desserte pour le ZAC », du fait des caractéristiques même de la voie et des utilisateurs actuels (petits enfants et scolaires...).
- Colère contre méthode... et la NON consultation individuelle des riverains de la rue de la Plante des Champs... qui auront à subir tous les impacts négatifs du projet.
- Incompréhension, et incohérence des périmètres ZAC/DUP « dedans et dehors pour certaines parcelles ».
- Inquiétudes p/r aux désordres et l'insécurité induites par les travaux ZAC... suite au chantier actuel du PN4...quid du phasage, quid des compensations ?
- La défiance, voire une certaine amertume concernant l'équipe municipale en place qui « n'aurait pas défendu les intérêts des habitants et aurait bradé la seule « PEPITE naturelle » de la commune.

*30 observations, sont le fait d'une même personne, qui majoritairement reprend les préoccupations mentionnées par d'autres contributeurs et recouvrent l'ensemble des thématiques soulevées.*

*GPA a globalement apporté des réponses détaillées, circonstanciées et référencées ... notamment :*

- sur l'apport de population,
- le nombre de logements,
- la circulation,
- les problèmes récurrents de stationnement,
- la rue de la Plante des Champs ...etc.

*Les questions/observations ayant trait à « l'environnement » au sens large, ont eu des réponses documentées (études) et sont étayées par des références réglementaires (PLU, loi...).*

*L'absence de « zone humide » a été confirmée par 2 études...*

*Concernant les mesures ERC mises en œuvre p/r notamment à la « sanctuarisation des espaces naturels conservés » et les mesures de suivi pour les espèces menacées, GPA répond de façon technique, référencée et circonstanciées par des études, ...par la réglementation... par le PLU*

**Conclusion :**

- *L'analyse des contributions produites lors de l'enquête permet de constater, que les interrogations, Inquiétudes, rejet du projet et autres demandes sont globalement les mêmes que celles émises lors de la concertation qui a eu lieu du 02 au 30 janvier 2024 et émanent à priori des mêmes personnes, ...les habitants limitrophes du projet.*
- *Le volume de contributions est conséquent (environ 80 pages) eu égard le nombre d'habitants ayant participé à l'enquête. Cette participation aux 3 registres, est le fait d'une quarantaine des*

*personnes, principalement représentées par les habitants limitrophes du futur Ecoquartier. Parmi ces contribu-teurs certains ont été très productifs (30 contributions pour 1 personne...).*

- *Concernant les contributions elles sont plutôt de bonne facture et étayées souvent par des connaissances en la matière, pour certaines aussi elles sont pertinentes et factuelles...toutefois, si on rapporte la production au nombre d'habitants, elle peut paraître minime (40/14.1000hab). Il faudra néanmoins écouter... et entendre les inquiétudes des riverains du futur Ecoquartier, qui semblent être (...pour certaines) justifiées et pertinentes.*

A l'issue de l'enquête ayant duré 30 jours consécutifs et APRES :

- Avoir procédé à une étude attentive et répétée des différents documents du dossier mis à l'enquête publique ;
- Avoir effectué une visite de la commune de Montmagny, avec les représentants de la mairie et de l'aménageur GPA, du site accueillant le *projet d'un Ecoquartier dans la ZAC « La Plante des Champs »*, afin d'appréhender le contexte et la topographie de l'emprise de l'aménagement projeté;
- Avoir eu plusieurs réunions, échanges téléphoniques et @mails avec les représentants de GPA, et Préfecture (DDT95), avant l'enquête et au cours de celle-ci ;
- Avoir analysé avec attention les remarques, questions ainsi que les propositions orales et écrites du public ;
- Avoir reçu des réponses de GPA au PV de synthèse par @mail le 23 avril 2025 (22h00)
- Avoir procédé à l'analyse et à la motivation circonstanciée de l'intérêt général, et ci-dessus détaillées aux *points n°1 à n° 7 (écritures violet)* ;
- Avoir procédé à l'analyse croisée des intérêts de chaque « acteur »,
- Avoir eu recours à la théorie "du bilan" et m'être assurée que les avantages de l'opération l'emportaient sur ses inconvénients, et en tenant compte de l'ensemble des intérêts publics et privés en jeu ;
- Avoir jaugé et jugé de l'opportunité du projet ;
- Avoir constaté le caractère nécessaire de l'expropriation, à travers la démonstration de l'absence de solutions alternatives ;
- Avoir vérifié, que l'aménagement objet de la DUP sera compatible avec le PLU, après la mise en compatibilité de celui-ci ;
- Considérant ma désignation Dalila DA COSTA ALVES, comme commissaire-enquêteur pour l'enquête du *projet d'un Ecoquartier dans la ZAC « La Plante des Champs »* par la décision N°E24000041/95, en date du 01 août 2024,
- Considérant le bon déroulement de toute la procédure d'enquête, l'information du public et les conditions de son accueil conformément à l'arrêté n°2024-17881, du 31.01.2025, prescrit par M. le Préfet du Val d'Oise /DDT 95, au profit de GGPA, concernant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP valant mise en compatibilité du PLU de Montmagny et enquête parcellaire conjointe
- Considérant le bilan des observations recueillies pendant la durée de l'enquête et selon les prescriptions fixées par ce même arrêté ;

- SUR LE FOND ainsi que SUR LA FORME DE L'ENQUÊTE en fonction des différentes étapes du Projet, je considère que le bilan est favorable au projet et ma conviction intime est que projet de création d'un Ecoquartier dans la ZAC « La Plante des Champs », présente bien un caractère d'intérêt public qui justifie la déclaration d'utilité publique de l'aménagement.
- Pour toutes ces raisons et après avoir tiré le bilan des avantages et inconvénients que j'accorde au projet,

Sans remettre en cause la justification d'utilité publique du projet, j'émetts la recommandation suivante :

- **RECOMMANDATION : Il serait judicieux me semble-t-il, d'organiser avec les quelques familles, limitrophes du projet des ateliers..., et/ou réunions d'échange... type « world café », afin d'aboutir à un dialogue constructif par le partage de connaissances et d'idées en les « associant »...au mieux, aux choix et/ou décisions.**
- En conclusion, je donne un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique (DUP) nécessaire à la réalisation du projet de création d'un Ecoquartier dans la ZAC « La Plante des Champs ».



## Document 2

### B.- Conclusions Motivées de l'enquête PARCELLAIRE



## 1.- Généralités

Cette enquête parcellaire est relative à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC Ecoquartier « la Plante des Champs » à Montmagny (Val-d'Oise). L'ouverture de cette enquête a été prescrite par arrêté préfectoral n°2024/17881 du 31 janvier 2025.

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier :

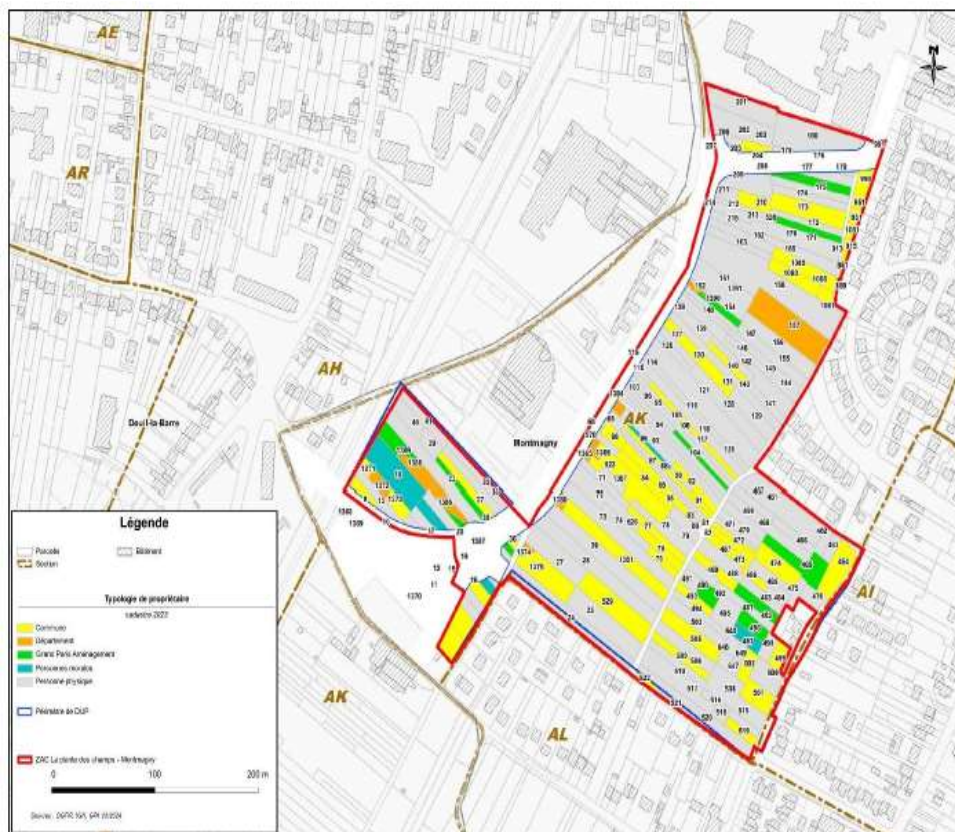
- les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération ;
- les titulaires de droits réels. Elle définit avec précision les immeubles à acquérir par l'autorité expropriante.

Les biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement représentent :

- **une surface totale d'environ 104 000 m<sup>2</sup>.**

Le foncier et la propriété foncière sont fortement morcelés, ce qui complexifie la maîtrise foncière. Environ 27% des parcelles appartiennent à la commune et 5% au Département. Toutes les autres appartiennent à des propriétaires privés.

Le parcellaire est structuré en lanières, héritées du passé agricole du site, comme en atteste le plan ci dessous.



Etat de la propriété foncière

Cette procédure garantit de lever tous les obstacles juridiques pour permettre la maîtrise foncière totale des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

- *Pour rappel, cette procédure ne remet pas en cause la possibilité de poursuivre la recherche d'accords amiables avec les propriétaires privés. L'enquête parcellaire permettra de déclarer l'utilité publique de l'opération et de définir avec précision les propriétaires et ayants-droits des immeubles à acquérir par l'autorité expropriante.*

Cette procédure d'expropriation vise à maîtriser l'ensemble des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC de la Plante des Champs et d'éteindre tous droits réels ou personnels existants sur les parcelles objets de l'ordonnance d'expropriation.

En complément Grand Paris Aménagement sollicitera une **délégation du droit de préemption urbain** au sein du périmètre de la ZAC « La Plante des Champs ».

## 1 – Objet de l'Enquête

Cette enquête parcellaire est conjointe à l'Enquête publique préalable à la DUP valant Mise en Compatibilité du PLU de la commune de Montmagny et a comme objet la cessibilité des terrains compris dans le périmètre de la ZAC Ecoquartier « la Plante des Champs ».

Le dossier parcellaire mis à l'enquête publique respecte le formalisme requis par les articles

- L.131-1, L.132-1 et R.131-1 et suivants du Code de l'expropriation relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles ;
- R.131-3 et suivants du Code de l'expropriation relatifs à l'enquête parcellaire.

L'enquête parcellaire s'adresse en particulier aux propriétaires, car elle doit leur permettre de signaler les erreurs et/ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaire (limites de propriétés, indications cadastrales, désignation des propriétaires ou locataires, évaluation des surfaces, etc.). Ceux-ci peuvent donc s'assurer de l'exactitude des informations qui sont à la disposition de l'administration.

- En l'espèce, l'enquête parcellaire a été menée conjointement à l'enquête préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du PLU, sous la forme d'une enquête «conjointe ».

L'enquête parcellaire a été réalisée dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

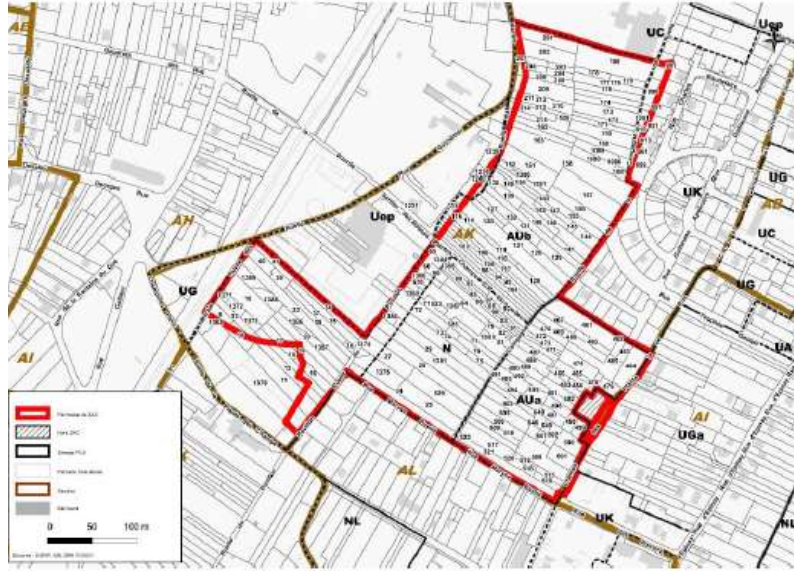
Une notification individuelle aux propriétaires du dépôt du dossier à la mairie a été faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit en afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Les observations sur les limites des biens à exproprier ont été consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au Maire qui les joints au registre.

La procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite. Les propriétaires ne peuvent, en conséquence, exiger de présenter oralement leurs observations. A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à

l'enquête parcellaire a été clos et signé par le Maire et il a été emmené avec l'ensemble des documents mis à l'enquête par le commissaire enquêteur lors de la dernière permanence à savoir le 28 mars 17h 30.

## 2.- Configuration de l'Etat Parcellaire



L'enquête parcellaire permettra de déclarer l'utilité publique de l'opération et de définir avec précision les propriétaires et ayants-droits des immeubles à acquérir par l'autorité expropriante. Grand Paris Aménagement sollicitera une délégation du droit de préemption urbain au sein du périmètre de la ZAC « La Plante des Champs ».

Par délibération du 28 novembre 2019, le CA de GPA a autorisé l'établissement à prendre l'initiative de l'opération en vue de la création de la ZAC la Plante des Champs. Il a ensuite approuvé le dossier de création de la future ZAC la Plante des Champs le 26 novembre 2021 et la ZAC a été créée par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2023.

### 2.2. - L'état parcellaire :

La liste des propriétaires telle qu'exigée par l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, a pris la forme d'« états parcellaires ».

Les états parcellaires ont pour objet de :

- répertorier les éléments du cadastre,
- l'identité des propriétaires réels,
- les surfaces des terrains,
- celles de l'emprise et
- la surface restant des parcelles concernées.

Dans le cadre de la présente enquête, l'état parcellaire se présente sous la forme d'un tableau établi par propriétaire, où sont regroupées toutes les parcelles lui appartenant. Il est possible de scinder les informations contenues au sein du tableau en deux parties présentées.

La liste de l'état parcellaire faite par l'expropriant GPA, dans un document sous forme de tableau comportant 112 pages a été jointe au dossier d'enquête. De même la commune a joint au dossier mis à l'enquête la liste des parcelles dont les propriétaires non pas pu être touchés par les lettres recommandées avec avis de réception (N° propriété = 214).

▪ **2.1.1- Présentation détaillée des couts**

Les acquisitions foncières, comprennent le montant total des parcelles à acquérir auprès des propriétaires privés ou publics en vue de la réalisation de l'opération.

Ce montant, comprend le emploi, correspond au montant de l'estimation sommaire et globale transmise par la DNID le 10 février 2022, soit environ 3.761.000 € HT.

Par ailleurs, le poste « acquisitions » comprend également des frais annexes sur acquisitions (notaire) et des aléas d'environ 8%.

**Commissaire enquêteur :**

- *atteste du respect de l'ensemble de la procédure telle que prévue par la réglementation en la matière*
- *de la complétude du dossier d'enquête quant à la présence des documents nécessaires à sa légalité, notamment l'Etat parcellaire de 112 pages produit par GPA ainsi que la liste des propriétaires non touchés par LRAR communiquée par la commune.*

**3.- OBSERVATIONS émises sur les Registres**

Quatre observations ont été produites spécifiquement sur le registre papier, d'autres ont aussi été produites conjointement avec les observations de l'enquête DUP sur le registre électronique.

*GPA a répondu dans le PV de synthèse joint en Annexe 1.*

**Commissaire enquêteur :**

- *Les observations concernant le parcellaire font l'objet essentiellement de 3 points :*
  - *contre le projet*
  - *d'accord pour vendre « au juste prix »*
  - *contre la spoliation des « petites gens »*
- *Concernant le prix des terrains, la réponse de GPA est factuelle et juste en droit... mais elle est inaudible pour les propriétaires puisque leur terrain est le même avant ou après le changement de zonage.*
- *De plus, certains estiment que le zonage n'a pas à impacter le prix, car aussi bien les terrains en zone N comme ceux en zone U participent à l'aménagement globale. Ils devraient donc être tous au même prix.*
- *Certains encore ont initié des démarches auprès d'avocat.*
- *Il subsiste globalement pour les propriétaires, futurs expropriés, un sentiment d'injustice et de spoliation*

***Le commissaire enquêteur***

***L'enquête publique parcellaire, a été « phagocytée » par le projet lui-même qui a polarisé les remarques, et autres critiques.***

***Sur 73 observations/participations comptabilisées sur les 3 registres, émanant d'environ une quarantaine de personnes, environ 25% concernent le parcellaire ... et rarement le sujet est appréhendé tout seul.***

Cette expropriation au profit de GPA devrait permettre à l'aménageur d'acquérir sur la surface totale (environ 104 000 m<sup>2</sup>) les 70% qui manquent pour mener à bien le projet d'Ecoquartier, dont le périmètre couvre une surface totale de 10,8 ha

Il est à rappeler que cette enquête parcellaire a fait l'objet en parallèle d'une procédure de DUP valant Mise en Compatibilité du PLU

Après examen, comme indiqué ci-dessus, l'emprise du projet est justifiée et l'atteinte à la propriété privée n'est pas excessive eu égard à l'utilité publique de l'aménagement projeté.

J'émet un

**AVIS FAVORABLE**

à l'emprise parcellaire définie par l'état parcellaire du mis à l'Enquête publique pour la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC Ecoquartier « la Plante des Champs » à Montmagny (Val-d'Oise).



## ANNEXES

### **ANNEXE 1**

4.- Observation du Public, et AVIS des PPA et MRAe

4.1.- Observation du Public, Réponses GPA et Remarques du Commissaire enquêteur

### **ANNEXE 2**

4.2.- AVIS de la MRAe / Mémoire en réponse GPA

### **ANNEXE**

4.3- AVIS des PPA : réunion du 17.12.2024