



## **Autorité environnementale**

<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/l-autorite-environnementale-r145.html>

### **Avis délibéré de l’Autorité environnementale sur la zone d’aménagement concerté (Zac) « Plante des Champs » à Montmagny (95)**

**n°Ae : 2022-03**

Avis délibéré n° 2022-03 adopté lors de la séance du 7 avril 2022

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

L'Ae<sup>1</sup> s'est réunie le 7 avril 2022, en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la zone d'aménagement concerté (Zac) « Plante-des-Champs » à Montmagny (95).

Ont délibéré collégalement : Sylvie Banoun, Nathalie Bertrand, Marc Clément, Virginie Dumoulin, Louis Hubert, Philippe Ledenvic, François Letourneux, Serge Muller, Jean-Michel Nataf, Alby Schmitt, Annie Viu, Véronique Wormser

En application de l'article 4 du règlement intérieur de l'Ae, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Étaient absents : Barbara Bour-Desprez, Sophie Fonquernie, Christine Jean, Michel Pascal

\* \*

L'Ae a été saisie pour avis par le directeur départemental des territoires du Val d'Oise, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 27 janvier 2022.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-1 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-7 du même code, l'avis a vocation à être fourni dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, l'Ae a consulté par courriers en date du 3 février 2022 :

- le préfet du département du Val d'Oise,
- le directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS) Île-de-France, qui a transmis une contribution en date du 22 mars 2022.

Sur le rapport de Céline Debrieu-Levrat et de Philippe Ledenvic, après en avoir délibéré, l'Ae rend l'avis qui suit.

**Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.**

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis. Une synthèse des consultations opérées est rendue publique avec la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet (article L. 122-11 du code de l'environnement). En cas d'octroi, l'autorité décisionnaire communique à l'autorité environnementale le ou les bilans des suivis, lui permettant de vérifier le degré d'efficacité et la pérennité des prescriptions, mesures et caractéristiques (article R. 122-13 du code de l'environnement).

Conformément à l'article L. 122-1 V du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

Le présent avis est publié sur le site de l'Ae. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

<sup>1</sup> Formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

# Synthèse de l'avis

Le dossier porte sur la création par l'établissement public administratif Grand Paris Aménagement de la zone d'aménagement concerté (Zac) « Plante-des-Champs », à l'emplacement de jardins ouvriers, d'une friche et de parcelles boisées de 10,4 ha à l'ouest de la commune de Montmagny.

Le développement de cet écoquartier à échéance 2028-2030 contribue à l'objectif du schéma directeur de la région d'Île-de-France (Sdrif) de densifier (densité + 15 % d'ici à 2030) l'offre de logements et d'équipements à proximité de la gare de Deuil-Montmagny et du passage à niveau 4 (PN4) présenté comme le plus dangereux d'Europe, dont la suppression est envisagée par la SNCF. La Zac prévoit un accueil de population de 1 500 habitants. Des voiries pénétrantes, articulées avec celles du projet de la SNCF, sont prévues, ainsi que des espaces verts avec un parc de plus de 2 hectares.

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux du projet sont :

- la maîtrise de l'artificialisation des sols et la préservation de la biodiversité et des habitats naturels ;
- l'évolution du paysage urbain et la maîtrise des nuisances et pollutions liées aux déplacements, pour les populations actuellement présentes et les populations futures ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- un urbanisme économe en énergie, adapté aux épisodes caniculaires et la limitation des risques d'îlots de chaleur urbains.

L'étude d'impact ne porte que sur les aménagements de la Zac, alors qu'elle constitue un seul projet avec la suppression du passage à niveau (PN) n°4 de Deuil-Montmagny. L'Ae recommande de reprendre l'étude d'impact de la Zac en intégrant, corrigeant et actualisant celle de la suppression du PN4, particulièrement indigente, pour ce qui est des volets relatifs aux milieux naturels.

Nonobstant cette remarque préalable, l'étude d'impact de la Zac est abondamment illustrée, didactique et de bonne qualité en dépit de quelques incohérences. La plupart des enjeux (à l'exception des études relatives aux milieux naturels) sont traités de manière proportionnée, au niveau de précision attendu pour un dossier de création de Zac. À ce stade, les principales recommandations de l'Ae sont :

- de reprendre les inventaires des zones humides, selon la définition de l'article L. 211-1 du code de l'environnement et selon le protocole en vigueur, et ceux des milieux naturels, sur l'ensemble des emprises du projet ainsi que sur les espaces naturels situés au sud de la zone d'étude,
- de reprendre la démarche « éviter, réduire, compenser » à l'échelle de l'ensemble du projet sur cette base, s'assurer de la compatibilité de la programmation de la Zac, notamment son secteur sud-ouest, et de la suppression du PN4 avec le Sdrif, notamment en termes d'espaces verts et de densité et intégrer l'objectif « zéro artificialisation nette »,
- de s'assurer de la compatibilité de la programmation avec la proximité d'une canalisation de transport de gaz et avec l'exposition au bruit des infrastructures,
- de présenter avant l'enquête publique les variantes des plans de circulation qui devront être modifiés, par les deux communes, de façon concertée, pour tenir compte de la suppression du passage à niveau et, désormais, de la création de la Zac,
- de joindre au dossier l'ensemble des études préalables sur lesquelles l'étude d'impact s'appuie pour la complète information du public,
- d'explicitier les mesures de réduction retenues et de modéliser les niveaux résiduels de bruit prenant en compte les insonorisations prévues.

L'ensemble des observations et des recommandations de l'Ae sont reprises dans l'avis détaillé.

# Avis détaillé

## 1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

### 1.1 Contexte et objectifs du projet

Montmagny est une commune d'environ 14 000 habitants du département du Val-d'Oise. Elle est située dans la vallée de Montmorency, en limite du département de Seine-Saint-Denis. Le projet de création de la « zone d'aménagement concertée (Zac) écoquartier de la Plante-des-Champs », porté par l'établissement public Grand Paris Aménagement (GPA)<sup>2</sup>, concerne un secteur de 10,4 ha, situé à la bordure ouest de la commune, à proximité de la gare de Deuil-Montmagny (Figure 1).

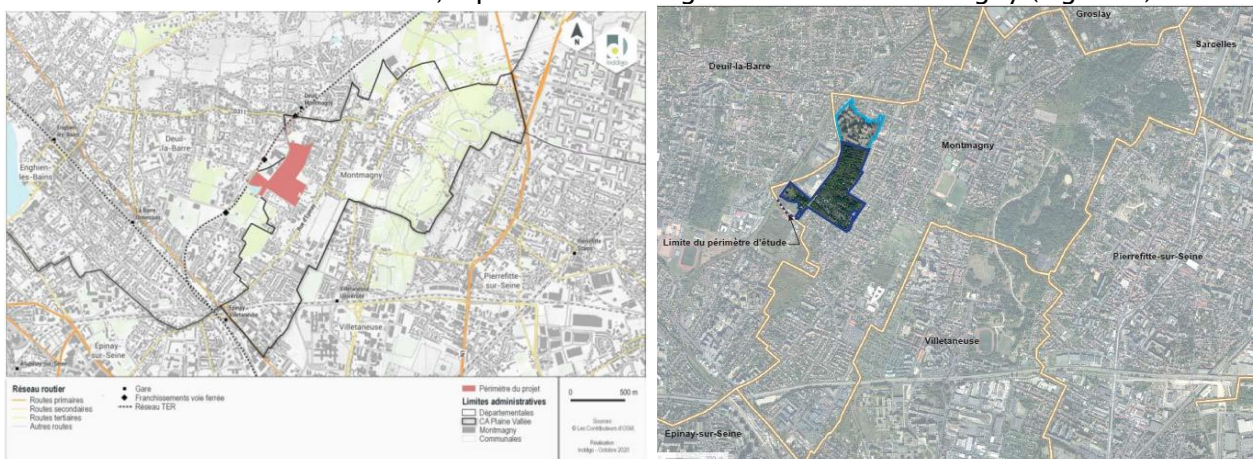


Figure 1 : Situation de la Zac dans la commune de Montmagny. Source : dossier

Le plan local de l'habitat intercommunal (PLHI) de la Communauté d'agglomération Plaine Vallée, approuvé le 31 mars 2021, a fixé pour la commune de Montmagny un objectif de construction de 55 logements neufs par an, soit 330 logements sur la période 2019 – 2024<sup>3</sup>. Le développement de la Zac à échéance 2028–2030 contribue à l'objectif du Schéma directeur de la région d'Île-de-France (Sdrif) de densifier l'offre de logements et d'équipements à proximité de la gare (il s'agit d'augmenter la densité de + 15 % d'ici à 2030).

Les objectifs du projet, tels qu'exprimés par le dossier, sont notamment :

- d'inscrire le quartier « dans l'héritage parcellaire du site »,
- de valoriser les qualités paysagères et écologiques du site, aujourd'hui très largement en friche,
- de proposer une diversité de logements s'inscrivant dans un contexte urbain et paysager,
- d'encourager la pratique des modes actifs,
- d'affirmer une polarité propre au quartier,
- de créer des équipements publics exemplaires,
- et de qualifier la nouvelle entrée de Ville de Montmagny.

<sup>2</sup> Grand Paris aménagement – anciennement Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) – est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), créé par l'État en 1962. Sa compétence territoriale couvre l'ensemble de l'Île-de-France. Il œuvre dans quatre métiers : études et montage d'opérations, ingénierie foncière et immobilière, aménagement, constructions publiques.

<sup>3</sup> Ce chiffre est extrait du rapport de présentation. Le volet correspondant de l'étude d'impact évoque un objectif supérieur (420 logements sur la période 2015–2021, soit 70 logements par an).

En 2019, la SNCF a déposé une demande d'autorisation en vue de la suppression d'ici à 2025 du passage à niveau (PN) n°4, juste au nord de la Zac, présenté comme le plus dangereux d'Europe<sup>4</sup>. Elle prévoit d'importantes modifications de voirie, afin de rétablir des possibilités pour traverser la voie ferrée (Figure 2).



Figure 2 : Suppression du PN n°4 (dans le carré au nord) – plan général des travaux (Source : dossier)

Outre les voiries, le projet de suppression du passage à niveau comprend des aménagements connexes (vaste bassin de rétention des eaux pluviales, notamment).

Le site du projet est contigu au quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)<sup>5</sup> des Lévriers, qui comprend une copropriété privée à rénover. Le projet porté par la SNCF inclut une voie routière qui le contourne (barreau des Lévriers).

L'enquête publique relative au projet de suppression du passage à niveau s'est déroulée entre le 10 décembre 2021 et le 19 janvier 2022. [Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête du 28 février](#) ont été rendus publics.

## 1.2 Zone d'aménagement concerté (Zac) « Plante des Champs » à Montmagny. Contenu du projet

La Ville de Montmagny et GPA ont signé le 26 octobre 2021 la charte d'engagement à la démarche ÉcoQuartier nationale afin de s'engager dans la réalisation d'un quartier écologique ambitieux. La Zac a obtenu la labellisation ÉcoQuartier étape 1<sup>6</sup> en décembre 2021. Des ambitions

<sup>4</sup> Voir [avis Ae n°2019-125 du 18 mars 2020](#)

<sup>5</sup> Le QPV est un dispositif de la politique de la ville française. Il a pour but de réduire la complexité du maillage des zones socialement défavorisées (en remplaçant deux dispositifs par un seul et en simplifiant les critères de découpage). Il est entré en vigueur le 1er janvier 2015 en remplacement de la zone urbaine sensible (ZUS) et du quartier en contrat urbain de cohésion sociale

<sup>6</sup> Le label ÉcoQuartier – étape 1 est obtenu par la signature de la charte ÉcoQuartier par les élus et leurs partenaires dans le cadre d'un projet d'aménagement. Cette étape correspond à l'engagement politique et au démarrage de la phase d'étude du projet. Depuis 2020, cet engagement est marqué par une rencontre avec la direction départementale des territoires qui doit remettre une note de contexte. Dès cette étape, le projet est répertorié comme Label EcoQuartier – étape 1 dans le référencement national et peut utiliser le logo « ÉcoQuartier » dans sa communication.

complémentaires aux objectifs initiaux de la Zac sont ainsi affichés : valoriser la biodiversité via la structuration de corridors écologiques, déployer une stratégie de neutralité carbone en privilégiant la sobriété énergétique et carbone et mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé des habitants.

### 1.2.1 Aménagements prévus (Figure 3)

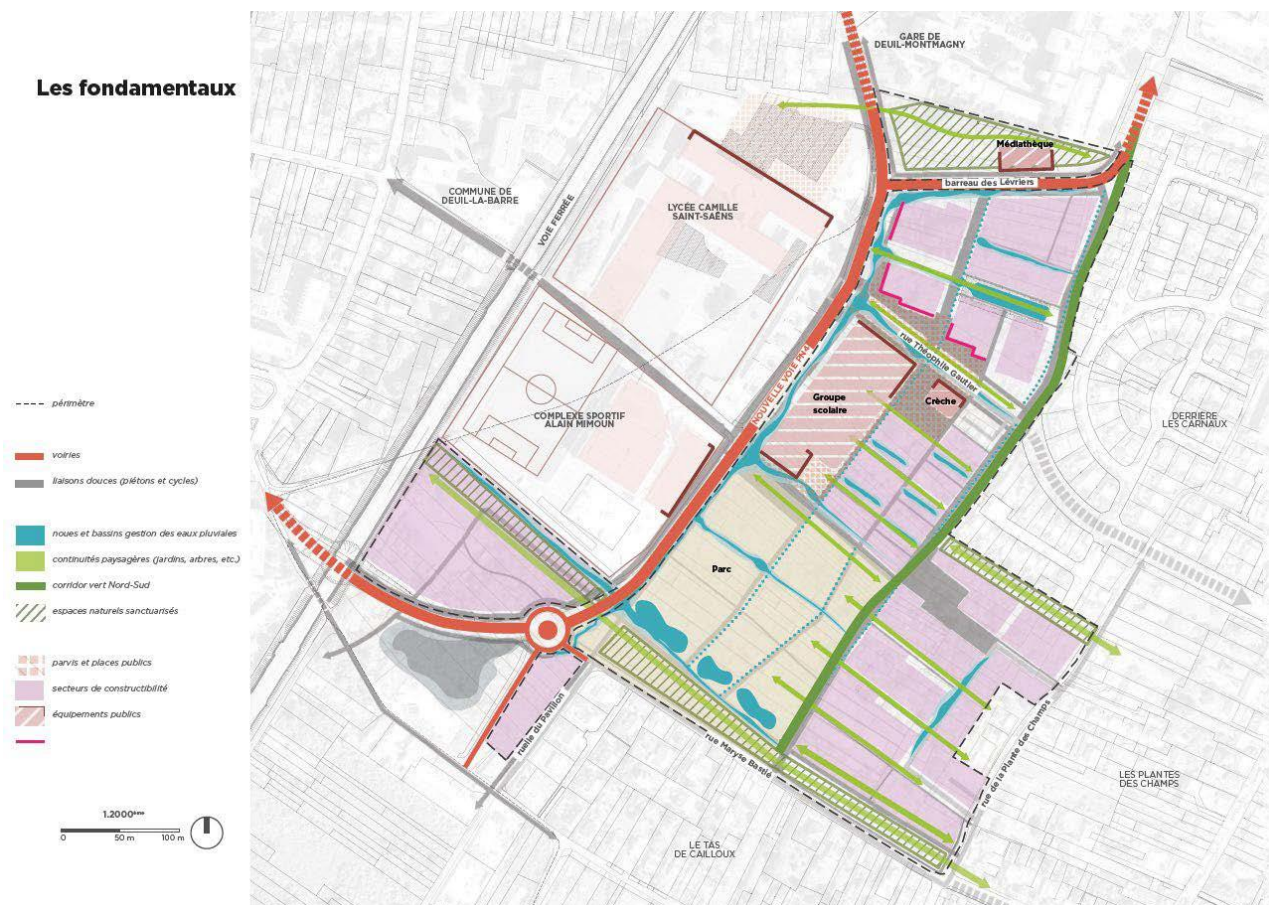


Figure 3 : Les éléments structurants du projet (Source : rapport de présentation)

Pour l'accueil de 1 500 habitants, le dossier prévoit la programmation prévisionnelle suivante :

- 38 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de logements, soit environ 500 logements dont 25 à 30 % de logements sociaux,
- 1 300 m<sup>2</sup> de SDP de commerces de proximité en pied d'immeubles,
- 8 700 m<sup>2</sup> d'équipements publics (un groupe scolaire de 16 classes, une crèche municipale, une médiathèque, une maison de santé communale) et 18 000 m<sup>2</sup> de voiries,
- 38 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts, dont un parc public de plus de 2 hectares.

Il intègre quelques voiries, articulées avec celles du projet de la SNCF, et un ensemble de « liaisons douces » pour les modes actifs.

### 1.2.2 Contenu du projet

Dans son [avis n°2019-125](#) relatif à la suppression du passage à niveau, l'Ae avait indiqué que « le dossier évoque également deux projets portés par le Conseil départemental qui n'ont de sens qu'une fois [la suppression du passage à niveau] réalisée : un premier barreau reliant le lycée aux secteurs habités à l'est vers l'avenue Théophile Gauthier, à travers le secteur boisé ; un deuxième

barreau au sud dans le prolongement de la voirie au sud du giratoire. Au cours de la visite du rapporteur, le maître d'ouvrage a également indiqué que GPA projetait la création d'un nouveau quartier en lieu et place du secteur boisé résiduel entre le lycée Camille Saint-Saëns et l'est de la zone d'étude ». L'Ae ne disposait alors pas d'éléments pouvant la conduire à envisager un contenu du projet plus large que celui correspondant à cette suppression.

Le contenu du dossier présenté conduit à faire évoluer cette analyse. Selon la [note de la Commission européenne ENV.A/SA/sbAres\(2011\)33433 du 25 mars 2011 interprétative de la directive 85/337/EEC modifiée](#) pour préciser la notion de travaux associés et accessoires d'un projet, « *il convient de vérifier si ces travaux associés peuvent être considérés comme partie intégrante des travaux d'infrastructure principale. Cette vérification devrait être basée sur des facteurs objectifs tels que la finalité, les caractéristiques, la localisation de ces travaux associés et leurs liens avec l'intervention principale* ». Cette même note préconise aussi, pour déterminer si de tels travaux associés doivent être considérés comme partie intégrante de l'intervention principale, au regard de l'évaluation environnementale, un test de vérification et d'évaluation dit « du centre de gravité » : « *Ce test du centre de gravité devrait vérifier si ces travaux associés sont centraux ou périphériques par rapport aux travaux principaux et dans quelle mesure ils sont susceptibles de prédéterminer les conclusions de l'évaluation des impacts environnementaux* ».

En fonction de ces éléments, pour l'Ae, la Zac et la suppression du PN4 sont deux composantes d'un même projet : il ressort du dossier que plusieurs volets de l'étude d'impact doivent se référer à l'étude d'impact de la suppression du PN4 pour apprécier certaines incidences – et dans certains cas à des études complémentaires non jointes; selon le dossier et les échanges avec les rapporteurs, des éléments importants de la programmation sont contraints par des choix pour l'instant principalement portés par la SNCF (emplacement et volume du bassin de rétention, réseau de voiries, prise en compte du nouveau barreau des Lévriers,...). Tous ces choix auront des effets sur le projet de Zac en termes de déplacements et d'incidences induites (notamment le bruit et la qualité de l'air).

Le projet de suppression du PN4 n'étant pas encore autorisé, il semble désormais nécessaire de réinterroger certains choix de ce premier dossier, en prenant pleinement en compte les aménagements de la Zac.

***L'Ae recommande de considérer la suppression du passage à niveau (PN) n°4 de Deuil-Montmagny et la Zac comme deux composantes d'un même projet.***

Selon ce qui a été indiqué aux rapporteurs, l'évolution du QPV des Lévriers fait l'objet de réflexions spécifiques en lien avec les copropriétés concernées. Les processus seraient donc en partie indépendants. Néanmoins, comme l'Ae l'avait souligné dans son avis n°1029-125, la suppression du PN4 augmentera les niveaux de bruit pour ce quartier. Le cas échéant, lorsque les caractéristiques de cette évolution seront connues, il apparaîtra peut-être nécessaire d'étendre le périmètre du projet.

### 1.2.3 Phasage du projet

Le phasage prévu pour les travaux (Figure 4 ci-après) est le suivant :

- création de la Zac par arrêté préfectoral : 2022
- approbation du programme des équipements publics : 2023
- maîtrise foncière : 2022 à 2025

- démarrage des premiers travaux : 2025
- livraison finale à horizon 2028/2030

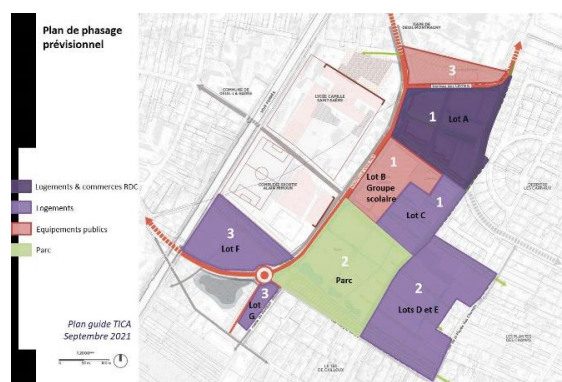


Figure 4 : Phasage de la Zac (Source : rapport de présentation)

### 1.3 Procédures relatives au projet

En application des articles L. 122-1 et suivants du code de l'environnement<sup>7</sup>, une étude d'impact est requise pour la création de la Zac.

Le maître d'ouvrage étant GPA, établissement public sous tutelle de la ministre chargée de l'environnement, l'Ae est compétente pour rendre un avis sur l'étude d'impact en application du b) du 2° de l'article R. 122-6 du code de l'environnement<sup>8</sup>.

Au titre du II de l'article R. 414-19 du code de l'environnement, l'étude d'impact doit intégrer une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000<sup>9</sup> les plus proches du projet. Cette évaluation, même simplifiée, est absente du dossier.

***L'Ae recommande de compléter le dossier par une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000.***

S'agissant d'une création de Zac, en application de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, le projet est soumis à participation du public par voie électronique. Le maître d'ouvrage a indiqué son intention de lancer cette procédure prochainement. Une concertation préalable<sup>10</sup> s'est déroulée du 25 mars au 23 septembre 2021 : un bilan joint au dossier a été réalisé. Il atteste d'une concertation approfondie (en particulier avec les habitants des quartiers voisins et avec les lycéens du lycée Camille Saint-Saëns).

Le dossier ne décrit pas les procédures qui seront nécessaires pour l'autorisation des différentes composantes du projet. Il évoque une future demande de déclaration d'utilité publique, nécessaire

<sup>7</sup> Rubrique 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : « Travaux, constructions et opérations d'aménagement », la soumission à évaluation environnementale étant systématique lorsque la surface de plancher (au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme) ou l'emprise au sol (au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme) est supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> ou que le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement couvre une superficie supérieure ou égale à 10 ha.

<sup>8</sup> La formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente pour les projets élaborés sous maîtrise d'ouvrage d'établissements publics relevant de la tutelle du ministre chargé de l'environnement, ou agissant pour le compte de celui-ci.

<sup>9</sup> Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

<sup>10</sup> Un site est dédié à la concertation publique, qui a conduit à un projet modifié : <https://jeparticipe.villedemontmagny.fr/>.



à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Montmagny. Aucune mention formelle des textes réglementaires n'est produite au titre de la législation sur l'eau. Une demande d'autorisation de défrichement pourrait également être nécessaire (cf. § 2.3.1). De surcroît, il serait important de préciser l'articulation entre les procédures et les calendriers de la Zac avec la suppression du PN4.

***L'Ae recommande de préciser les procédures et les calendriers nécessaires aux autorisations de la Zac et de la suppression du passage à niveau.***

#### **1.4 Principaux enjeux environnementaux du projet relevés par l'Ae**

Pour l'Ae, les principaux enjeux du projet sont :

- la maîtrise de l'artificialisation des sols et la préservation de la biodiversité et des habitats naturels ;
- l'évolution du paysage urbain et la maîtrise des nuisances et pollutions liées aux déplacements, pour les populations actuellement présentes et les populations futures ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- un urbanisme économe en énergie, adapté aux épisodes caniculaires et la limitation des risques d'îlots de chaleur urbains.

## **2. Analyse de l'étude d'impact**

L'étude d'impact ne porte que sur les aménagements de la Zac. Au regard de l'analyse développée dans la partie § 1.2, elle devrait porter sur l'ensemble du projet. Dès lors, le dossier devrait être une actualisation de l'étude d'impact de la suppression du PN4. Or, l'étude d'impact de la suppression du PN4 et son mémoire en réponse sont à ce stade particulièrement indigents<sup>11</sup>.

Au-delà, l'étude d'impact de la Zac s'appuie sur un ensemble d'études thématiques, plusieurs de bonne qualité, qui ne sont pour l'instant pas jointes au dossier. Elle est abondamment illustrée par des schémas, graphiques et photos. Le traitement de la plupart des enjeux (à l'exception des études relatives aux milieux naturels) est proportionné et au niveau de précision attendu pour un dossier de création de Zac.

Certaines études prennent pleinement en compte les informations disponibles dans l'étude d'impact de la suppression du PN4 ; dans certains cas, elles les complètent de façon opportune. Elles font parfois référence à d'autres études, tout aussi nécessaires pour pouvoir analyser les incidences le mieux possible à ce stade. En revanche, les études relatives aux milieux naturels et aux zones humides sont pauvres et parfois même incohérentes avec les études du dossier de suppression du PN4.

***L'Ae recommande :***

- ***de reprendre l'étude d'impact sur le projet dans son ensemble en corrigeant et actualisant l'étude d'impact de la suppression du PN4, tout particulièrement les volets relatifs aux milieux naturels ;***

---

<sup>11</sup> Le mémoire en réponse ne répond quasiment à aucune des recommandations pourtant importantes de l'avis de l'Ae n°2019-125.

En réponse à la recommandation de l'Ae de « compléter l'analyse de l'état initial des milieux naturels, en y intégrant l'ensemble des espaces verts en continuité avec la zone d'étude actuellement retenue », le mémoire en réponse indique « il n'y a par ailleurs pas d'espace vert à proprement parler à proximité de la zone du projet », ce qui est visiblement mensonger au vu de la figure 2. Il comporte d'autres mentions trompeuses qui n'ont dès lors pas pu être relevées dans le rapport de la commission d'enquête.

- *de joindre au dossier l'ensemble des études préalables sur lesquelles l'étude d'impact s'appuie.*

L'ensemble des éléments d'analyse et des propositions de mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts devront être consolidés pour la poursuite de l'élaboration du projet, notamment pour la prise en compte par la programmation de la Zac des compléments nécessaires pour les milieux naturels, mais aussi, le cas échéant pour ce qui concerne les aménagements liés à la suppression du PN4 (voir § 2.2). L'étude d'impact pourrait devoir ensuite être actualisée en cas de modification notable.

## 2.1 *État initial*

L'aire couverte par l'étude d'impact correspond au périmètre « opérationnel » de la Zac. Par exemple, les thématiques transports et déplacements, bruit et qualité de l'air intègrent des informations sur un périmètre élargi, mais l'analyse n'est souvent présentée que sur le périmètre « opérationnel » et non à l'échelle du projet. Les aires d'étude devraient être adaptées à l'échelle de l'ensemble du projet pour l'analyse des impacts comme pour l'état des lieux.

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 de la copropriété des Lévriers au nord du site. À l'écart des centralités existantes de la commune que sont le centre-ville et le secteur commercial au sud de la ville, le site est mal relié à la trame viaire et souffre d'un certain enclavement.

### 2.1.1 Milieu physique

#### *Climat et îlot de chaleur urbains*

L'emprise du projet de la Zac est aujourd'hui quasi-exclusivement naturelle ; ces espaces naturels constituent des îlots de fraîcheur. Une large partie du territoire de Montmagny est occupée par des maisons individuelles, constituant un tissu relativement peu dense. Il génère un effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) "moyen" à "faible", du fait principalement de l'artificialisation des sols, des obstacles à l'écoulement de l'air et de l'absence d'eau en surface.

#### *Topographie, géologie, hydrogéologie*

La plaine centrale magnymontoise est située sur la superposition des sables de Monceau, comportant des résidus marneux et de gypse, l'ensemble reposant sur le marno-calcaire de Saint-Ouen semi-perméable. Des relevés piézométriques ont permis de suivre l'évolution de la nappe de l'éocène du Valois proche de la surface (autour de + 45 m NGF<sup>12</sup> à l'est et de + 41 m NGF à l'est, soit environ à 4 mètres de profondeur sur tout le secteur).

De ces caractéristiques géologiques découlent plusieurs incidences sur la mécanique des sols et notamment des risques d'effondrement liés à la présence de gypse (soluble) et de tassements différentiels des terrains (présence d'alluvions tourbeuses sur la partie sud-ouest, localisées dans le plan local d'urbanisme (PLU)).

Une étude préalable de sol (hydrogéologique et géotechnique), réalisée en juillet 2021, et une deuxième étude dite de conception en avril 2021 concluent à une perméabilité, inférieure à  $3,5 \times 10^{-6}$  m/s, correspondant à des terrains très peu perméables (marnes). L'infiltration difficile dans ce

<sup>12</sup> Niveau général de la France

type de terrain ne peut être envisageable que sous réserve de mettre en place des dispositifs adaptés à une infiltration très lente. Les études soulignent la nécessité de prospections complémentaires pour lever les doutes sur le risque de dissolution du gypse et le niveau de battement<sup>13</sup> de la nappe, en particulier dans la zone sud-ouest de la Zac.

***L'Ae recommande de réaliser des prospections complémentaires du risque de dissolution du gypse et du niveau de battement de la nappe et de les intégrer à l'étude d'impact.***

### Eaux superficielles et souterraines

La commune de Montmagny est située sur le bassin versant du ru d'Arra ; elle appartient au territoire du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Croult-Enghien-Vieille Mer.

La commune de Montmagny repose sur la masse d'eau de l'Éocène du Valois. Cette nappe se développe dans les alluvions quaternaires : sables de Fontainebleau, calcaire de Champigny, calcaire de Saint Ouen, calcaire de Beauchamp, marnes et calcaire grossier du Lutétien, sables du Cuisien, argiles du Sparnacien. Elle est atteinte par des pollutions de nitrates et pesticides.

## **2.1.2 Milieux naturels, paysages et patrimoines**

Les emprises de la Zac sont occupées essentiellement par des espaces naturels, principalement des jardins familiaux et friches d'anciens vergers. Depuis les années 70, les aménagements aux alentours ont progressivement enclavé cet espace.

### Zones humides

Le recensement des zones humides n'est pas suffisant au regard des dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement. Une prélocalisation de ces zones dans le [réseau partenarial des données sur les zones humides](#) et le [pré-inventaire du Sage Croult-Enghien-Vieille Mer](#) identifie des secteurs de probabilité « assez forte », « forte » ou « très forte » de présence sur la zone d'étude. La carte réalisée par le maître d'ouvrage présente quelques points de sondage pédologique (sans étude floristique) et ne couvre pas l'ensemble des secteurs de probabilité forte ou très forte : c'est tout particulièrement le cas du sud-ouest de la zone d'étude, référencée dans le document d'urbanisme de la commune comme secteur à alluvions tourbeux, témoin de l'ancien talweg<sup>14</sup> du ru de Deuil<sup>15</sup>.

Par ailleurs, le protocole d'identification des zones humides mis en œuvre pour l'étude dédiée à la Zac ne permet pas de conclure à une absence formelle de zones humides : à titre d'exemple, les sondages pédologiques de toutes les études dédiées aux zones humides (PN4 et Zac) ont été réalisés

<sup>13</sup> Amplitude entre les niveaux les plus bas et les plus hauts de la nappe

<sup>14</sup> Le ru de Deuil, en partie canalisé, n'est plus visible sur le site de la Zac. Il se formait dans un talweg bordant un chemin rural, et dessinait la limite entre Montmagny et Deuil-la-Barre. Ce talweg, coupé lors de la création de la voie ferrée en 1877, a été comblé en 1990 pour construire le lycée Camille Saint-Saëns et le gymnase. Des zones humides ont existé au niveau du talweg, comme en témoigne la toponymie ancienne : mare Chevalier, ruelle des Marais.

<sup>15</sup> L'Ae avait relevé un point identique dans son avis n°2019-125. L'étude d'impact et le mémoire en réponse ne sont d'aucun secours : « *Au regard des sondages réalisés et de la géomorphologie du secteur d'étude, le diagnostic a pu mettre en évidence l'absence de zone humide selon la définition en vigueur du secteur d'étude* », alors que : l'analyse géomorphologique soulève au contraire un doute sur cette question ; que le mémoire en réponse évoque la présence de Salicaire commune mais dénie un caractère humide à la zone au prétexte que « *c'est la seule espèce caractéristique de zones humides recensée, avec moins de 10 pieds de l'espèce concernée sur le site* » ; que les prélèvements pédologiques n'ont été réalisés que sur l'emprise du bassin de rétention, trois points ayant été réalisés à la hauteur de fourrés arbustifs et les six autres n'ayant pu être caractérisés faute de pouvoir faire un prélèvement à la tarière. Le choix de ces points de prélèvement est peu justifié et les résultats ne peuvent pas être considérés comme représentatifs.

fin juin 2021 sous de fortes chaleurs et un seul prélèvement de sol a été réalisé en périphérie du secteur potentiellement humide.

***L'Ae recommande de reprendre l'inventaire des zones humides, selon la définition de l'article L. 211-1 du code de l'environnement et selon le protocole en vigueur pour garantir l'exhaustivité des résultats, en particulier dans tous les secteurs de probabilité forte ou très forte de présence de zones humides affectées par une composante du projet.***

### Trame verte et bleue et espaces protégés

La commune de Montmagny est distante de moins de 3 km de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)<sup>16</sup> de type II n°110001771 "Forêt de Montmorency. Les sites Natura 2000 les plus proches du site de la Zac sont le parc départemental de l'Île-Saint-Denis à 2,4 km et le parc départemental de la Courneuve à 4,4 km, qui appartiennent tous les deux à la zone de protection spéciale (ZPS) n°FR 1112013 "Sites de Seine-Saint-Denis", classée Natura 2000 au titre de la Directive européenne "Oiseaux".

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Île-de-France, approuvé en 2013, ne mentionne pas d'enjeu de continuité écologique sur le secteur. En revanche, le Sdrif positionne, au sud-ouest de la zone d'étude, un « espace vert et un espace de loisirs d'intérêt régional à créer » de 2 hectares. Il est affirmé dans le dossier que « si la Zac ne participe pas, ou de manière réduite, au réseau écologique régional, elle est cependant susceptible d'être partie prenante au réseau écologique local, notamment en améliorant la perméabilité aux flux d'espèces de la matrice urbaine locale ». Ce raisonnement peut surprendre dès lors que la Zac artificialisera une proportion importante d'espaces naturels qui, selon la Figure 5 ci-après reprise d'une des études préalables du dossier mais dont la source n'est pas précisée, auraient une fonction de corridor à valoriser.

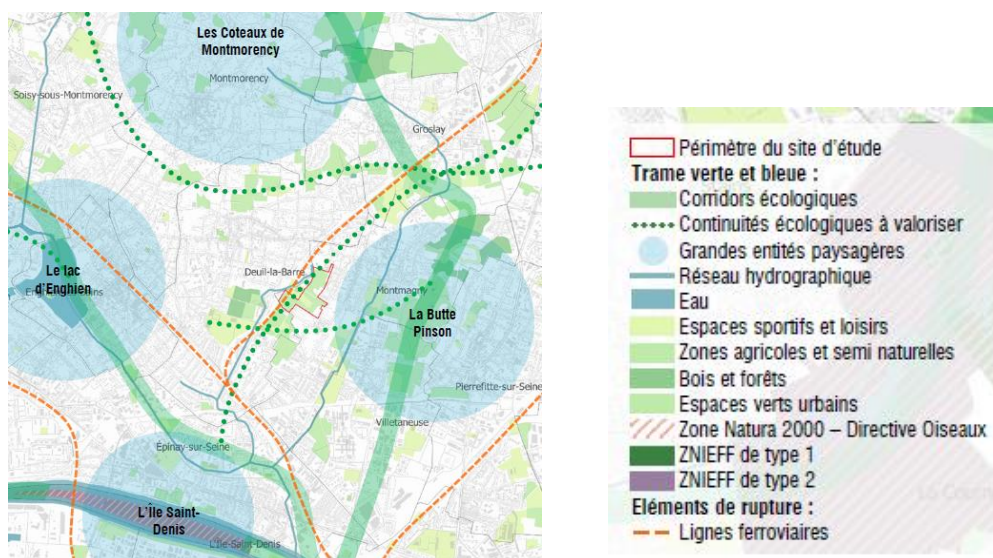


Figure 5 extraite de la charte de développement durable de la Zac. La source n'est pas citée.

<sup>16</sup> Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Reprenant à l'échelle du projet d'ensemble la recommandation de l'avis Ae n°2019-125, l'aire d'étude pour l'analyse des milieux naturels devrait couvrir l'ensemble des emprises du projet ainsi que les espaces naturels situés au sud de la zone d'étude.

***L'Ae recommande de faire porter l'étude des milieux naturels sur l'ensemble des emprises du projet, ainsi que sur les espaces naturels situés au sud de la zone d'étude et de compléter l'analyse des enjeux de l'ensemble des espaces verts.***

#### Faune et flore<sup>17</sup>

L'emprise de la Zac est majoritairement occupée par des jardins ouvriers en exploitation ou abandonnés, un boisement rudéral<sup>18</sup> et des friches arbustives. Le dossier note que 76 espèces de flore sont indigènes du Bassin parisien : la diversité floristique est considérée comme faible dans le dossier, ce qui ne l'est pas tant que ça en région Île-de-France. Cinq espèces végétales exotiques envahissantes avérées<sup>19</sup> et cinq espèces exotiques envahissantes<sup>20</sup> ont été repérées sur le site.

Une étude a été menée sur l'emprise des aménagements liés à la suppression du PN4<sup>21</sup>. L'étude préalable jointe au dossier n'en reprend pas les résultats. L'étude fournie par la SNCF fait état de plusieurs individus d'Ophioglosse commun, à enjeu fort et déterminante Znieff et de Stellaire pâle, à enjeu moyen la première étant classée vulnérable sur la liste rouge régionale), présents sur les emprises du futur barreau des Lévriers et de la rue Guynemer. Les rapporteurs ont été informés oralement que l'Ophioglosse commun avait été recherché et non repéré durant une campagne en 2021. La recherche d'informations naturalistes préexistantes, qui constitue la première étape d'une expertise faune-flore, ne semble pas avoir été réalisée. De la même façon et à titre d'exemple, l'étude naturaliste pour la suppression du PN4 a recensé 31 espèces d'oiseaux (dont 21 protégées), contre 23 espèces pour celle de la Zac. Quelques individus d'un lépidoptère protégé, la Thécla du coudrier, ont été observés, ainsi que le Némusien.

***L'Ae recommande de reprendre intégralement l'expertise naturaliste à la lumière des études préexistantes, en cohérence notamment avec celle produite pour la suppression du PN4 et de compléter en conséquence l'étude d'impact.***

Malgré la présence de l'Accenteur mouchet et de l'Hypolaïs polyglotte, espèces "quasi-menacées" figurant sur la liste rouge d'Île-de-France et protégées au niveau national, l'enjeu avifaune a été qualifié dans le dossier de « faible ». L'enjeu est également présenté comme faible pour les mammifères terrestres, nonobstant la présence du Hérisson d'Europe et, surtout, le recensement de 322 contacts de chauves-souris<sup>22</sup> par heure durant la période de reproduction, majoritairement de Pipistrelle commune.

***L'Ae recommande de reprendre la qualification des enjeux pour toutes les espèces faunistiques, tout particulièrement pour les espèces déterminantes de Znieff et pour les espèces protégées.***

<sup>17</sup> L'analyse des rapporteurs s'est fondée, tout au long de l'avis, sur le rapport fourni par la maîtrise d'ouvrage et produit par Ecosphère, en date du 17 novembre 2021, dénommé « Opération d'aménagement Montmagny-La plante des Champs-Montmagny (95) - volet milieu naturel de l'étude d'impact.

<sup>18</sup> Il est composé des espèces arborées forestières suivantes : Merisier, Érable plane et Érable sycomore, Robinier faux acacia, Saule marsault et Saule blanc. Pommiers, cornouillers et aubépines viennent compléter ce peuplement.

<sup>19</sup> Vigne vierge commune, Solidage du Canada, Ailante glanduleux, Renouée du Japon, Robinier faux-acacia.

<sup>20</sup> Épilobe cilié, Laurier-cerise, Buddleja du Père David, Vergerette du Canada, Vergerette de Sumatra.

<sup>21</sup> Voir en note 13 la réponse apportée dans le mémoire en réponse à la recommandation d'élargir l'aire d'étude sur ce sujet.

<sup>22</sup> Toutes les espèces de chauves-souris sont protégées.

### Paysages

Le site du projet représente actuellement un ensemble atypique, mais en continuité avec les grandes entités paysagères du secteur. Le diagnostic urbain et paysager ainsi qu'une étude de faisabilité urbaine et paysagère font partie des études préalables non jointes au dossier.

### Patrimoine d'intérêt et archéologie

La Zac ne recoupe pas de périmètre de protection de monuments historiques, étant située à plus de 700 m au nord de la chapelle Sainte-Thérèse et à plus de 800 m de l'église prieurale de Saint-Eugène. Le site de projet ne présente aucune sensibilité archéologique. Néanmoins, la maîtrise d'ouvrage souhaite contacter les services de la direction régionale des affaires culturelles, afin de statuer sur la nécessité ou non d'un diagnostic archéologique sur ce site.

## 2.1.3 Milieu urbain et humain

### Logement et quartier prioritaire

Montmagny est une commune principalement résidentielle. Elle compte une forte proportion de maisons individuelles, occupées pour la plupart par leurs propriétaires. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le taux de logements sociaux de la commune est de 26,56 % selon l'inventaire de la direction départementale des territoires (DDT) du Val d'Oise. Un diagnostic urbain et paysager a été conduit et une étude pré-opérationnelle a été lancée afin d'identifier les actions visant à requalifier les espaces extérieurs de la copropriété des Lévriers et à répondre aux problématiques d'insécurité actuelles, en coordination avec le projet de la Zac.

***L'Ae recommande d'intégrer au dossier le diagnostic urbain et paysager, réalisé en septembre 2021, ainsi qu'un état d'avancement de la nouvelle étude habitat.***

### Équipements publics

Selon une autre étude, Montmagny est bien pourvue en équipements scolaires et d'accueil de la petite enfance, ainsi que sportifs (hormis piscine). *A contrario*, la commune, tout particulièrement le secteur du projet, est relativement démunie en équipements commerciaux, culturels, associatifs et médicaux spécialisés. On peut néanmoins trouver un hôpital à environ 4 km (Hôpital privé nord parisien à Sarcelles) et une zone d'activités au sud de la commune : le Parc technologique de Montmagny, déjà ancien et dont la requalification est envisagée.

***L'Ae recommande de joindre au dossier l'étude de programmation des équipements publics et des commerces pour la complète information du public.***

### Réseaux urbains

Les abords de la Zac sont plus ou moins desservis en réseaux secs (électricité, gaz et télécommunications) et humides (eau potable, assainissement et eaux pluviales), qui restent à densifier avec les différents concessionnaires. Le dossier signale la présence d'une canalisation de transport de gaz le long de la nouvelle voirie liée à la suppression du PN4 ; elle fait l'objet de servitudes d'utilité publique.

Un diagnostic hydrologique, hydraulique et hydrogéologique a été réalisé en juillet 2020, afin d'élaborer un schéma de gestion des eaux pluviales sur la Zac. Ce rapport, bien qu'annoncé dans le dossier, est absent. Transmis aux rapporteurs, il indique que lors de la création du lycée Camille Saint-Saëns, tout proche de la Zac, un réseau d'eaux pluviales a été aménagé le long du talweg, vestige du ru de Deuil. Aujourd'hui méconnu, il draine *in fine* les eaux de ruissellement du site, côté Montmagny, vers le point bas du secteur situé dans la zone sud-ouest de la Zac, ce qui nécessite d'être pris en compte dans le recensement et la caractérisation des zones humides.

***L'Ae recommande de compléter le dossier par le diagnostic hydrologique, hydraulique et hydrogéologique réalisé sur l'emprise de la Zac.***

### Déchets

La Communauté d'agglomération de Plaine Vallée est compétente de plein droit en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés. Elle a délégué l'exercice de cette compétence à deux syndicats intercommunaux présents sur le territoire : Émeraude et Sigidurs. C'est le syndicat Émeraude qui gère les déchets ménagers de Montmagny, en collecte et en valorisation. Les rapporteurs ont pu constater la présence éparse de déchets dans les espaces naturels de l'aire d'étude.

### Énergies renouvelables

Une étude de potentiel et d'approvisionnement en énergie renouvelable et de récupération a été réalisée et elle est fournie en annexe du dossier. Elle complète une étude, relative au contexte bioclimatique, à l'ensoleillement et au vent, et destinée à minimiser les dépenses énergétiques de façon passive par une optimisation du bâti, non jointe au dossier.

Deux types d'énergie présentent une très forte pertinence pour le projet : la géothermie basse énergie sur nappe et le solaire thermique. Plusieurs sources présentent une forte pertinence : le solaire photovoltaïque, le bois-énergie pour l'habitat individuel, la récupération de chaleur sur eaux grises. Les autres sources, telles l'éolien présentent une pertinence moyenne à nulle.

#### **2.1.4 Déplacements**

Le plan de déplacements urbain d'Île-de-France (PDUIF) définit la politique locale de déplacement et de mobilité. La commune de Montmagny y est classée en "agglomération centrale », ce qui correspond aux grandes polarités entre cœur de métropole et espace rural, et reprend l'unité urbaine de Paris, telle que définie par l'Insee. Une étude sur la mobilité est mentionnée à plusieurs reprises dans l'étude d'impact. Intéressante, elle devrait également être jointe au dossier.

### Structure viaire et accessibilité au site

La commune de Montmagny est desservie par plusieurs départementales, qui jouent pour certaines, un rôle de transit sur le territoire (la RD301 de Sarcelles à Attainville, la RD311 de Bezons à Argenteuil, la RD928 de Villeteuse à Hérouville-en-Vexin). La RD301 supporte localement un trafic de près de 16 500 véhicules/jour dont 3 % de poids lourds. Plus au nord, elle atteint 45 000 véhicules/jour (sources : données de circulation 2018 - CD 95). La RD311 comme la RD928 supportent moins de 15 000 véhicules/jour ; la suppression du PN4 de Deuil-la-Barre et Montmagny va conduire à couper la circulation sur cet axe.

## Stationnement

La Figure 6 ci-après permet de synthétiser l'offre de stationnement actuel au voisinage de la Zac.

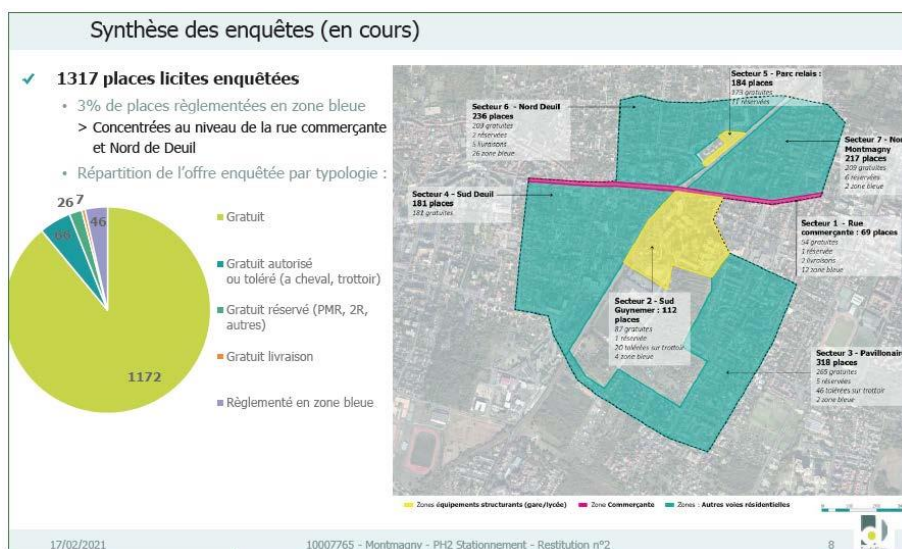


Figure 6 : Offre de stationnement aux alentours de la Zac. Source : dossier

Malgré une offre de stationnement relativement importante sur le secteur élargi autour de la Zac, le taux d'occupation est important. Un secteur de stationnement illicite est présent sur la rue Guynemer, qui longe la voie ferrée à proximité du QPV des Lévrier.

## Pôles générateurs de déplacement et déplacement du quotidien

Le territoire est largement tourné vers l'extérieur, avec des flux domicile-travail sortants beaucoup plus importants que les flux entrants. Les actifs de la commune sont en partie captés par Paris, mais effectuent aussi des déplacements à proximité. Les déplacements domicile-travail<sup>23</sup> à destination de Paris se font majoritairement en transports en commun (78 %), le reste en véhicule motorisé. Les déplacements internes à Montmagny / Deuil-la-Barre se font majoritairement en véhicules motorisés individuels (44 %) et en transports en commun (bus 16 %). Les modes actifs atteignent, sur ces distances courtes, 23 % des parts modales. Les déplacements ont tendance à augmenter et sont majoritairement de courte distance et de courte durée. La place de la voiture diminue au profit des transports en commun.

## Transports en commun et vélo

Le site de la Zac est desservi par deux gares :

- la gare de Deuil-Montmagny à environ 400 m au nord du site de projet (Transilien H), la Zac est ainsi à moins de 13 mn de la Gare du Nord à Paris, avec un train toutes les 7 à 8 mn aux heures de pointe,
- la gare d'Epinau-Villetaneuse, à environ 1,2 km au sud du site de projet, permet d'accéder au Bourget en 15 minutes, via le tram-train T1 Express avec une fréquence de 5 à 10 minutes.

Le site de la Zac est donc desservi par les transports en commun lourds, ainsi que par des lignes de bus (256, 337, 356 et 361).

<sup>23</sup> Environ 36 % des déplacements totaux



Un plan vélo du Val d'Oise a été adopté le 20 décembre 2019 par les élus départementaux. Il prend acte de l'augmentation de 30 % entre 2010 et 2018 du nombre de déplacements à vélo en Île-de-France. Dans le Val d'Oise, plus de 900 km de voies sont aménagés pour les cyclistes. Montmagny dispose d'environ 3,5 km d'itinéraires cyclables : ce linéaire est faible et surtout discontinu, ce qui ne favorise pas l'usage du vélo.

### Déplacements de loisirs

Le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) du Val d'Oise a été actualisé le 20 décembre 2019. La version actuelle du PDIPR porte le réseau de chemins inscrits sur le département à environ 2 380 km, soit une progression de plus de 20,9 km par rapport à la version précédente. À l'échelle de la commune de Montmagny, les chemins et sentiers praticables sont multiples, particulièrement pour accéder à la Butte Pinson, au sud de la Zac.

## **2.1.5 Sécurité, salubrité et santé**

### Risques naturels

Il existe sur le territoire communal de Montmagny un risque effectif lié à la présence de gypse et d'anciennes carrières<sup>24</sup> : le sol val-d'oisien étant majoritairement composé d'argiles, de marnes et de sables, quasiment toutes les communes du département, dont l'emprise du projet, sont concernées à plus ou moins grande échelle par le retrait-gonflement des argiles. Toute la commune de Montmagny est également exposée au risque d'inondation par ruissellement pluvial avec coulée de boue. 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.

### Pollution des sols

Une étude historique et de vulnérabilité des sols, ainsi que des investigations de terrain ont été menées en avril 2020. Comme les autres, cette étude gagnerait à être jointe au dossier pour la complète information du public.

Au sein de la Zac, des installations potentiellement polluantes ont été identifiées au sud-ouest, comme une déchetterie et un lieu de stockage du matériel communal, ainsi qu'au nord, au niveau du bassin de rétention du lotissement des Carmaux. La nappe au droit de ces installations est annoncée vulnérable à une éventuelle pollution de surface, mais non sensible au vu de l'absence d'usage. Des anomalies ponctuelles significatives en plomb ont été relevées dans les sols à plusieurs endroits. Contrairement aux eaux souterraines dont il a été constaté qu'elles étaient exemptes de pollution, les analyses sur les eaux superficielles ont montré une teneur significative en hydrocarbures.

### Qualité de l'air

La ville de Montmagny est concernée par les documents-cadres suivants : le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Île-de-France (SRCAE), en date du 14 décembre 2012 ; le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) francilien, approuvé en novembre 2009 ; le plan de protection

---

<sup>24</sup> L'étude géotechnique le confirme, bien que l'étude d'impact mentionne dans la partie dédiée aux risques naturels que la Zac ne serait pas concernée.

de l'atmosphère (PPA) francilien 2017–2025, approuvé le 31 janvier 2018 et le plan climat énergie territorial (PCAET) à l'échelle de la CA Plaine Vallée, en cours de finalisation en 2022. L'agglomération francilienne est concernée par l'injonction et l'astreinte prononcées par le Conseil d'État à l'encontre de l'État, faute d'avoir ramené les concentrations dans l'air pour les oxydes d'azote à des niveaux inférieurs aux valeurs limites applicables.

Pour ce qui concerne la Zac, l'analyse est développée dans une étude air-santé de niveau II, réalisée en janvier 2021, dont le dossier précise qu'elle a été réactualisée (mais non fournie). Il en ressort que les concentrations dans l'air de tous les polluants sont inférieures aux valeurs limites définies par la réglementation, mais celles en oxydes d'azote et en particules sont supérieures aux dernières valeurs de référence (2021) de l'Organisation mondiale de la santé. Toutefois, dans l'état initial, l'aire d'étude est éloignée de la plupart des principales sources de pollution atmosphérique.

### Bruit

Le site de la Zac est relativement préservé des bruits d'origine routière. Cependant, les parties ouest et nord du site de projet sont concernées par le bruit ferroviaire, avec des niveaux sonores évalués entre 55 et 60 dB(A). Il s'agit d'une ambiance sonore urbaine modérée. La ligne SNCF d'Épinay-Villetaneuse à Le Tréport- Mers est de catégorie 2, au sens du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996. Ainsi, dans une bande de 250 m de part et d'autre de cette ligne, toute construction à usage d'habitation doit faire l'objet d'une protection acoustique, conforme à la réglementation en vigueur.

La totalité du secteur de projet de la Zac est située en zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle. Il n'y a pas de restrictions à l'urbanisation de ce secteur, mais les mesures d'isolation acoustique renforcées devront être rappelées dans les documents contractuels des porteurs de projets de logements sur ce secteur.

Une campagne et une modélisation acoustiques ont été réalisées en octobre 2020. Il ressort de cette étude, qu'il conviendrait de joindre au dossier, que les niveaux sonores sont représentatifs d'ambiances calmes ou modérées. Elles sont conditionnées par les circulations routières et ferroviaires, mais également et uniformément par les survols fréquents des avions. Globalement, les niveaux sonores diurnes varient entre 50 et 60 dB(A) tandis que la nuit ils varient entre 40 et 50 dB(A).

## **2.2 Analyse des variantes et du choix du parti d'aménagement retenu**

Le dossier évoque les risques d'un scénario au fil de l'eau, à l'expérience des évolutions d'ores et déjà constatées (grignotage des espaces naturels, présence de déchets, absence de cohérence d'ensemble des aménagements...).

L'étude d'impact présente l'historique des réflexions débutées en 2020 autour de deux variantes : en « clairières habitées » (lots entourés de zones arborées) ou en « lanières » (alternance de bandes urbanisées et de bandes naturelles), cette dernière hypothèse ayant été finalement retenue. Les orientations de cette hypothèse ont été traduites dans un plan général d'aménagement de la Zac. Ce plan d'aménagement a ensuite été remodelé pour prendre en compte les enjeux liés aux milieux naturels.

La réservation d'une surface de 2 ha pour un parc semble répondre en partie à la prescription du Sdrif d'un « *espace de loisirs d'intérêt régional à créer* »<sup>25</sup>, mais le dossier ne s'y réfère jamais explicitement. Cette surface correspond néanmoins à la valeur basse de la fourchette (entre 2 et 5 ha) prescrite par le Sdrif, dans un secteur déficitaire en espaces verts. Le dossier ne présente aucune variante sur la taille de cet espace et ne semble pas avoir retenu une variante plus favorable à la biodiversité permettant de valoriser le caractère remarquable de cet espace naturel situé au cœur de l'agglomération. Corrélativement, le projet envisage des formes urbaines qui ne semblent pas correspondre à l'objectif de densification affiché.

Le dossier – et les échanges avec les rapporteurs – mettent en évidence que les aménagements envisagés par la SNCF ont fortement contraint la programmation de la Zac, certaines options étant plus ressenties comme imposées (en particulier l'emplacement et la dimension du bassin de rétention, dans un secteur probablement humide, et le giratoire surdimensionné dans un secteur pour l'instant peu habité). Le dossier indique que le périmètre de la Zac a ainsi été réduit de 12 ha à 10,4 ha pour en exclure les emprises nécessaires à l'aménagement du bassin de rétention et d'une piste cyclable porté par la SNCF.

Ces choix n'ayant pas été faits à l'échelle du projet d'ensemble, l'étude d'impact n'est pas en mesure de les justifier de façon cohérente. Le rapport de diagnostic hydraulique regrette même que « *le planning imposé ne permette pas la révision des études sur cette voie et les études de faisabilité devront conjuguer avec cette voie départementale, qui sera réalisée en 2022/2023* ».

La principale difficulté reste liée au caractère inexploitable des études naturalistes pour la démarche « éviter, réduire, compenser ». Dès lors que c'est une carence commune à la suppression du PN4 et à la Zac, cette démarche devrait être reprise à cette échelle et ne pas exclure de reconsidérer plusieurs des choix pourtant déjà présentés à l'enquête publique. En particulier, la programmation au sud-ouest de la Zac (y compris le bassin de rétention) devrait être réévaluée sur la base d'études naturalistes sincères et en prenant pleinement en compte la proximité de la voie ferrée.

Accessoirement, le positionnement du groupe scolaire le long de la nouvelle voirie nécessite de s'assurer de sa compatibilité avec les servitudes d'utilité publique liées à la canalisation de transport de gaz.

***L'Ae recommande de reprendre la démarche « éviter, réduire, compenser » à l'échelle de l'ensemble du projet sur la base d'études naturalistes à refaire.***

***Elle recommande particulièrement de revoir l'ensemble des aménagements prévus au sud-ouest de la Zac, de renforcer la surface et les fonctionnalités des espaces naturels prévus dans la programmation, ce qui devrait aller de pair avec une densité accrue des espaces à construire, et de s'assurer de la compatibilité de l'implantation du groupe scolaire à proximité de la canalisation de transport de gaz.***

### ***2.3 Analyse des incidences du projet et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation de ces incidences***

Selon la logique développée précédemment, l'analyse des incidences et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation de la suppression du PN4 et de la Zac devraient être abordées

---

<sup>25</sup> Qui est positionné sur les communes de Deuil-la-Barre et de Montmagny

concomitamment. Le dossier les aborde dans un volet « cumul des effets », considérant comme acquises les conclusions actuelles de la première étude d'impact. La mise à jour de celle-ci devrait conduire à reconsidérer certaines de ces conclusions.

### 2.3.1 Incidences liées aux travaux (démolition/construction)

Le dossier indique que la base de vie sera éloignée des zones habitées afin de limiter les nuisances sur les populations. Il s'agit d'un des sujets pour lesquels il est important d'indiquer de quelle façon les travaux de la suppression du PN4 s'articuleront avec ceux de la Zac, tant vis-à-vis des habitants actuels que de ceux des premiers lots habités.

***L'Ae recommande de préciser les emprises des bases travaux et le calendrier des travaux du projet dans son ensemble, ainsi que les mesures de réduction et, le cas échéant, de compensation des nuisances occasionnées à chaque phase.***

#### Artificialisation des sols

Le dossier n'aborde pas, en tant que telle, la question de l'artificialisation de sols, bien que sur les 10.4 ha actuellement occupés par des milieux naturels, seuls 3.8 ha d'espaces verts vont subsister dans l'écoquartier. À la lumière de l'adoption par la loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021 de l'objectif « zéro artificialisation<sup>26</sup> nette » et en prévision de la publication prochaine du décret d'application visant à le décliner, il apparaît opportun d'anticiper ses effets possibles pour le projet et d'envisager des mesures pour contribuer à cet objectif.

Le dossier n'aborde pas le devenir des jardins familiaux, qui auraient vocation à être relocalisés.

***L'Ae recommande, pour la complète information du public, de préciser le devenir des jardins familiaux ainsi que la façon dont le projet contribue à l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050.***

#### Déblais/remblais

Le dossier ne précise pas les volumes de déblais et de remblais, ni les objectifs de réutilisation<sup>27</sup> ou recyclage des terres éventuellement excavées si elles sont polluées et non compatibles avec le futur usage des sols. Il serait utile de préciser les filières et les volumes lors de la prochaine actualisation de l'étude d'impact.

Quelques prélèvements de sols et de sédiments comportent des pollutions ponctuelles (hydrocarbures notamment). Les analyses sur les sédiments ont montré le caractère non inerte de certains d'entre eux. L'agence régionale de la santé recommande la prescription de servitudes dans les règlements de copropriété permettant de conserver la mémoire de la pollution, et le cas échéant d'un grillage avertisseur.

***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. Elle recommande d'estimer le volume et la nature d'éventuels déblais et sédiments pollués et de préciser la façon dont ils seront gérés.***

<sup>26</sup> L'artificialisation diffère de la notion de consommation d'espaces, communément acquise aujourd'hui dans les documents d'urbanisme, et qui ne prend pas en compte la fonctionnalité du sol en tant que telle, mais mesure l'extension de la tâche urbaine sur des espaces à caractère encore naturel, agricole, ou forestier.

<sup>27</sup> La réutilisation des terres doit faire l'objet d'une étude conformément au guide de valorisation hors site des terres excavées dans des projets d'aménagement (ministère de la transition écologique et solidaire – novembre 2017).

### Nappes

Les risques de remontées de nappe sont susceptibles d'exposer le chantier (voire certaines parties enterrées) à des inondations, notamment en cas de fortes pluies. Comme pour la suppression du PN4<sup>28</sup>, il sera nécessaire de rabattre la nappe. Les modalités de gestion des eaux pompées ou les mesures qui s'imposent en cas d'inondations ne sont pas présentées. L'étude d'hydraulique renvoie l'analyse des incidences de ce pompage à la procédure ultérieure d'autorisation environnementale<sup>29</sup>. Les principes de gestion (en priorité l'infiltration et, en cas d'impossibilité, rejet au milieu ou au réseau d'assainissement) qui seront retenus devraient au moins être précisés dès la demande de DUP, en conformité avec le Sage.

***L'Ae recommande de compléter l'estimation des volumes d'eau susceptibles d'être pompés pour rabattre la nappe (suppression PN4 et Zac) et réitère sa recommandation de préciser leurs modalités de rejet et d'assainissement en cohérence avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux.***

### Milieux naturels

La surface de boisement de plus de 30 ans, pouvant être soumis à dossier de défrichement réglementaire, est cartographiée (Figure 7 ci-après), sans être estimée. Le maître d'ouvrage en affiche l'intention, en indiquant que ce point reste à développer.



Figure 7 : Boisements de plus de 30 ans sur l'emprise de la Zac. Source : dossier

***L'Ae recommande d'exposer les incidences du projet en matière de coupe d'arbres et de défrichement et les mesures prévues en conséquence au titre des codes de l'urbanisme, forestier et de l'environnement.***

De nombreuses mesures seront prises pour les milieux naturels, notamment pour prévenir la dissémination des espèces exotiques envahissantes ou adapter le planning de défrichement et de

<sup>28</sup> « Le principal impact temporaire de la phase travaux pour les milieux naturels sera lié au rabattement de la nappe pour la réalisation du pont-rail et du bassin de rétention, creusés dans la nappe » ; « Dans chaque cas, les débits pompés sont de l'ordre de 100 m<sup>3</sup>/h, jusqu'à 190 m<sup>3</sup>/h au maximum » ; « L'Ae recommande de préciser dans l'étude d'impact les volumes et les modalités de gestion des eaux pompées à l'occasion des travaux ».

Le mémoire en réponse à l'avis Ae n°2019-125 fournit une évaluation de la durée de pompage et des volumes pompés, mais ne précise pas les modalités de gestion des eaux pompées.

<sup>29</sup> Le diagnostic hydraulique signale que « les études de faisabilité sont concomitantes avec les études de projet de suppression du passage à niveau au nord du site, et du détournement de la D311 sur l'emprise de la zone d'étude. »

terrassement. La nature et l'ampleur de ces mesures, pour la suppression du PN4 et pour la Zac, doivent être revues sur la base d'inventaires fiables des milieux naturels et des zones humides.

Bien que la perte d'habitats arborés soit très importante (2 ha subsisteront au sein du parc, au lieu des 10.4 ha actuellement), le dossier témoigne d'une recherche d'évitement, sans pour autant à ce stade, développer le choix d'espèces végétales<sup>30</sup> et leur mode de gestion, notamment quant à l'usage d'herbicides et de produits phytosanitaires. Les mesures sont insuffisamment spécifiées pour les espèces protégées mais restent, vis-à-vis des données disponibles, proportionnées aux enjeux.

***L'Ae recommande de revoir la nature et l'ampleur des mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des incidences du projet sur les milieux naturels à la lumière d'inventaires fiables des milieux naturels et des zones humides.***

Sur la base des données d'ores et déjà disponibles, le territoire d'implantation de la Zac apparaît comme un habitat important pour la Pipistrelle commune, ainsi que pour l'avifaune. Au regard de l'ampleur des surfaces d'habitats boisés et arborés en particulier pour des espèces d'oiseaux protégés, une demande de dérogation à la destruction d'habitats d'espèces protégées paraît nécessaire.

Par ailleurs, l'étude d'impact omet, dans ce volet, d'évoquer les enjeux de la trame verte en lien avec les secteurs avoisinants. En particulier, l'urbanisation de l'ensemble du sud-ouest de la Zac (y compris le bassin de rétention de la SNCF) conduira à une artificialisation dont on peut s'interroger sur sa compatibilité avec le Sdrif ; le parc sera ainsi positionné sur un secteur sans continuité avec les secteurs voisins.

***L'Ae recommande d'assurer de la compatibilité de la programmation de la Zac et de la suppression du PN4, notamment son secteur sud-ouest, avec le Sdrif et d'améliorer les fonctionnalités écologiques de ses espaces verts en lien avec ceux de son voisinage.***

#### Canalisations de gaz

L'étude d'impact relative à la suppression du PN4 fait référence à la présence de deux canalisations de transport de gaz, dont une à proximité immédiate, le long de la principale voie du projet<sup>31</sup>. Le dossier de la Zac n'évoque ce risque ni dans l'analyse des incidences, ni dans les mesures en phase chantier. La maîtrise d'ouvrage a fourni aux rapporteurs un courrier de GRT gaz, demandant de respecter la zone *non-aedificandi* de 4m et de réaliser une analyse de compatibilité pour tous les établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes ou une notice de sécurité pour les ERP de moins de 100 personnes. La multiplicité des maîtres d'ouvrages rend la coordination des travaux d'autant plus importante, notamment avec l'exploitant du réseau.

***L'Ae recommande d'évaluer les incidences de l'ensemble des travaux nécessaires au projet vis-à-vis des risques accidentels sur la canalisation de gaz la plus proche en prenant en compte l'avis de GRTgaz et de préciser les mesures d'évitement et de réduction et si nécessaire de compensation de ces risques.***

---

<sup>30</sup> Une attention particulière est à porter à la présence potentielle d'espèces végétales allergisantes, telles que l'Ambroisie à feuilles d'armoise.

<sup>31</sup> L'avis de l'Ae indiquait que les mesures générales présentées par le dossier auraient dû les préciser.

## 2.3.2 Phase d'exploitation

### Climat local

L'étude d'impact affirme que « *le projet va prévisiblement augmenter l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU), mais dans des proportions très modérées* ». Cette question est analysée dans un plan guide et dans une étude bioclimatique, pour l'instant non joint au dossier. L'extrait de l'étude d'ensoleillement identifie des risques de surchauffe pour la rue Théophile Gautier, la médiathèque et la cour d'école (du fait de l'ensoleillement ou du défaut de ventilation). Le risque le plus important concerne les lots au sud-ouest de la Zac (ouverture d'un couloir de vent et ensoleillement très important en été). Il est affirmé, ce qui est douteux que « *la présence du bassin de rétention [...] va permettre de rafraîchir ce secteur en été* ».

### Eaux pluviales

Ce sujet ne fait pas l'objet d'une analyse des incidences en phase d'exploitation.

En première approche, pour les conditions les plus contraignantes avec une impossibilité d'infiltrer, les volumes de stockage seront définis pour une période de retour 30 ans et un débit de fuite de 2 l/s/ha. Au-delà de la période de retour 30 ans, les eaux pluviales devront être dirigées vers des espaces non construits. Les éléments de dimensionnement sont annoncés pour la demande d'autorisation environnementale, alors qu'ils sont potentiellement importants pour la programmation de la Zac. En particulier, afin de limiter les volumes d'eau à traiter dans le réseau d'assainissement collectif, le Sage Croult-Enghien Vieille Mer requiert de laisser s'infiltrer les eaux pluviales des « petites pluies » (< 8 mm). Par ailleurs, comme pour les eaux pompées, le dossier prévoit leur rejet dans le réseau d'assainissement communal, sans apporter à ce stade la démonstration de l'impossibilité de laisser s'infiltrer les eaux pluviales après traitement. Des mesures devraient également être définies pour prévenir les maladies à transmission vectorielle (moustiques).

***L'Ae recommande de compléter le dossier par l'indication des modalités de gestion des eaux pluviales (petites pluies, rejets des eaux traitées). L'Ae recommande par ailleurs de préciser les modalités d'entretien à prévoir pour prévenir les maladies à transmission vectorielle.***

### Déplacements

Les études préalables relatives à la mobilité sont sérieuses. Elles définissent un cadrage et des enjeux intégrant l'ensemble des besoins et les différentes modes de transport. L'évolution des conditions de déplacement et de la demande prend en compte la suppression du PN4. Dans ses conclusions, la commission d'enquête relative à la suppression du PN4 formule une recommandation<sup>32</sup> : « *Ainsi que soulevé par une grande partie des observations du public, il apparaît nécessaire que les communes prévoient, rapidement, un plan de circulation en cohérence entre les deux communes afin qu'il soit opérationnel dès la réalisation du projet et, pour certains trajets ou*

<sup>32</sup> L'avis Ae n°2019-125 avait notamment recommandé « *de présenter avant l'enquête publique les variantes des plans de circulation qui devront être modifiés, par les deux communes, de façon concertée, pour tenir compte de la suppression du passage à niveau, et les options qui seront retenues* ».

Le mémoire en réponse avait rappelé que cette responsabilité incombait principalement à la Ville de Deuil-la-Barre : « *La modification du plan de circulation de Deuil-La-Barre, territoire le plus concerné par les reports de circulation induits par le projet, est l'un des principaux axes de la municipalité au cours de la prochaine mandature. La Ville s'engage notamment à faire évoluer son plan de circulation, en concertation avec ses partenaires et la population, avant le basculement des circulations routières sur le nouveau franchissement de rétablissement* ».

*stationnements, anticipé. La transmission des études réalisées par les maîtres d'ouvrage en sera un élément d'aide aux communes ». L'Ae avait rappelé dans son avis relatif à la suppression du passage à niveau que les effets du projet sur les déplacements et les impacts induits restent étroitement dépendants des choix qui seront faits dans ce cadre.*

***L'Ae réitère sa recommandation de présenter avant l'enquête publique les variantes des plans de circulation qui devront être modifiés, par les deux communes, de façon concertée, pour tenir compte de la suppression du passage à niveau et, désormais, de la Zac.***

L'étude d'impact fournit un tableau des trafics futurs sur les voies proches de la Zac pour quatre scénarios : « état actuel sans projet », « état futur sans projet SNCF et sans ZAC », « état futur avec projet SNCF et sans ZAC » et « état futur, avec projet SNCF et avec ZAC ». Selon le dossier, leur source est l'étude air & santé. Néanmoins, ces tableaux font ressortir des augmentations de trafic automobile significatives « avec projet SNCF », puis « avec la Zac », alors que les tableaux de l'étude air & santé affichent au contraire des fortes baisses des émissions atmosphériques par rapport au scénario « état futur sans projet SNCF et sans ZAC » du fait surtout du projet SNCF. Les éléments complémentaires fournis aux rapporteurs démontrent que le tableau des émissions et surtout les conclusions de l'étude d'impact agrègent, à tort, la réduction calculée sur la seule RD311 avec les augmentations calculées sur toutes les autres voies de l'aire d'étude. Ainsi, la conclusion selon laquelle « le projet SNCF va permettre une réduction assez importante du trafic sur certains axes, la RD311 notamment au nord du projet. Ainsi, ceci permet de conforter la portée sur la qualité de l'air de ces deux projets. Les effets cumulés des deux projets semblent être globalement une diminution des concentrations de NO<sub>2</sub> par rapport à la situation actuelle (2020) et la situation future sans projet (2028) » masque en réalité des augmentations significatives des trafics et des incidences qu'ils induisent sur la plupart des autres axes que la RD311.

***L'Ae recommande de revoir les conclusions relatives aux effets sur les déplacements liés au projet d'ensemble et à leurs incidences induites, en distinguant les effets sur la RD311 de ceux sur les autres voiries.***

Dès lors, l'analyse et les résultats des volets air & santé et bruit sont difficilement exploitables.

Pour la qualité de l'air, les tableaux font apparaître pour la plupart des points modélisés des baisses de concentration dans l'air des oxydes d'azote et des PM<sub>10</sub> entre le scénario sans projet et les scénarios avec suppression du PN4 et création de la Zac, alors que les trafics connaîtront des augmentations fortes sur la plupart des secteurs du projet<sup>33</sup>. Au vu des concentrations de l'état initial, celles après réalisation de l'ensemble du projet resteront inférieures aux valeurs limites applicables et supérieures aux valeurs recommandées par l'Organisation mondiale de la santé.

En ce qui concerne les niveaux de bruit, le dossier présente des modélisations diurne et nocturne des niveaux de bruit. Ces modélisations confirment que les expositions les plus importantes concernent l'ouest du projet, le long de la voie ferrée (+ 15 dB) et de la rue Guynemer. En réponse à l'avis Ae n°2019-125, le mémoire a précisé que « À l'issue de la deuxième étude acoustique complémentaire réalisée en 2019 par CIA Acoustique, le programme validé par les partenaires du projet inclut également une réduction de la vitesse à 30 km/h ainsi qu'une mise en sens unique du

<sup>33</sup> « En effet, le projet SNCF va permettre une réduction assez importante du trafic sur certains axes, sur la D311 notamment au nord du projet ». Ce qui est vrai pour les riverains de la D311 n'était déjà pas valable pour le quartier des Lévriers. La création de la ZAC va au contraire conduire à créer des lotissements au voisinage de nouveaux axes circulés (giratoire au sud-ouest, avenue Théophile Gauthier).



*nouveau raccordement des Lévriers. Ces deux mesures permettent de réduire le bruit au niveau du raccordement des Lévriers, et plus particulièrement au niveau des pavillons situés le long de la rue Charles Baudelaire à Montmagny. Aucun établissement sensible n'a par ailleurs été recensé au niveau des voies concernées par une modification significative des niveaux de bruit et un dépassement des seuils induit par le projet ».*

Le dossier prévoit un ensemble de mesures de protection<sup>34</sup> visant des réductions significatives (entre 32 et 44 dB), également nécessaires pour le respect du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy. Il ne fournit pas de modélisation permettant de connaître les niveaux résiduels de bruit. Il conviendrait notamment de vérifier que ces niveaux résiduels restent compatibles pour les lots du sud-ouest de la Zac et pour les établissements sensibles. L'étude acoustique précise que la réglementation relative aux voies routières nouvelles (ce qui concerne donc la suppression du PN4 et la Zac) impose le respect d'une contribution sonore de 60 dB(A) au maximum en façade des habitations existantes et du lycée et que cet objectif sera dépassé le long de la rue Guynemer.

***L'Ae recommande :***

- ***d'expliciter les mesures de réduction retenues et de modéliser les niveaux résiduels de bruit prenant en compte les travaux d'insonorisation prévus,***
- ***de s'assurer que les lots les plus exposés et les établissements sensibles ne seront pas des points noirs de bruit ou, dans le cas inverse, revoir certaines composantes du projet.***

#### Énergie – Gaz à effet de serre

Les questions d'énergie et de gaz à effet de serre ne sont abordées que dans l'annexe jointe au dossier, mais de façon particulièrement développée. Cette annexe ne traite que des besoins pour les bâtiments et pas des déplacements. Elle recense les besoins énergétiques des différents types de bâti. Sur la base de l'étude du potentiel de production d'énergie renouvelable, elle présente la construction d'une stratégie énergétique, avec pour objectif l'atteinte d'un niveau « réglementation thermique 2012 – 20 % <sup>35</sup>» (tendant à un niveau de diagnostic de performance énergétique A), et utilise des indicateurs économiques et environnementaux (proportion d'énergies renouvelables, émissions de gaz à effet de serre, d'oxydes de soufre, d'oxydes d'azote, production de déchets nucléaires). De façon originale, alors que beaucoup d'études d'impact de Zac retiennent des réglementations anciennes comme scénario de référence voire comme scénario de projet, elle retient la « réglementation environnementale 2020 » comme scénario de référence et fournit une analyse technico-économique pour trois scénarios (« solaire thermique », « biomasse bois-énergie », « géothermie sur nappe superficielle ») et un scénario « additionnel » : solaire photovoltaïque.

La géothermie présente la part d'énergies renouvelables la plus importante et le temps de retour le plus rapide pour la production de chaleur – et aussi de froid –, le scénario de référence étant le plus défavorable ; ce type d'énergie permet la réduction des émissions de gaz à effet de serre de 27,3 t<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub> par an, soit 43% par rapport au scénario de référence. Pour l'électricité, le scénario additionnel est coûteux, pour un temps de retour estimé à 17 ans ; il est plus favorable au scénario de référence

<sup>34</sup> Ces mesures figurent dans l'étude acoustique mais ne sont pas reprises explicitement dans l'étude d'impact.

<sup>35</sup> Le label RT 2012 –20 % s'attache à diminuer de 20 % l'empreinte environnementale du logement par rapport aux normes fixées par la RT 2012 elle-même. Le label RT 2012 –20 % ou « THPE » a été créé en vue de préparer progressivement les constructeurs à la généralisation du Bâtiment à Énergie Positive, ou BEPOS, qui devient la norme avec l'entrée en vigueur de la réglementation thermique 2020.

sur le plan environnemental. Les indicateurs environnementaux sont présentés pour chaque scénario.

Le dossier exclut le scénario biomasse, le plus émetteur de gaz à effet de serre et le plus polluant. En conclusion, l'étude retient en première intention un scénario mixte « géothermie + photovoltaïque », afin de préciser les caractéristiques d'une telle option.

Ces éléments sont satisfaisants au stade d'un dossier de création. Ils ont vocation à être actualisés avec le dossier de réalisation et l'autorisation environnementale.

***Comme cela est fait pour le bâti, l'Ae recommande de présenter une analyse des consommations énergétiques et de rejets atmosphériques du fait des effets du projet sur les déplacements et les mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation nécessaires.***

#### ***2.4 Dispositif de suivi du projet, de ses incidences, des mesures et de leurs effets***

Au stade de la création de la Zac, les éléments relatifs au suivi des impacts spécifiques de la phase de travaux en restent au niveau des principes, faisant référence à la charte « chantier faibles nuisances ». Celle-ci n'est d'ailleurs pas fournie.

Pour la phase d'exploitation, le dispositif de suivi est annoncé : « *le détail des modalités de suivi des mesures ERC est donné en pages suivantes* », mais il est finalement absent alors que l'article R. 122-5 du code de l'environnement le requiert. Aucun indicateur n'est ainsi fixé pour les principales mesures et leurs effets : ils doivent être définis dès l'étude d'impact initiale, leur mise en œuvre devant être effective en amont de la réalisation du projet, afin que le principe d'antériorité de la compensation par rapport à l'impact soit respecté. Des mesures de la qualité de l'air, des niveaux de bruit et des paramètres aérauliques à différents stades d'avancement du projet seraient opportunes.

Le dispositif de suivi des milieux naturels et aquatiques dépendra des mesures d'évitement, de réduction et de compensation encore à compléter.

***L'Ae recommande de joindre au dossier la « charte faibles nuisances » et de définir un dispositif de suivi de la mise en œuvre et de l'efficacité de l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation du projet sur les principales thématiques environnementales, tout particulièrement les milieux naturels et aquatiques.***

#### ***2.5 Compatibilité avec les documents d'urbanisme***

Le site de la Zac couvre quatre zones (naturelle – N, zones à urbaniser – AUa, AUb et Uk) du PLU de Montmagny<sup>36</sup> : la zone N, qui comprend les zones boisées, est totalement préservée et la zone Uk (moins de 1 000 m<sup>2</sup>, sur laquelle sera aménagée une promenade piétonne paysagère) permet ce type d'aménagement. Concernant les zones AUa et AUb, le règlement du PLU devra être adapté pour le dépassement de gabarit, le coefficient d'emprise au sol et la réduction du nombre de places de stationnement.

<sup>36</sup> Il a été approuvé le 20 décembre 2006, modifié et révisés à plusieurs reprises, la dernière modification étant en date du 16 juillet 2020.

La commune est concernée par le seuil de densification de 15 % dans les secteurs de gare : la Zac est présentée comme participant à cette densification, voire remplit à elle seule cet objectif, puisqu'« avec près de 65 logements/ha, correspondant à environ 140 habitants/ha (14 000 habitants / km<sup>2</sup>), la ZAC va apporter une densité de population beaucoup plus importante sur la ZAC que la moyenne sur la commune (4 870 habitants / km<sup>2</sup>) ».

Dans son avis Ae n°2019-125, l'Ae avait recommandé de démontrer que le PLU de Deuil-la-Barre et la révision en cours du PLU de Montmagny, incluant la réalisation [de la suppression du PN4] contribueront à la création de l'espace vert prévu par le Sdrif au sud de la zone d'étude. Cette question se pose au moins autant à l'échelle du projet d'ensemble, maintenant que le PLU de Montmagny a été révisé : sur les 10,4 ha des emprises de projet de la Zac, près de 70 % sont des emplacements réservés pour équipements publics (équipement sportif, parc, voie de raccordement). L'emplacement réservé pour équipement sportif (indiqué "C" sur le plan de zonage du PLU) devra être modifié pour laisser place à du logement.

***L'Ae réitère sa recommandation de démontrer que le PLU de Montmagny, incluant la réalisation du projet, contribuera à tous les objectifs du Sdrif notamment en termes de densité et d'équipements publics.***

## **2.6 Résumé non technique**

Le résumé non technique est bien documenté, illustré et didactique.

***L'Ae recommande de prendre en compte dans le résumé non technique, les conséquences des recommandations du présent avis.***