

Arrêté n°2025-18208

déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC de l'Ecoquartier « La Plante des Champs » à Montmagny, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA) et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Montmagny

Le préfet du Val-d'Oise
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montmagny ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret n°2010-687 du 24 juin 2010 relatif à l'organisation et aux missions des services de l'État dans la région et les départements d'Île-de-France ;

Vu le décret du Président de la République du 09 mars 2022 nommant M. Philippe COURT en qualité de préfet du Val-d'Oise (hors classe) ;

Vu le décret du Président de la République du 06 mars 2025 nommant Mme Hélène GIRARDOT, en qualité de secrétaire générale de la préfecture du Val-d'Oise, sous-préfète de l'arrondissement de Pontoise ;

Vu l'arrêté préfectoral n°25-043 du 16 juin 2025 modifiant l'arrêté préfectoral n°25-011 du 28 mars 2025 donnant délégation de signature à Mme Hélène GIRARDOT, secrétaire générale de la préfecture du Val-d'Oise, sous-préfète de l'arrondissement de Pontoise ;

Vu l'arrêté du Premier ministre du 10 avril 2024 portant nomination de M. Nicolas FONTAINE, ingénieur en chef des ponts, des eaux et des forêts, en qualité de directeur départemental des territoires du Val-d'Oise à compter du 15 avril 2024, pour une durée de quatre ans ;

Vu l'arrêté préfectoral n°24-040 du 29 juillet 2024 donnant délégation de signature à M. Nicolas FONTAINE, directeur départemental des territoires du Val-d'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral n°18189 du 03 avril 2025 donnant subdélégation de signature aux collaborateurs de M. Nicolas FONTAINE, directeur départemental des territoires du Val-d'Oise ;

- Vu** la délibération n°2019-17 en date du 28 novembre 2019 autorisant Grand Paris Aménagement à prendre l'initiative d'une opération sur le secteur « des Lévriers » sur Montmagny dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté ;
- Vu** la délibération n°2021-31 du 26 novembre 2021 du Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement approuvant le bilan de la concertation de la ZAC de la Plante des Champs et approuvant le dossier de création de la ZAC ;
- Vu** la délibération n° 2021-32 du 26 novembre 2021 du Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement (GPA), autorisant le dépôt du dossier d'enquête publique préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du PLU et du dossier d'enquête parcellaire relatif à la ZAC « La Plante des Champs » à Montmagny ;
- Vu** la délibération n° 2021-39 en date du 17 décembre 2021 du Conseil d'Administration de Grand Paris aménagement définissant les objectifs de la concertation relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Montmagny et autorisant le Directeur Général de Grand Paris Aménagement à définir les modalités de concertation ;
- Vu** l'étude d'impact de décembre 2021 ;
- Vu** l'avis de l'autorité environnementale MRAe-IGEDD-2022-03 du 07 avril 2022 émis dans le cadre de la création de la ZAC de l'Ecoquartier La Plante des Champs;
- Vu** le mémoire en réponse de GPA à l'avis de l'autorité environnementale d'octobre 2022 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°2023-173278 du 20 octobre 2023 portant création de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « La Plante des Champs » située sur le territoire de la commune de Montmagny, sous la maîtrise d'ouvrage Grand Paris Aménagement ;
- Vu** la délibération n° 2023-51 du Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement en date du 1^{er} décembre 2023 approuvant les modalités de la concertation relative à la mise en compatibilité du PLU et préalable au dépôt du dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de la ZAC de la Plante des Champs à Montmagny ;
- Vu** la délibération n°2024-06 du Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement du 11 mars 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Montmagny, en vue de la réalisation de la ZAC de la Plante des Champs ;
- Vu** le dossier de mise en compatibilité du PLU de Montmagny d'avril 2024 ;
- Vu** l'étude d'impact actualisée en avril 2024 par GPA ;
- Vu** le courrier de Grand Paris Aménagement (GPA) du 07 mai 2024 sollicitant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU de Montmagny et de l'enquête parcellaire conjointe relatives au projet de création d'un quartier écologique dans la ZAC « La Plante des Champs » sur le territoire de Montmagny ;
- Vu** la décision du 01^{er} août 2024 du président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant Madame Dalila DA COSTA ALVES, en qualité de commissaire-enquêtrice et Madame Claire CHATEAUZEL en qualité de commissaire-enquêtrice suppléante ;
- Vu** l'avis de l'autorité environnementale MRAe-IGEDD-2024-099 du 21 novembre 2024 rendu sur l'étude d'impact mise à jour émis dans le cadre de la procédure de DUP (2^e avis) ;

Vu le mémoire en réponse de GPA à l'avis de l'autorité environnementale de décembre 2024 ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint relatif à la mise en compatibilité du PLU de Montmagny en date du 30 décembre 2024 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2024-17881 du 31 janvier 2025, prescrivant, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU de Montmagny et de l'enquête parcellaire conjointe du projet de création d'un quartier écologique dans la ZAC « La Plante des Champs » sur le territoire de Montmagny ;

Vu l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU de Montmagny et l'enquête parcellaire conjointe du projet précité qui se sont déroulées du jeudi 27 février 2025 au vendredi 28 mars 2025 ;

Vu les insertions dans la presse (Le Parisien 95 et Les Échos), respectivement le 10 février 2025 pour la première parution, et le 28 février 2025 pour le rappel ;

Vu les procès-verbaux de constat d'affichage, par huissier, de l'avis d'enquête sur les panneaux administratifs de la commune de Montmagny en date du 11 février 2025 et du 31 mars 2025 ;

Vu le dossier de déclaration d'utilité publique, le dossier parcellaire et le dossier de mise en compatibilité du PLU de Montmagny mis à l'enquête ;

Vu le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice en date du 30 avril 2025, par lesquels celle-ci émet un avis favorable avec une recommandation à la déclaration d'utilité publique du projet portant mise en compatibilité du PLU de la commune de Montmagny et sur l'emprise des ouvrages projetés ;

Vu la délibération du conseil municipal de Montmagny en date du 15 mai 2025 émettant un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montmagny et la DUP relative au projet de réalisation de la ZAC de la Plante des Champs ;

Vu le courrier de Grand Paris Aménagement (GPA) sollicitant la déclaration d'utilité publique du projet et la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montmagny en date du 28 mai 2025 ;

CONSIDÉRANT que le projet consiste en la création d'un écoquartier selon la procédure de ZAC sur le territoire de Montmagny ;

CONSIDÉRANT que l'arrêté de DUP tient lieu de déclaration de projet, conformément à l'article L.122-1 du Code de l'Expropriation ;

CONSIDÉRANT que la réalisation du projet nécessite la maîtrise foncière par recours éventuel à l'expropriation ;

CONSIDÉRANT les motifs justifiant le caractère d'utilité publique exposés en annexe 2 ;

CONSIDÉRANT les mesures de réduction et compensation des impacts exposées en annexe 3 ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires ;

ARRÊTE

Article 1 : Est déclaré d'utilité publique, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), le projet d'aménagement de la ZAC de l'Ecoquartier « La Plante des Champs » sur le territoire de la commune de Montmagny.

Un plan périmétral est annexé au présent arrêté (annexe 1).

Article 2 : La présente déclaration emporte approbation de la mise en compatibilité du PLU de Montmagny (annexe 4).

Article 3 : Le dossier de mise en compatibilité du PLU est consultable à la préfecture du Val-d'Oise, direction départementale des territoires, service de l'urbanisme et de l'aménagement durable et à la mairie, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et sur le site internet. Il sera affiché un mois à la mairie de Montmagny. L'accomplissement de cette mesure sera certifié par le maire de Montmagny.

Une mention sera publiée dans un journal local.

Article 4 : Les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération sont exposés à l'annexe 2 du présent arrêté conformément à l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 5 : Les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage et les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine ainsi que les modalités du suivi de ces incidences figurent en annexe du présent arrêté (mesures « ERC », annexe 3).

Article 6 : Grand Paris Aménagement est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit s'il y a lieu, par voie d'expropriation, les immeubles situés sur le territoire de la commune de Montmagny compris dans le périmètre de DUP.

Article 7 : Conformément à l'article L.122-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le maître d'ouvrage devra participer financièrement, s'il y a lieu, à la réparation des dommages causés aux exploitations agricoles.

Article 8 : La durée de validité de la déclaration d'utilité publique est fixée à 5 ans à compter de la publication du présent arrêté. Ce délai pourra être prorogé dans les conditions prévues par l'article L. 121-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 9 : En application des dispositions des articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative (CJA), les personnes ayant un intérêt à agir peuvent contester la légalité de cet arrêté et saisir le tribunal administratif de Cergy – 2-4 Boulevard de l'Hautil, 95027 Cergy-Pontoise Cedex, d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa publication.

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement par les personnes physiques et morales par l'intermédiaire de l'application « Télérecours citoyens » (informations et accès au service disponible à l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr>) ».

Elles peuvent également, au préalable dans ce même délai, saisir l'autorité préfectorale d'un recours gracieux. Cette demande prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme de deux mois, le silence de l'autorité préfectorale vaut rejet implicite).

Article 10 : Le directeur départemental des territoires, la secrétaire générale de la préfecture, le Directeur Général de GPA et le maire de Montmagny sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Cergy, le 1 AOUT 2025

Le préfet

~~Pour le Préfet,
La secrétaire générale~~

Hélène GIRARDOT

ANNEXES :

Annexe 1 : Plan périmétral de la DUP

Annexe 2 : Les motifs et les considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet

Annexe 3 : Les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et les modalités de suivi associées (mesures ERC)

Annexe 4 : Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Montmagny



1 1 AOUT 2025

"Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral,

Le préfet le Préfet,
La secrétaire générale

Hélène GIRARDOT

ANNEXE 2 :

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité
publique de l'opération
(article L.122-1 dernier alinéa du code de l'expropriation pour cause
d'utilité publique)

**Projet d'aménagement de la ZAC de l'écoquartier « La Plante des
Champs » à Montmagny**

Le présent document relève des dispositions de l'article L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui prévoit que « l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité ».

A. Présentation du projet soumis à la déclaration d'utilité publique

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.

1. Déroulement de la procédure

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 porte 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, a 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.

La procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Montmagny a pour objectif de mettre en compatibilité le PLU avec le projet de la Plante des Champs. Il vise les objectifs suivants :

- **Modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :**
 - Mettre à jour la carte du PADD en cohérence avec le projet d'aménagement, notamment en précisant l'emplacement des zones à vocation d'habitats diversifiés, d'équipements publics et de parc urbain.
 - Déplacer la localisation de la zone dédiée aux équipements publics et au parc urbain, en créant une nouvelle zone de parc urbain au droit de la zone N du PLU.
 - Modifier la zone à vocation d'habitats diversifiés au nord de la zone N, pour la remplacer par une zone à vocation principale d'habitats diversifiés avec une vocation accessoire pour les équipements publics et commerces, afin de permettre l'implantation d'un groupe scolaire, d'une crèche et de commerces de proximité.
 - Créer une nouvelle zone à vocation d'habitats diversifiés dans le secteur « les Basses Plantes des Champs », entre le gymnase et la future voirie de déviation.
 - Compléter le maillage des liaisons douces à préserver ou à créer dans le périmètre de l'opération.

- Modifier les orientations n°4 et n°8 concernant respectivement la position du parc urbain et des équipements publics.
 - Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative au projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Plante des Champs.
 - Modifier le plan de zonage en fusionnant les zones AUa et AUb en une seule zone AUa, la zone N restant inchangée.
 - Mettre à jour les emplacements réservés en cohérence avec le projet d'aménagement.
 - Modifier le règlement du PLU pour les secteurs AUa et AUb fusionnés, en adéquation avec le projet d'aménagement.

L'arrêté n° 2024-17881 du 31 janvier 2025 a prescrit au profit de GPA, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP, valant mise en compatibilité du PLU de Montmagny et de l'enquête parcellaire conjointe du projet de création d'un quartier écologique dans la ZAC « la Plante des Champs » sur le territoire de Montmagny.

2. Avis des collectivités et groupements

Les collectivités intéressées ont été saisies le 5 août 2024, conformément à l'article L.122-1 V du Code de l'environnement. Un avis favorable a été émis par simple courrier de la commune de Montmagny le 9 août 2024, et de Deuil-la-Barre le 13 septembre 2024.

Une lettre du président de la CAPV en date du 3 septembre 2024, concernant le dispositif d'assainissement, a fait l'objet d'échanges techniques entre GPA et les services de la CAPV.

3. Avis des personnes publiques associées (PPA) émis lors de l'instruction du dossier

Les services consultés sur ce dossier ont émis un avis sur le projet de création d'un quartier écologique dans la ZAC « La Plante des Champs » sur le territoire de Montmagny, lors de la réunion tenue le 17 décembre 2024.

4. Avis de l'autorité environnementale

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie dans le cadre du dossier de création du quartier écologique de la ZAC « La Plante des Champs » à Montmagny et a émis un premier avis le 7 avril 2022. En réponse à l'avis de l'autorité environnementale, Grand Paris Aménagement (GPA) a remis un mémoire en octobre 2022.

Par la suite, GPA a actualisé l'étude d'impact en avril 2024 et réalisé des études complémentaires. En conséquence, la MRAe a délivré un second avis le 21 novembre 2024, auquel GPA a répondu par un nouveau mémoire en réponse en décembre 2024.

5. Observations formulées par le public et le commissaire-enquêteur

L'enquête s'est déroulée du mercredi 27 février 2025 au 28 mars 2025 inclus, à la mairie de Montmagny, siège de l'enquête. Il s'agissait d'une enquête publique conjointe portant sur le dossier de demande de déclaration d'utilité publique valant mise en comptabilité du PLU et sur le dossier d'enquête parcellaire.

Cette enquête a fait l'objet de la participation suivante :

- 50 contributions ont été postées par voie électronique, pour certaines 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 ».

Les observations et réserves formulées par le public à l'occasion de l'enquête publique, portaient principalement sur les thématiques développées, ci-après :

- le prix du foncier : décalage entre les attentes des propriétaires et la réalité de la valeur des terrains ;
- la disparition de la « poche de verdure » par l'artificialisation des sols, portant atteinte à la biodiversité et à la nature ;
- l'apport de nouvelles nuisances (bruit, pollution, insécurité) par la densification de l'habitat et les difficultés de circulation liées à l'augmentation du trafic routier ;
- le stationnement : crainte d'un nombre insuffisant de nouvelles places créées.

Ces observations rejoignent les interrogations qui avaient été formulées lors de la phase de concertation. Ce sont principalement les riverains de l'opération qui se sont exprimés, ainsi que certains propriétaires des parcelles devant faire l'objet d'une expropriation.

6. Rapport et conclusions de la commissaire-enquêtrice

A l'issue de l'enquête publique, qui s'est déroulée du jeudi 27 février 2025 au vendredi 28 mars 2025 inclus, la commissaire-enquêtrice a remis, en date du 30/04/2025, son rapport et ses conclusions, dans lequel elle émet :

- Un avis favorable à la déclaration d'utilité publique
- Un avis favorable à l'enquête parcellaire

Ce rapport comprend les réponses apportées par GPA aux observations émises.

Dans son avis, la commissaire-enquêtrice conclut que l'intérêt général de l'aménagement d'EcoQuartier, de la ZAC de la Plante des Champs, se justifie en sept points :

- Ce projet 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.
- L'aménagement programmé souscrit à l'objectif du SDRIF d'intensifier l'urbanisation du secteur à proximité directe de la gare de Deuil-Montmagny et répond aux objectifs de densification du SDRIF à horizon 2030. Il intègre les normes supra-communales, dont le PLH qui fixe à la commune l'objectif de production de 55 logements par an.
- 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, d'espaces boisés préservés pour les espèces de faune et de flore qui présentent des enjeux de conservation, de corridors écologiques structurants le quartier, et d'espaces extérieurs privés (cœur d'îlots de logements) fortement végétalisés.
- 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.
- Les nouveaux équipements publics seront dimensionnés pour les besoins de l'EcoQuartier, mais permettront également d'absorber les besoins supplémentaires à l'échelle de la commune, aujourd'hui largement saturés et/ou déficitaire notamment en services de médecine de ville.
- La création d'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.
- Le désenclavement du site par l'extension et l'amélioration du maillage, la création de nouveaux espaces publics qualitatifs, et d'équipements publics.

La commissaire-enquêtrice conclut sur les éléments suivants :

- l'enquête s'est déroulée conformément à la procédure d'enquête ;
- les avantages attendus à l'issue de l'opération l'emportent sur les inconvénients ;
- le recours à l'expropriation est nécessaire ;
- le 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.

La commissaire-enquêtrice formule une recommandation à l'issue de cette conclusion : l'organisation de réunions d'échange avec les riverains du projet afin de les associer aux décisions.

B. Le caractère d'utilité publique de l'opération

1. L'intérêt général poursuivi par le projet

Le quartier de la Plante des Champs se situe actuellement à l'écart des centralités existantes de la commune que sont le centre-ville et la polarité commerciale au Sud de la Ville, il 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 :

- 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.

- 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.

- 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'ilots de logements) fortement végétalisés.

- 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.

- 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.

- 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.

- Désenclaver le site, et en particulier le lycée et la copropriété des Lévriers, grâce à :

- o l'extension et l'amélioration du maillage (viaire et mobilités douces)

- o 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

- o 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.

2. La nécessité d'un recours à l'expropriation

Les biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement représentent une surface totale d'environ 104 000 m².

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.

Ce parcellaire très fractionné, conjugué à la faible part de parcelles appartenant à des propriétaires publics, 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. Cette procédure ne remet pas en cause la possibilité de poursuivre la recherche d'accords amiables avec les propriétaires privés.

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.

La maîtrise foncière totale du périmètre d'opération nécessite de recourir à l'expropriation, mais la plupart des parcelles concernées sont des parcelles non bâties, ce qui constitue une atteinte limitée au droit de propriété. Seuls deux pavillons habités se situent au sein de ce périmètre.

3. Un bilan coût-avantage positif

a) Les mesures spécifiques à la protection de l'environnement

L'analyse de l'état initial réalisée lors de l'étude d'impact a permis d'identifier pour les différentes thématiques les principaux enjeux et impacts au regard du projet urbain :

- Sur les milieux physiques, le projet aura un impact limité. L'effet d'îlot de chaleur urbain généré par le projet sera peu perceptible, et tempéré par la forte présence végétale et les dispositifs de gestion à ciel ouvert des eaux pluviales. Le projet aura tout de même un impact négatif sur l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre (déplacements des habitants et chauffage des bâtiments), qui sera limité par les réglementations thermiques des bâtiments imposés aux constructeurs, et un quartier aménagé en faveur des déplacements décarbonés.
- Sur les milieux naturels, le projet va préserver une partie des milieux naturels présents, dont les qualités écologiques sont inégales. Les principes du projet permettront de structurer un quartier largement végétalisé, conférant une ambiance de "paysage habité", valorisant la biodiversité.
- Sur les espèces végétales, les impacts bruts sont jugés faibles à localement assez fort. Pour éviter l'impact fort sur l'ophioglosse commun, la zone d'habitat correspondante sera préservée.
- Sur les espèces animales protégées ou patrimoniales les impacts bruts sont jugés négligeables à moyens pour la majorité des espèces, et assez forts pour une espèce de papillon. Après mesures d'évitement et de réduction, l'impact sur les espèces animales est jugé faible à moyen. Il ne sera pas demandé de dérogation au titre des espèces protégées. Le projet n'aura aucune incidence sur les sites Natura 2000.
- Les effets sur les paysages et le patrimoine : Le projet n'aura pas d'effet sur le patrimoine bâti, protégé ou non. Il aura un impact positif sur les paysages, en transformant un paysage de friches naturelles, en paysage urbain de qualité composé d'espaces naturels de qualité.

b) Les mesures liées au cadre de vie

- Les effets sur le milieu urbain et humain : Les programmes de logements envisagés sur la ZAC vont amener une nouvelle population de 1 400 à 1 500 personnes à Montmagny, soit une croissance démographique d'environ 10%. Cette croissance démographique va compenser les pertes de population des années 2007 à 2012, et redonner une dynamique démographique à la commune. En corollaire, les besoins en services et équipements publics vont croître proportionnellement. Le projet aura peu d'effets sur les activités économiques et l'emploi, malgré la création d'une polarité commerçante en cœur de ZAC.
- Les effets sur les déplacements : Le projet va générer une augmentation modérée du trafic. Pour limiter cet impact négatif, l'offre de stationnement sur la ZAC, volontairement limité, aura pour effet de renforcer l'attractivité des modes alternatifs (transports en commun et modes actifs : à pied et en vélo). Le projet proposé intègre ainsi les ambitions portées par les participants à la concertation d'aménager un quartier qui favorisera les déplacements décarbonés (à pied, en vélo, trottinette, transports en commun) et limitera la place de la voiture, notamment grâce à la proximité de la gare.
- Les effets sur les risques et la santé publique : Le site de la ZAC n'est exposé à aucun risque naturel susceptible d'attenter à la sécurité publique. Néanmoins, les futures constructions devront prendre finement en compte la nature et la résistance mécanique des sols afin d'éviter tout risque ultérieur de déstabilisation de ces constructions. Concernant la pollution des sols, moyennant une gestion adaptée des pollutions ponctuelles relevées sur le site de la ZAC, celui-ci sera compatible avec les usages futurs. La suppression du PN4 et le projet de la ZAC auront pour effet conjoint d'améliorer localement la qualité de l'air à terme. Concernant l'exposition au bruit ambiant, les nouvelles constructions les plus exposées devront bénéficier d'une isolation acoustique adaptée

Les mesures en faveur de la qualité de vie des habitants et de l'environnement permettent de limiter les effets les plus impactant du projet.

c) L'estimation sommaire des dépenses

Le montant global des dépenses prévisionnelles de l'opération a été estimé à environ 24 430 000 € HT.

Il se répartit de la manière suivante :

- ❖ Total des acquisitions : 3 741 000 € HT
- ❖ Etudes : 677 000 € HT
- ❖ Travaux : 14 011 000 € HT
- ❖ Participations : 1 500 000 €
- ❖ Communication : 188 000 € HT
- ❖ Gestion foncière et immobilière : 99 000 € HT
- ❖ Frais généraux externes autres : 183 000 € HT
- ❖ Frais internes dont frais financiers : 4 030 000€ HT

Le coût total du projet, estimé à environ 24,43 millions d'euros hors taxe, se justifie au regard des bénéfices attendus de l'opération, en matière de construction de logements, d'équipements publics supplémentaires et de l'amélioration de la qualité de vie du secteur qui offrira de nouvelles aménités urbaines.



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

ANNEXE 3:

Mesures visant à éviter, réduire et compenser les effets négatifs majeurs du projet d'aménagement de la ZAC de l'écoquartier « La Plante des Champs » à Montmagny, ainsi que modalités de suivi associées, au profit de Grand Paris Aménagement et dans le cadre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montmagny

(Article L.122-1-1 du Code de l'environnement)

19 1 AOÛT 2025

**"Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral.
Le préfet"**

Pour le Préfet
La secrétaire générale

Hélène GIRARDOT

PARTIE 7 : MESURES DESTINÉES À ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS NÉGATIFS DU PROJET

Cette partie explicite les mesures prévues par la Maîtrise d'ouvrage du projet de ZAC de la Plante des Champs pour :

- éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine,
- réduire les effets n'ayant pu être évités,
- compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet qui n'ont pu être ni évités, ni réduits.

Ces effets ont été décrits dans la partie 3 du présent document.

"Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral,
Le préfet"

MESURES POUR L'ÉVITEMENT ET LA RÉDUCTION DES EFFETS TEMPORAIRES EN PHASES DE CHANTIER

C'est dès la phase de conception du projet que les conditions de réalisation du chantier doivent être envisagées (limitations des déblais remblais, choix techniques, modalités de construction, procédures...) Lors de la préparation des chantiers, le phasage, les méthodes de construction, les techniques de démolition seront programmés afin de créer le minimum de nuisances, de pollutions, de risques pour les ouvriers et la population, et le minimum d'impacts sur les milieux.

Le phasage des travaux

En raison de la configuration du site et de la présence, sur les quartiers proches, de bâtiments existants, un phasage adapté permettra de limiter l'exposition des riverains aux nuisances en bénéficiant de l'effet écran des bâtiments existants ou nouvellement construits.

Les étapes de démolition (même s'il y en a très peu) ou de construction doivent être optimisées afin de limiter les durées d'exposition aux nuisances sonores et vibratoires.

Les travaux d'aménagement du projet seront conditionnés à la maîtrise foncière et pourraient démarrer en 2026 au plus tôt. Ils pourraient s'organiser en 2 ou 3 phases, en progressant des emprises au Nord les plus proches de la gare vers le Sud.

La pré-construction d'éléments en atelier permettra de réduire les nuisances de chantier et leur durée.

Les accès au chantier et les itinéraires des engins et véhicules seront adaptés, avec un plan de circulation de chantier réduisant les circulations d'engin de chantier en dehors des emprises de la ZAC.

Installations de chantier

La conduite des travaux nécessite la mise en place d'une base de vie et la réalisation de pistes de chantier et d'équipements annexes. Les emprises des travaux sont limitées au strict nécessaire. Ils seront définis plus précisément dans le cadre des études de conception du projet avec l'équipe de maîtrise d'œuvre. La base de vie sera éloignée des zones habitées afin de limiter les nuisances sur les populations.

Les éléments peuvent évoluer au cours du chantier afin de concourir à l'objectif de compatibilité chantier/activités sur le site.

Produits utilisés lors du chantier et contrôle des polluants

Les produits nécessaires pour la réalisation des travaux (huiles, boues, solvants...) seront biodégradables lorsque cela est possible. Les entreprises de travaux (de VRD ou de construction) suivront les recommandations inscrites dans la Charte de chantier à faibles nuisances.

Conformément à la réglementation, les substances non naturelles et polluantes ne seront pas rejetées dans le milieu naturel et seront retraitées par des filières appropriées. Une filière de récupération des produits/matériaux usagers sera donc mise en place.

Évacuation des matériaux

Le volume des déblais (terres et gravats) sera réduit autant que possible. La réutilisation des déblais sur site est encouragée (sous réserve qu'ils ne soient pas pollués). Les déblais pollués font l'objet d'un plan de gestion/orientation.

Volume déblais / remblais

Un équilibre déblais / remblais sera recherché au sein du projet. Le volume des matériaux nécessaires au projet ainsi que celui des déblais seront estimés sur la base du plan guide réactualisés et de l'AVP des espaces publics.

Prévention des risques de pollution accidentelle

Il sera produit un cahier des charges précis des prescriptions destinées à éviter la pollution des nappes souterraines vulnérables pendant la phase travaux ainsi qu'un suivi de leur qualité.

Concernant les travaux en secteur inondable, des précisions seront apportées dans les dossiers de réalisation et de demande d'autorisation environnementale (repli du chantier, compensation des volumes d'expansion prélevés, gestion des eaux, etc.).

Conformément à la réglementation, les zones de stockage des lubrifiants et hydrocarbures utilisés par les engins de chantier seront étanches et confinées (plate-forme étanche avec rebord ou container permettant de recueillir un volume liquide équivalent à celui des aires de stockage). Les lubrifiants et hydrocarbures utilisés par les engins de chantier seront stockés dans des réservoirs en bon état, sur une aire de stockage imperméable et à l'abri des intempéries. Les réservoirs seront également équipés d'un bac de rétention (en cas de fuite). Des équipements seront mis à disposition pour limiter une dispersion en cas de fuite (par exemple des kits anti-pollution). Le personnel utilisant ces produits sera formé à leurs conditions de stockage et d'utilisation.

La propreté de chantier

Des moyens seront mis à disposition pour assurer la propreté de chantier (bac de rétention, filets sur les bennes de tri des déchets.....). Il sera mis à disposition sur le chantier des kits absorbants afin de minimiser et contenir toute pollution accidentelle. Un déboureur sera également disponible. Le nettoyage de l'ensemble des différentes zones du chantier, cantonnement intérieur extérieur, accès, zones de passage, zone de travail..., sera réalisé de façon régulière. Le brûlage sur le site est interdit.

Des mesures prophylactiques spécifiques (nettoyage du matériel et des engins, en particulier les godets, roues, chenilles, etc.) seront mises en oeuvre afin d'éviter la propagation d'espèces végétales invasives. Ces mesures sont les plus pertinentes en début de phase des travaux afin d'éviter les importations à partir de chantiers antérieurs, ainsi qu'en fin de travaux afin d'éviter les exportations.

Des nettoyages seront également réalisés entre les différentes phases des travaux et avant l'intervention sur les espaces indemnes de plantes invasives.

Un balisage complet des habitats à préserver sera réalisé, avec des systèmes suffisants solides pour tenir pendant toute la durée du chantier.

Les eaux de lavage

Les aires nécessaires au lavage des véhicules ou au rinçage du matériel seront circonscrites. Tous les matériels ne seront pas rincés sur site (par exemple les toupies bétons) ou alors selon des protocoles prédéfinis.

Le stationnement et les aires de stockage

Le stationnement des véhicules et des engins de chantier sera prévu sur des aires spécifiques étanches et en rétention. Les eaux seront préalablement traitées avant rejet. Aucune opération de maintenance des véhicules et des engins de chantier ne sera assurée sur le site. Les stockages nécessaires seront réalisés étanches et en rétention. Leur positionnement sera étudié afin de limiter les trajets des engins de chantier, éviter au mieux les nuisances sonores et les émissions de poussières, maîtriser les risques.

L'évacuation des eaux usées

Les eaux usées issues de la base de vie seront collectées et évacuées régulièrement pour une élimination conformément à la réglementation en vigueur.

La consommation d'eau

L'utilisation de l'eau sur le chantier sera limitée à son strict nécessaire, d'une part pour préserver la ressource et d'autre part pour limiter les rejets d'eau souillée.

La maîtrise du ruissellement

Les eaux seront gérées afin de limiter le ruissellement sur les zones terrassées, et orientées vers les dispositifs de stockage et traitement adaptés.

Le bruit

Les engins de chantier seront conformes à la réglementation en vigueur vis-à-vis des niveaux sonores émis et font l'objet d'un contrôle et d'un entretien régulier. Dans la mesure du possible, des matériels électriques seront utilisés ainsi que le raccordement au réseau électrique, afin de limiter l'utilisation des groupes électrogènes.

Le recours à la préfabrication peut permettre également de limiter les volumes sonores.

L'usage de sirènes, avertisseurs, hauts-parleurs... sera interdit sauf nécessité liée à la prévention des incidents et accidents.

L'information concernant les plages horaires de travail, d'activité bruyantes et de livraison sera exigée.

Les poussières

Toutes les dispositions seront prises pour éviter l'envol de poussières lié essentiellement à la circulation des engins, les mouvements de terres et la démolition des bâtiments. Des arrosages de sol peuvent être pratiqués pour limiter l'envol des poussières. Une installation de nettoyage des roues et dessous de véhicules de chantier sera installée sur le site dès le début du chantier.

Clôtures, filets et bâchages adaptés peuvent confiner momentanément les zones de travail et isoler les zones de stockage.

Des dispositions particulières seront prises pour limiter l'émissions de poussières lors de la destruction de bâtiments existants. La déconstruction sera privilégiée à la démolition, notamment pour les entrepôts Escoffier.

MESURES POUR L'ÉVITEMENT ET LA RÉDUCTION DES EFFETS TEMPORAIRES EN PHASES DE CHANTIER (SUITE)

Les rejets

Tout déversement ou rejet d'eaux usées, de boues, hydrocarbures, coulis, polluants de toute nature.... sur le sol ou dans le sous-sol (nappes, cours d'eau, puits...) est strictement interdit.

Des dispositifs comme des bacs de rétention, des bacs de décantation et débourbeur seront placés en des points pertinents du chantier afin de recueillir ces eaux, assurer a minima un traitement primaire de décantation¹. Ils feront l'objet d'un balisage soigné afin de limiter les risques d'accidents (chute, détérioration) et permettre une remise en état à la fin du chantier.

L'éclairage nocturne

L'éclairage nocturne en phase de chantier sera interdit pour éviter les nuisances sur les riverains et sur la faune.

¹ Une fois les déchets pétroliers collectés par un organisme agréé, ils peuvent être traités par voie chimique afin de séparer les différents hydrocarbures entrant dans leur composition. On peut alors obtenir une matière homogène utilisée notamment dans l'industrie du BTP

Les déchets

La production de déchets sera réduite à la source. Dans le choix des matériaux et des techniques de construction, l'objectif de la limitation de la production de déchets sera présent. Les pertes et les chutes de matériaux seront réduites par une optimisation des modes de conditionnement.

Les déchets feront l'objet d'un tri préalable par bennes différenciées. La collecte des déchets générés sera assurée par des bennes adaptées aux types de déchets et à leur destination.

Les déchets seront éliminés vers des centres de traitement adaptés et agréés conformément à la réglementation en vigueur. Il sera assuré une traçabilité du déchet. Les justificatifs relatifs à l'enlèvement, au transport et à l'élimination devront pouvoir être présentés à tout moment.

La circulation des poids lourds

Le fonctionnement du chantier peut générer un trafic de camions irrégulier. Outre la fixation de condition d'organisation du chantier, une régulation des horaires, des tonnages, des voies d'accès sera effectuée par arrêté de police du Maire afin de garantir la sécurité des riverains et usagers des voies et une fluidité de circulation dans le quartier. Un plan de circulation temporaire devra être établi.

Le contrôle de chantier

Les opérateurs et entreprises qui interviendront sur la ZAC auront signé une charte "faibles nuisances" pour les travaux, qui les engage à respecter les préconisations précitées. Cette charte chantier faibles nuisances spécifique à « la Plante des Champs » sera établie par la maîtrise d'œuvre en phase PRO et lors de l'établissement du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE), afin de tenir compte des spécificités du projet (notamment concernant la biodiversité et la présence du lycée à proximité).

La maîtrise d'œuvre du chantier sera responsabilisée au contrôle du chantier par la mise en place et le respect de procédures qualité (plan d'assurance qualité, plan d'assurance environnement.). L'ensemble du personnel du chantier sera également sensibilisé.

En outre, une coordination inter-chantiers sera mise en place.

Nota : le règlement de chantier faibles nuisances type de GPA est transmis en annexe. Ce dernier sera amendé pour s'adapter à l'opération d'aménagement de la ZAC de la Plante des Champs.

Le suivi et la participation des riverains

Les riverains seront régulièrement informés par des documents écrits (lettre d'information, journal municipal, panneaux évolutifs à l'entrée du site) et, ponctuellement, par des réunions publiques, de l'avancement du chantier et des phases engendrant des nuisances spécifiques ou des modifications ponctuelles de circulation dans le quartier.

Les riverains seront associés au bon déroulement du chantier. A cet effet, l'aménageur mettra en place, en accord avec la Ville de Montmagny, un dispositif de suivi et d'information des habitants pendant la période de chantier.

MESURES RELATIVES AUX MILIEUX PHYSIQUES EN PHASE CHANTIER ET EN PHASE D'EXPLOITATION

Les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Trois leviers de décarbonation ont émergé et restent à travailler tout au long du projet avec la Ville et les opérateurs immobiliers :

- 1/ la minimisation des infrastructures de stationnement enterrées (par la réduction du nombre de places par logement permises par le Code de l'urbanisme et/ou le changement de stratégie de stationnement),
- 2/ le recours à des modes constructifs biosourcés et bas carbone pour les bâtiments,
- 3/ le développement des énergies renouvelables permis notamment par la création d'un réseau de chaleur.

Si la stratégie de décarbonation est particulièrement importante, un projet d'écoquartier c'est aussi l'expression de stratégies d'adaptation au changement climatique et de valorisation de la biodiversité. Ces enjeux ont pleinement guidé le schéma urbain et paysager de La Plante des Champs via la place accordée à la pleine terre, à la végétation et aux continuités écologiques ainsi que les choix morphologiques et programmatiques.

Fonction immobilière

Le principal levier d'optimisation du bilan carbone du projet est lié aux modes constructifs des bâtiments.

L'anticipation des jalons 2028 de la RE2020 explique la réduction de l'impact carbone des bâtiments.

Il sera également imposé aux opérateurs immobiliers de réaliser des projets exemplaires en matière de carbone.

Fonction mobilité

L'impact de la mobilité sur le bilan carbone du projet de Montmagny reste profondément structurant.

Les choix de mobilité au sein de l'agglomération urbaine peuvent significativement influencer les émissions de gaz à effet de serre et, par conséquent, la contribution globale au changement climatique.

Fonction énergie

La consommation énergétique des bâtiments est un poste significatif des émissions de GES dans le bilan carbone d'un quartier. Pour limiter son impact, il est nécessaire de réduire les besoins énergétiques des bâtiments du quartier et de choisir des approvisionnements en énergie peu carbonés pour répondre aux consommations qui n'ont pu être évitées.

La fonction énergie se nourrit des émissions liées à la production énergétique du réseau de chaleur, les différents postes de production et de distribution électrique mutualisés ou non et de la production de chaleur non issue du réseau.

A l'échelle du quartier, le travail sur la stratégie d'approvisionnement énergétique du quartier doit se poursuivre pour garantir le développement d'énergies renouvelables ou de récupération. Le développement d'un réseau de chaleur mutualisé avec la copropriété des Lévriers en cours de rénovation, esquissé par Vizea dans leur étude, reste à confirmer en matière de faisabilité technique et économique mais se présente d'ores et déjà comme la meilleure opportunité d'une énergie verte à bas coût pour les futurs habitants

Gestion des espaces publics

A l'échelle des espaces publics, la stratégie de préservation et de développement de la biodiversité devra se combiner avec une stratégie de gestion alternative des eaux pluviales. Le travail hydraulique devra se poursuivre dans le cadre de l'AVP des espaces publics pour garantir une gestion sobre.

GESTION DES DÉCHETS DE CHANTIER ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

La réglementation en vigueur

En 2012, les activités du bâtiment et des travaux publics (BTP) ont généré 246 millions de tonnes de déchets, soit près des ¼ des déchets produits en France.

L'essentiel des déchets du BTP est minéral et inerte, ce qui ne présente donc pas de risque de pollution mais entraîne la naissance de dépôts sauvages quotidiennement.

Ce type de déchets est un gisement potentiel de matières premières non valorisées.

Le mode de gestion des déchets a un impact important sur la préservation de nos ressources en matière première et sur l'environnement. L'utilisation de ces déchets permettrait à la fois de préserver l'environnement et d'économiser des ressources épuisables, issues de carrières, et de limiter ainsi les impacts environnementaux qui sont liés.

Consciente de ces enjeux, l'Union Européenne a fixé, dans la directive-cadre déchets, l'objectif de 70 % de valorisation des déchets du BTP à l'horizon 2020.

Cet objectif figure également dans la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015.

La valorisation du gros-oeuvre

L'industrie du béton est de loin la plus consommatrice de ressources naturelles, puisque le béton est le produit le plus consommé au monde après l'eau. Composants principaux du béton, les granulats sont traditionnellement issus de carrières, représentant ainsi 55 % des matières extraites du territoire français, et surexploitant ainsi largement ses capacités.

Pour ce qui est de la valorisation des éléments du gros-oeuvre, deux approches seront mises en place :

- la valorisation en béton ;
- la valorisation en remblai.

L'ensemble des métaux (structure métallique, portique, bardage...) seront recyclés en matières premières dès lors qu'ils ne présentent pas d'avantages dans leur réutilisation.

La valorisation du second-oeuvre

Les matériaux de second-oeuvre, issus des démolitions, sont plus fréquemment identifiés comme ressource potentielle pour des projets de réhabilitation et de construction.

Les matériaux en bon état seront réutilisés sur site ou hors site, en fonction du planning du futur projet. Les matériaux en mauvais état seront, quant à eux, recyclés auprès d'industriels en matière première.

La valorisation des déchets verts

Les chantiers de la ZAC vont générer des volumes importants de déchets verts. Ces déchets seront valorisés en fonction de leur nature (bois énergie, et/ou compostage).

LES MESURES RELATIVES À LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS EN PHASE CHANTIER

Évitement, en phase chantier, d'impacts au niveau des futurs espaces naturels sanctuarisés

Cette mesure d'évitement consiste en la mise en défens des zones boisées à conserver via la pose de clôtures de chantier souples orange, afin d'éviter tout passage et dépôts de matériel dans ces secteurs conservés. Cette mise en défens par clôtures souples sera effectuée essentiellement au niveau des périmètres Nord (côté sous-boisement) et aux limites Sud et Est du projet (secteurs existants à sanctuariser).

Un complément à cette mesure concerne la préservation des arbres matures (remarquable) isolés ou non se trouvant au sein des espaces naturels à sanctuariser. Après un marquage spécifique effectué par l'écologue en charge du suivi de chantier, une mise en défens sera réalisée en préservant l'arbre et son système racinaire dans un rayon d'au minimum 3 mètres.

Aménagement de la zone travaux pour éviter toute propagation de pollutions en cas de déversements accidentels

Afin d'éviter toute pollution des milieux d'intérêt (zones humides et fossés préservés), les eaux pluviales issues du ruissellement des surfaces imperméabilisées (voirie, toitures, etc.) devront être prétraitées dans les dispositifs adaptés avant rejet dans le milieu. De plus, en phase travaux, la zone de stockage des matériaux et des engins de chantier sera placée sur une plateforme étanche le plus éloigné possible du réseau de fossés. Aucun produit chimique ne sera utilisé sur site.

En période de travaux (terrassements, construction du bâti, aménagement de la voirie), les fossés seront momentanément équipés de système de filtration (filtre à paille) réparties de manière homogène sur le linéaire et à leurs extrémités. Ces derniers permettront de ralentir les écoulements et donc faciliteront la décantation des eaux chargées avant infiltration ou rejet en période pluvieuse. Les filtres à pailles pourront être maintenus à l'aide de fers à béton enfoncés dans le sol.

Lors de la réalisation des travaux, tout sera mis en oeuvre afin de ne pas impacter les parties de boisements conservées.

Absence de rejets solides ou liquides dans les milieux naturels

Il sera interdit d'enfouir, de brûler ou de mettre en dépôt sauvage les déchets, ces derniers devant être triés, regroupés, stockés temporairement sur site, puis évacués régulièrement vers des filières de traitement adaptées et agréées, en vue de leur recyclage et valorisation. L'organisation du chantier prévoit de matérialiser les zones de stockage des déchets avant évacuation selon les normes en vigueur.

Afin d'éviter tout rejet direct d'eaux souillées ou de polluants, les prescriptions préventives suivantes devront être appliquées en phase travaux afin d'éviter tout transport de pollution vers les fossés alentour, et d'intervenir rapidement pour traiter efficacement toute pollution éventuelle (déversement d'hydrocarbures par exemple) via l'utilisation de kits anti-pollution :

- l'aire d'entreposage des matériaux, de lavage et d'entretien des engins de chantier sera regroupée et localisée à distance des fossés de la zone, au sein de la base de vie du chantier ;
- les opérations de nettoyage, d'entretien, de réparation et de ravitaillement des engins se feront exclusivement à l'intérieur de cette zone ;
- les produits potentiellement polluants seront mis sur rétention étanches au niveau de cette base de vie du chantier ;
- le chantier sera maintenu en état permanent de propreté ;
- les produits usés seront récupérés et évacués vers les filières appropriées (recueil des huiles de vidange, ...).

LES MESURES RELATIVES À LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS EN PHASE CHANTIER (SUITE)

L'adaptation des périodes de défrichage et de terrassement

Un des principaux impacts attendus est le dérangement d'individus et le risque de mortalité lors du dégagement des emprises (défrichage, coupes, débroussaillages et premiers terrassements).

Afin de réduire le risque de destruction ou de perturbation des individus, le dégagement des emprises et les travaux de défrichage devront être réalisés de préférence en période automnale (début septembre à début novembre), soit hors période favorable à la reproduction (oiseaux, mammifères, reptiles, insectes). Le tableau ci-dessous présente les périodes de travaux recommandées en fonction des groupes d'espèces concernés.

Par ailleurs, aucune activité de travaux ne sera réalisée de nuit à savoir entre 21h et 5h, afin de limiter les dérangements (bruit, lumières, etc.) lors des périodes d'activité des mammifères nocturnes ou assimilés (chiroptères, Hérissons...).

Les mesures de précaution par rapport aux espèces invasives

De nombreuses stations d'espèces invasives sont actuellement présentes au niveau de l'emprise du projet.

Afin d'éviter l'apport d'espèces envahissantes sur le chantier ou la dispersion en dehors du chantier, il sera important de veiller à ce que les engins ne proviennent pas de secteurs envahis par des espèces invasives et de laver soigneusement ces engins avant et après leur arrivée sur le chantier.

Pour la réalisation de potentiels remblais, des plantations et pour tout apport de terre, il faudra également veiller à ce que la terre végétale ne provienne pas de secteurs infestés par des espèces invasives problématiques (Renouée du Japon, Buddleia de David, etc.).

L'adaptation des éclairages des bâtiments et voiries en faveur de la faune

L'éclairage artificiel nocturne engendre non seulement un important gaspillage énergétique, mais il a également des effets négatifs sur les êtres vivants. Des nombreuses espèces sont impactées (insectes, amphibiens, chauves-souris, oiseaux migrateurs...). Il constitue la seconde cause de mortalité chez les insectes après les pesticides.

Différentes mesures peuvent être prises pour réduire l'impact des éclairages artificiels sur la biodiversité :

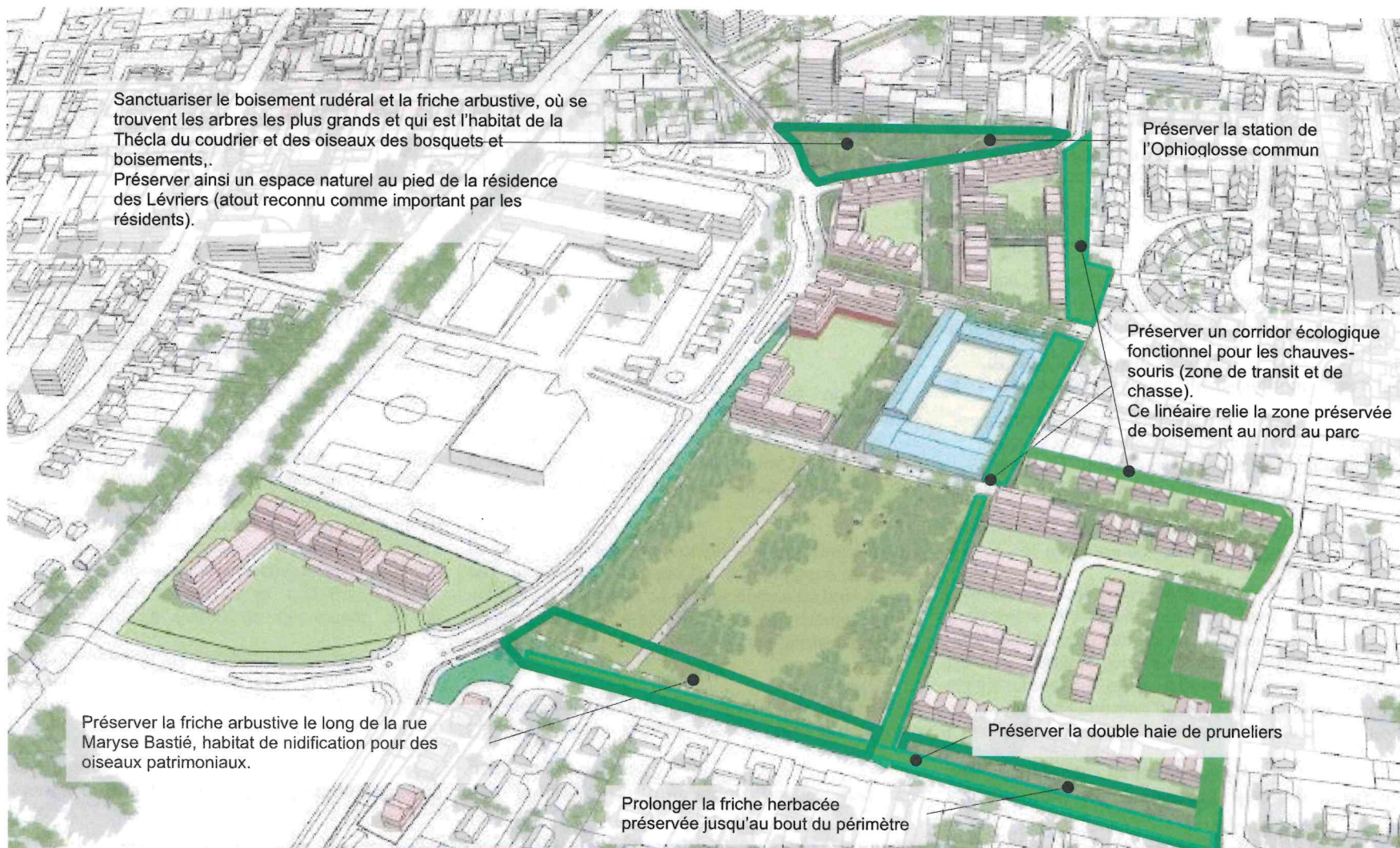
- accorder une attention particulière à l'orientation des flux lumineux lorsque l'éclairage est nécessaire, en dirigeant la lumière vers le sol du haut vers le bas (non vers le ciel) ;
- réduire la puissance installée pour limiter la quantité de lumière réfléchié ;
- éviter les lampadaires près des structures arborées (trame boisée, repos et reproduction des Oiseaux) ;
- limiter l'éclairage architectural et publicitaire ;
- réduire le temps d'éclairage nocturne ;
- optimiser le choix du type de lumière, préférer un éclairage à spectre lumineux jaune-orange ;
- privilégier les lampes à sodium basse pression (SBP) voire les LED ambrées à spectre étroit, éviter les lampes aux iodures métalliques dont le spectre d'émission est large ainsi que les LED blanches.

Planning préférentiel des travaux	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M
Défrichements												
Dessouchage et terrassements												
Autres travaux												

Vert : période adaptée – orange : période adaptée sous conditions – rouge : période inadaptée

Calendrier préférentiel des travaux

Source : étude Ecosphère - Octobre 2021 actualisée en juin 2022



Sanctuariser le boisement rudéral et la friche arbustive, où se trouvent les arbres les plus grands et qui est l'habitat de la Thécla du coudrin et des oiseaux des bosquets et boisements.
Préserver ainsi un espace naturel au pied de la résidence des Lévriers (atout reconnu comme important par les résidents).

Préserver la station de l'Ophioglosse commun

Préserver un corridor écologique fonctionnel pour les chauves-souris (zone de transit et de chasse).
Ce linéaire relie la zone préservée de boisement au nord au parc

Préserver la friche arbustive le long de la rue Maryse Bastié, habitat de nidification pour des oiseaux patrimoniaux.

Préserver la double haie de pruniers

Prolonger la friche herbacée préservée jusqu'au bout du périmètre

LES MESURES RELATIVES À LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS EN PHASE EXPLOITATION

La mesure d'évitement géographique des espaces boisés à conserver (boisement rudéral et de friche arbustive)

L'étude faune - flore et habitats d'octobre 2021 et actualisée en juin 2022 a conduit à revoir le plan général d'aménagement du projet afin d'éviter d'impacter des milieux à enjeu écologique moyen ou fort.

Après échanges entre Ecosphère et Grand Paris Aménagement, le plan de masse final prévoit de conserver une partie d'espace naturel favorable à la biodiversité locale, notamment au nord de l'aire d'étude.

Cette mesure a pour but d'éviter un impact total sur la biodiversité locale en permettant de conserver des habitats favorables notamment à la Thecla du coudrier.

La mesure d'évitement géographique des continuités écologiques fonctionnelles

De même, après échanges entre Ecosphère et Grand Paris Aménagement, le plan de masse final prévoit de préserver un corridor écologique fonctionnel pour les chauves-souris (zone de transit et de chasse), sur toute la bordure est de la ZAC. La lisière pourra être renforcée aux endroits où cela s'avérera nécessaire, d'arbres et arbustes indigènes.

Il prévoit également de préserver la friche arbustive le long de la rue Maryse Bastié, habitat de nidification pour des oiseaux patrimoniaux.

La mesure d'évitement de la station d'Ophioglosse commun

L'étude faune-flore et habitats a permis de revoir le plan général d'aménagement du projet notamment au niveau de la préservation de la station d'Ophioglosse commun localisée au nord du site de projet.

Le plan de masse final prévoit de consolider le projet afin d'éviter toute artificialisation du sol et toute construction dans l'emprise de la station d'Ophioglosse commun, qui porte le principal enjeu de conservation pour la flore sur l'aire d'étude.

La mesure d'évitement sur la fonctionnalité des réseaux écologiques

L'analyse de fonctionnalité des réseaux écologiques réalisée par Terroïko en 2022 a conclu que le projet aura un effet négligeable sur les sous trames des milieux semi-ouverts et boisés à l'échelle locale (500m autour du projet) sans répercussion à plus large échelle et qu'il ne remet donc pas en cause le fonctionnement actuel des réseaux écologiques à l'échelle du territoire d'étude.

Néanmoins, le plan de masse final prévoit d'augmenter ses surfaces en bois clairs et arbustifs en particulier au sein du Parc, afin de pouvoir diminuer ses effets sur les deux sous-trames des milieux semi-ouverts et boisés tout en permettant les usages des espaces verts pour les habitants de la ZAC de la plante des Champs.

La sanctuarisation d'espaces de boisement rudéral et de friche arbustive

Le projet a été conçu pour éviter d'impacter une partie d'habitats pour des espèces patrimoniales. En complément et en mesure de réduction, le projet prévoit de maintenir et réhabiliter des espaces naturels dédiés au maintien d'habitats favorables, pour recréer et renforcer les continuités écologiques au sein de ce nouveau quartier.

L'étude d'Ecosphère a mis en évidence une friche herbacée qui constitue l'habitat de plusieurs espèces, notamment des espèces d'oiseaux protégées et de nombreuses espèces d'insectes. Il a été retenu, dans le projet, de préserver, voire de recréer cette friche et de la prolonger vers l'est.

La double haie de prunelliers qui longe la friche sera elle-même conservée, en tant qu'habitat de reproduction de la Thécla du Coudrier.

Enfin un mail boisé identifié comme un corridor de circulation des Chiroptères sera lui aussi préservé.

Ces différents ensembles protégés seront en continuité les uns avec les autres grâce à d'autres milieux naturels préservés ou recréés.

LES MESURES RELATIVES À LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS EN PHASE EXPLOITATION (SUITE)

La densification de la strate arbustive avec des espèces régionales, dont *Prunus spinosa*

Le projet prévoit l'aménagement de lisières étagées autour des secteurs de boisement et des cordons boisés conservés ou replantés. Cette mesure est adéquate pour favoriser la recolonisation du site par la Thécla du Coudrier après les travaux.

Les zones de friche herbacée (« friche parcourable », dans le plan masse du projet) devront également être bordées d'une haie dense, constituée au minimum de deux rangées d'arbustes disposées en quinconce, afin de garantir une épaisseur suffisante.

Les haies et lisières étagées devront être constituées d'espèces végétales régionales, et comporter notamment des espèces du genre *Prunus*, dont impérativement *Prunus spinosa*, le Prunellier. Cette espèce devra entrer pour au moins un quart dans la composition de la lisière étagée en pourtour du secteur de boisement conservé au nord de l'emprise projet.

La densification de la strate arbustive autour des habitats boisés et ouverts est également de nature à favoriser les autres groupes de faune, notamment :

- l'Avifaune des milieux semi-ouverts, des haies et friches arbustives : Accenteur mouchet, Hypolaïs polyglotte ;
- les insectes butineurs des friches ouvertes et arbustives : Lépidoptères, Hyménoptères, Diptères ;
- les mammifères, en tant qu'axe de déplacement et/ou zone de repos : Hérisson d'Europe, micro-mammifères, Chauves-souris.

La gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet

L'objectif de cette mesure est de pérenniser des conditions d'accueil favorables dans les espaces verts aménagés avec la création du quartier (ex : friche, lisières étagées, bosquet arborés, noues de gestion des eaux pluviales). Il s'agira de mettre en place un plan de gestion différenciée avec par exemple de la fauche des espaces herbacés et une taille douce des haies. Il s'agit également d'abolir le recours aux pesticides et autres produits phytosanitaires.

L'ensemble de ces mesures de gestion pourra faire l'objet d'un plan de gestion différenciée : un cahier des charges précisera les cartographies des zones à gérer de manière extensive, et détaillant les mesures de gestion à mettre en place ainsi que leur période d'application et leur fréquence.

Un dispositif d'aide à la recolonisation du milieu

Il est préconisé l'aménagement d'un corridor arboré, à l'emplacement d'un corridor fonctionnel de déplacement des chauves-souris identifié à l'état initial. L'objectif sera en particulier de garantir le maintien d'un corridor arboré en lieu et place d'un ensemble de jardins privatifs initialement prévus dans le projet.

La strate arborée au sud-est du site de projet sera soutenue par une strate arbustive dense et diversifiée, ainsi que par un semis herbacé régional. L'objectif de cette mesure, en plus de préserver la fonctionnalité d'un corridor de déplacement pour les chauves-souris, est de restituer localement un milieu plus qualitatif que l'existant, qui est une friche arborée très dense et très pauvre en espèce, copieusement envahie par la Clématite. La mesure permettra de restituer un habitat plus favorable aux oiseaux et insectes présents à l'état initial.

Afin de limiter le dérangement occasionné par une fréquentation trop importante ou régulière, les zones de friche herbacée en bordure sud-est de l'emprise projet seront mises en défens par l'installation d'une clôture de type ganivelle haute (hauteur au moins égale à 1 m) ou d'une clôture barreaudée à barreaux verticaux sans muret de soutènement, afin de permettre le passage de la petite faune (notamment Hérisson d'Europe) au travers de la clôture.

Afin d'assurer la pérennité sur site de la station d'Ophioglosse commun présentant un grand intérêt floristique, des mesures de restauration seront mises en œuvre pour permettre son maintien sur site à long terme. :

- réouverture du boisement au droit de la station ;
- exportation des bois coupés hors de la clairière ;
- gestion de la station ;
- suivi annuel de l'espèce.

LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT RELATIVES À LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS EN PHASE EXPLOITATION (SUITE)

Mise en place de gîtes à reptiles et petits mammifères

L'objectif est ici d'offrir des opportunités de refuge supplémentaires au moyen d'aménagements simples tel que des hibernaculum, réalisés à partir de tas de pierres et de matières organiques en décomposition, de souches, de broyats, de bois issus de crues, produits de coupes (appelés couramment hibernaculum).

Cet aménagement peut être installé au niveau des espaces naturels sanctuarisés (3 hibernacula seront suffisants).

Plantation de végétaux d'origine régionale

L'objectif de cette mesure est de proposer des habitats favorables à la faune en restituant de tels habitats sur une partie de l'emprise projet.

Les essences végétales faisant l'objet de plantations pour aménager les espaces verts devront être sélectionnées parmi une liste d'espèces locales. En effet, ces essences sont favorables au développement d'une faune indigène associée et améliorent les possibilités de réappropriation du site au moins par les espèces communes d'avifaune et d'entomofaune.

Les espaces verts concernés par cette mesure sont tous les espaces non aménagés entourant les bâtiments.

Notons que le prunelier est une des plantes hôte de la Thécla du Coudrier. La plantation de prunus dans les espaces verts sera favorisée afin de rendre l'aire d'étude plus favorable à l'espèce, une fois les travaux terminés.

LES MESURES RELATIVES À LA PROTECTION DES PAYSAGES

La conservation du patrimoine arboré d'intérêt

Le diagnostic phytosanitaire montre un profil de peuplement constitué principalement d'arbustes, de jeunes tiges et de petits bois. Le peuplement suit une dynamique d'enfrichement naturel et spontané lié à un abandon de gestion. Le peuplement en question ne contient aucun habitat remarquable. Il s'agit d'un habitat commun et caractéristique des zones délaissées de toute gestion. Néanmoins, il a été identifié 18 arbres présentant des caractéristiques remarquables, montrant un certain intérêt paysager et patrimonial ayant un enjeu de conservation.

Le patrimoine arboré ainsi que les arbres d'intérêts seront conservés dans la mesure du possible.

L'ensemble des arbres conservés sur les espaces publics seront identifiés en phase AVP. Les arbres à conserver sur les emprises privées seront identifiées sur les fiches d'emprise annexées aux actes de vente.

DOMAINE CONCERNE	EFFETS NEGATIFS	MESURES
MILIEU PHYSIQUE		
CLIMAT	<p>Augmentation des émissions de GES en phase chantier (poids lourds) et en phase d'exploitation (déplacements et chauffage).</p> <p>Peu de vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbaine, mais un possible inconfort thermique lié aux conditions aérauliques.</p>	<p>Mesures sur les bâtiments et leur consommation d'énergie : sera visée la RE 2020 objectif 2028 (objectif bâtiments passifs et producteurs d'EnR).</p> <p>Aménagements divers favorables aux transports en commun et modes doux permettant de réduire la circulation automobile individuelle et donc les émissions de GES.</p>
EAUX DE SURFACE ET SOUTERRAINES	<p>Risque de pollution accidentelle dans les eaux de surface (par ruissellement) et les eaux souterraines (par infiltration).</p>	<p>Évitement des terrassements en cas de fortes pluies. Rejets directs interdits. Stockage des produits dangereux dans des zones adaptées. Entretien régulier des engins.</p> <p>Utilisation d'engins conformes aux normes en vigueur.</p> <p>Gestion immédiate des pollutions accidentelles (kit anti-pollution).</p>

SYNTHÈSE DES MESURES

DOMAINE CONCERNE	EFFETS NEGATIFS	MESURES
MILIEU NATUREL		
<p>ESPACE NATURELS, FAUNE ET FLORE, ZONES HUMIDES, NATURA 2000, ZNIEFF</p>	<p>Dérangement de la faune pendant les travaux.</p> <p>Dispersion possible d'espèces exotiques invasives.</p> <p>Dérangement de la faune et de la flore en phase d'exploitation</p> <p>Effet négligeable sur les sous trames des milieux semi-ouverts et boisés à l'échelle locale, sans répercussion à plus large échelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 : 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) - Sanctuariser le boisement rudéral et la friche arbustive au nord du projet. - Sanctuariser un espace central naturel au sein du parc - Augmenter les surfaces en bois clairs et arbustifs en particulier au sein du parc. <p>Préserver la friche arbustive au Sud et la double haie de pruneliers.</p> <p>Développer un réseau de continuités écologiques également supports de gestion des eaux pluviales, vectrices de biodiversité Conserver des axes de perméabilité Est-Ouest</p> <p>Réduire l'impact de l'éclairage artificiel.</p> <p>Mettre en oeuvre un chantier vert pour en réduire les nuisances.</p> <p>Adapter les périodes de démarrage de chantier en fonction des périodes de reproduction de la faune (phénologie des espèces).</p> <p>Contrôler les espèces exotiques invasives et empêcher leur diffusion.</p>
PAYSAGE ET PATRIMOINE		
<p>PAYSAGE</p>	<p>Effet sur le patrimoine arboré.</p>	<p>Préservation des arbres dans la mesure du possible : un travail sera effectué en phase AVP et sur les fiches des lots privés.</p>

DOMAINE CONCERNE	EFFETS NEGATIFS	MESURES
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).

SYNTHÈSE DES MESURES (SUITE)

DOMAINE CONCERNE	EFFETS NEGATIFS	MESURES
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.
	Important volume de déblais à évacuer, dont des matériaux pollués.	Plan de gestion / orientation des sols pollués si nécessaire. 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.

	ÉVITER	RÉDUIRE	COMPENSER
Climat	Construire le nouveau quartier à proximité d'une gare (Deuil-Montmagny).	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).	
Sols et sous-sols	Aménagement au plus près de la topographie existante.		
Milieux naturels	Conservation de quelques habitats à enjeu. 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.	
Paysages		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.	
Déplacements	Adaptation du projet pour favoriser les modes doux et l'accessibilité aux transports en commun.	Réduction de l'offre en stationnement aux stricts besoins.	
Qualité de l'air	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.	
Nuisances sonores	Implantation des logements et des équipements sensibles dans des secteurs relativement protégés du bruit.	Isolation acoustique adaptée de l'ensemble des constructions.	
Chantiers		Mesures diverses visant à réduire les effets négatifs des chantiers et leurs risques sur l'environnement (cf. pages 297 et suivantes).	

RÉCAPITULATIF DE LA DÉMARCHE ÉVITER - RÉDUIRE - COMPENSER

La séquence "éviter, réduire, compenser" (ERC) s'applique à l'ensemble des enjeux environnementaux.

Elle a pour objectif d'établir des mesures visant :

- à éviter les atteintes à l'environnement,
- à réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées,
- si possible, à compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Le respect de l'ordre de cette séquence constitue une condition indispensable et nécessaire pour en permettre l'effectivité et ainsi favoriser l'intégration de l'environnement dans le projet.

Le tableau de la page ci-contre récapitule sommairement les mesures, thème par thème, qui constituent la séquence ERC pour le projet de la ZAC écoquartier de la Plante des Champs.

ESTIMATION DES DÉPENSES ET MODALITÉS DE SUIVI DES MESURES ERC

Évaluation du coût des mesures

La conception du projet de la ZAC de la Plante des Champs a suivi une méthode itérative prenant en compte les effets négatifs du projet afin d'adapter ce projet au fur et à mesure, afin de l'optimiser sur le plan environnemental.

Ce projet comporte donc bon nombre de "mesures d'évitement", qui, intégrées au projet, ont un coût nul.

En l'état actuel des études et de l'avancement du projet, les coûts des mesures sont étroitement imbriqués aux autres coûts du projet et, à ce titre, peuvent difficilement en être dissociés.

Un suivi global par des outils adaptés

Les modalités générales de mise en œuvre des mesures seront garanties par la mise en œuvre du projet lui-même, auquel elles sont intégrées.

Le suivi des mesures ERC en phase chantier

En phase chantier, chaque intervenant devra s'engager au travers de la signature d'une charte "chantier faibles nuisances" et devra répondre aux attentes du règlement de chantier faibles nuisances intégrera les mesures spécifiques à ce projet. Le règlement de chantier faibles nuisances type de GPA est transmis en annexe. Ce dernier sera amendé pour s'adapter à l'opération d'aménagement de la ZAC de la Plante des Champs.

Dans sa réponse au Dossier de Consultation des Entreprises, chaque entreprise remettra un plan répondant aux prescriptions environnementales. Ce document contiendra notamment le schéma d'organisation de la gestion des déchets (SOGED) et la description de la gestion des autres nuisances. Il devra décrire les procédures, les moyens de contrôle et les actions que l'entreprise mettra en œuvre pour limiter les impacts et réduire les risques de l'activité du chantier sur l'environnement, conformément aux dispositions du présent document.

Un Responsable Environnement Chantier sera nommé. Son rôle sera de sensibiliser le personnel à la prise en compte de l'environnement, veiller à la bonne application des mesures environnementales de chantier, réaliser une analyse des nuisances et des risques potentiels au regard de l'environnement, contrôler de l'extérieur le chantier de maîtrise d'œuvre.

Modalités de suivi des mesures et indicateurs de suivi des effets des mesures

Le détail des modalités de suivi des mesures ERC est donné en pages suivantes.

INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVIS

DOMAINE CONCERNE	EFFETS NEGATIFS	MESURES	ETAPE DE MISE EN ŒUVRE DE LA MESURE	ACTIONS REALISEES	DOCUMENTS JUSTIFIANT LA MISE EN ŒUVRE DE LA MESURE
MILIEU PHYSIQUE					
CLIMAT	Augmentation des émissions de GES en phase chantier (poids lourds) 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 les évacuations / apports par camions en phase chantier.	Bilan déblais/ remblais à optimiser en phase AVP. Obligations à intégrer lors des cessions de terrains. Contrôle en phases : - Permis de construire ; - Livraisons.	Pas encore réalisé.	- 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 obtention des certifications environnementales et thermiques.
	Peu de vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbaine, mais un possible inconfort thermique lié aux conditions aéraliques.	Aménagements divers favorables aux transports en commun et modes doux permettant de réduire la circulation automobile individuelle et donc les émissions de 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 de l'automobile et favoriser les mobilités douces.	- Plan guide. - AVP. - DCE.
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).	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. - Règlement de chantier. - Plans d'installation de chantier. - Compte-rendu des visites du REC.

DOMAINE CONCERNE	EFFETS NEGATIFS	MESURES	ETAPE DE MISE EN ŒUVRE DE LA MESURE	ACTIONS REALISEES	DOCUMENTS JUSTIFIANT LA MISE EN ŒUVRE DE LA MESURE
MILIEU NATUREL					
ESPACE NATURELS, FAUNE ET FLORE, ZONES HUMIDES, NATURA 2000, ZNIEFF	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.
	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. Sanctuariser un espace central naturel. Préserver une partie des espaces naturels favorables à la faune protégée ou patrimoniale. Développer un réseau de continuités écologiques également supports de gestion des eaux pluviales, vectrices de biodiversité. Réduire l'impact de l'éclairage artificiel.	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.

INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVIS (SUITE)

DOMAINE CONCERNE	EFFETS NEGATIFS	MESURES	ETAPE DE MISE EN ŒUVRE DE LA MESURE	ACTIONS REALISEES	DOCUMENTS JUSTIFIANT LA MISE EN ŒUVRE DE LA MESURE
ESPACE NATURELS, FAUNE ET FLORE, ZONES HUMIDES, NATURA 2000, ZNIEFF	Dérangement de la flore en phase d'exploitation.	<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>Aménagements à intégrer en phases de conception : plan guide, AVP puis DCE.</p> <p>Gestion de la clairière et suivi de la station en phase exploitation.</p>	Plan guide mis à jour pour intégrer ces mesures.	<ul style="list-style-type: none"> - Plan guide. - AVP et DCE. - Notice de gestion des espaces verts en phase exploitation.
	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>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 : plan guide, AVP puis DCE.</p>	Plan guidé mise à jour pour intégrer ces mesures.	<ul style="list-style-type: none"> - Plan guide. - AVP et DCE.

DOMAINE CONCERNE	EFFETS NEGATIFS	MESURES	ETAPE DE MISE EN ŒUVRE DE LA MESURE	ACTIONS REALISEES	DOCUMENTS JUSTIFIANT LA MISE EN ŒUVRE DE LA MESURE
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.	AVP et DCE : optimisation du bilan déblais / remblais des espaces publics. En phase chantier : - mise en place d'un plan de circulation et contrôle ; - Suivi des terres.	Pas encore réalisé.	- AVP et DCE. - Plan de circulation. - Tableau de suivi des terres entrantes / sortantes.
	Augmentation 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.	Règlementation sur le stationnement dans le cadre de la mise en compatibilité 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.	Mise en compatibilité 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 la mise en compatibilité 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.
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.	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.