



**Autorité environnementale**

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

**n°Ae : 2024-99**

# Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

L'Ae<sup>1</sup> s'est réunie le 21 novembre 2024 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, Barbara Bour-Desprez, Karine Brulé, Marc Clément, Virginie Dumoulin, Christine Jean, Noël Jouteur, François Letourneux, Laurent Michel, Olivier Milan, Alby Schmitt, Laure Tourjansky, Éric Vindimian, 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 absent(e)s : Serge Muller, Jean-Michel Nataf.

\* \*

L'Ae a été saisie pour avis par le préfet du Val d'Oise, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 21 août 2024.

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 rendu dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, l'Ae a consulté par courriers en date du 2 septembre 2024, le préfet du Val d'Oise, la directrice générale de l'agence régionale de santé (ARS) d'Île-de-France et la directrice régionale et interrégionale de l'environnement, de l'aménagement et des transports. En complément, le directeur régional d'Île-de-France de l'Office français de la biodiversité a été saisi le 23 octobre 2024 et a répondu le 8 novembre 2024.

Sur le rapport de Céline Debrieu-Levrat et de Bénédicte Guery, qui ont rencontré le maître d'ouvrage le 22 octobre 2024, 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. 122-1-1 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 au V de l'article L. 122-1 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 de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

# Synthèse de l'avis

Le dossier porte sur la demande de déclaration d'utilité publique par l'établissement public Grand Paris Aménagement de la zone d'aménagement concerté (Zac) « Plante-des-Champs » de 10,8 ha, à l'emplacement de jardins privés, d'une friche et de parcelles boisées, à l'ouest de la commune de Montmagny. L'Ae a déjà rendu un premier avis sur le dossier en 2022 ([avis n° 2022-03](#)).

Le développement de cet écoquartier à échéance 2030 contribue à l'objectif du schéma directeur de la région d'Île-de-France de 2013 (Sdrif) de densifier (densité + 15 % d'ici à 2030) l'offre de logements et d'équipements à proximité de la gare 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 de l'opération de la SNCF, sont prévues, ainsi que 4 ha d'espaces verts dont un parc public de plus de 2 ha.

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux de l'opération sont :

- la maîtrise de l'artificialisation des sols, la préservation de la biodiversité, des habitats naturels et des jardins,
- un urbanisme économe en énergie et adapté aux épisodes caniculaires et la limitation des risques d'îlots de chaleur urbains,
- 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.

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 et la requalification du quartier prioritaire de la ville (QPV) des Lévriers. L'Ae réitère sa recommandation de 2022 de considérer ces opérations comme les composantes d'un même projet et de reprendre la démarche « éviter, réduire, compenser » à l'échelle de l'ensemble du projet sur cette base.

Nonobstant cette remarque préalable importante, l'étude d'impact de la Zac est abondamment illustrée, didactique et de bonne qualité. La plupart des enjeux (à l'exception de ceux concernant l'approvisionnement en énergie renouvelable et les nuisances sonores) sont développés 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 :

- d'afficher le coefficient d'artificialisation de l'opération dans son ensemble et d'en évaluer les incidences, et si nécessaire de présenter les mesures pour y répondre,
- de reconsidérer les conclusions de l'étude sur les zones humides en fonction des résultats de la campagne piézométrique en cours dans le cadre de l'étude sur le niveau des plus hautes eaux et de l'étude sur la caractérisation des zones humides de la partie sud-ouest,
- de compléter les mesures concernant les espèces répertoriées dans le dossier de suppression du PN4 et celles protégées ou quasi-menacées dont le Hérisson d'Europe, d'exposer les incidences du projet en matière de préservation des arbres remarquables et les mesures visant à préserver la trame noire,
- de mieux justifier les raisons pour lesquels les jardins existants ne sont pas valorisés par le projet,
- de réaliser les études hydrogéotechniques complémentaires pour qualifier précisément les enjeux de risque de dissolution du gypse et de remontée de la nappe alluviale tout particulièrement dans la partie sud-ouest de la Zac et, sur cette base, de réinterroger l'ensemble des aménagements prévus au sud-ouest de la Zac,
- de définir le choix d'énergie produite à partir d'énergie renouvelable et de prendre en compte ce choix dans le projet et le bilan carbone du projet,
- d'explicitier les mesures de réduction des impacts sonores à l'ouest du projet, le long de la voie ferrée et de la rue Guynemer.

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

# Sommaire

1.	Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux .....	5
1.1	Contexte du projet.....	5
1.1.1	Aménagements prévus .....	7
1.1.2	Périmètre du projet.....	7
1.1.3	Phasage de l'opération .....	8
1.2	Procédures relatives à l'opération .....	8
1.3	Principaux enjeux environnementaux de l'opération relevés par l'Ae .....	9
2.	Analyse de l'étude d'impact.....	10
2.1	Remarques méthodologiques sur l'étude d'impact .....	10
2.2	Etat initial .....	11
2.2.1	Milieu physique .....	11
2.2.2	Milieu naturel et paysage.....	11
2.2.3	Milieu humain.....	16
2.2.4	Déplacements.....	17
2.2.5	Sécurité, salubrité et santé .....	18
2.3	Analyse de la recherche de solutions de substitution raisonnables et du choix du parti retenu	20
2.4	Analyse des incidences de l'opération et mesures d'évitement, de réduction et de compensation.....	22
2.4.1	Installation de chantier et matériaux .....	22
2.4.2	Milieu physique .....	23
2.4.3	Milieu naturel et paysage.....	24
2.4.4	Milieu humain.....	29
2.4.5	Déplacements, air et bruit .....	30
2.5	Suivi des incidences et des mesures ERC .....	32
2.6	Résumé non technique .....	32
3.	Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme .....	33

# Avis détaillé

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

### 1.1 Contexte 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 concerté (Zac) écoquartier de la Plante-des-Champs », porté par l'établissement public Grand Paris Aménagement (GPA)<sup>2</sup>, concerne un secteur de 10,8 ha, situé à la bordure ouest de la commune, à proximité de la gare de Deuil-Montmagny (Figure 1).

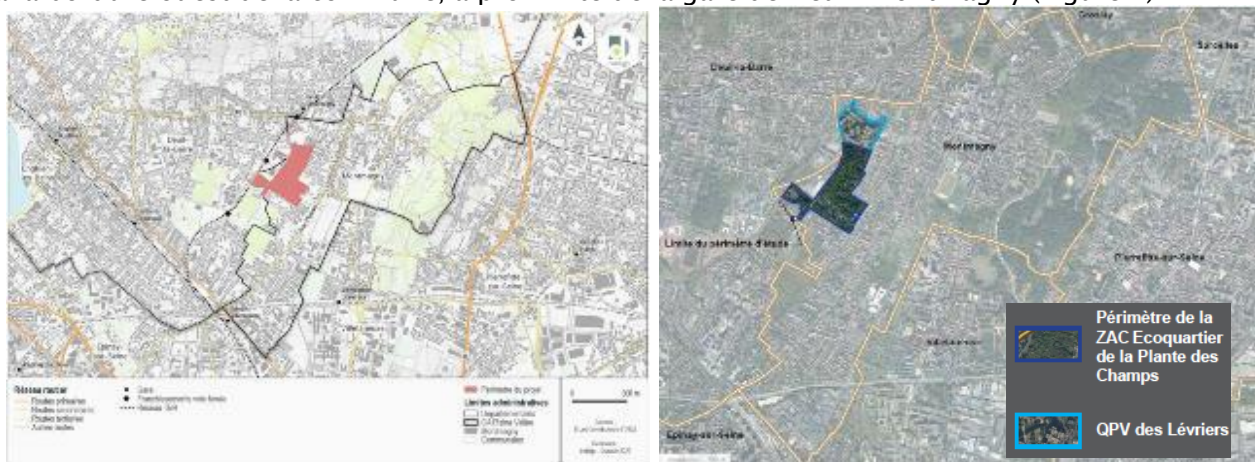


Figure 1 : Situation de la Zac dans la commune de Montmagny. Source : dossier

Le programme 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 2021 - 2027. Le développement de la Zac à échéance 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 % au minimum d'ici à 2030).

Les objectifs de l'opération, 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 de déplacement 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.

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>3</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, l'opération de suppression du passage à niveau comprend des aménagements connexes (vaste bassin de rétention des eaux pluviales, notamment).

Le site est contigu au quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)<sup>4</sup> des Lévriers, d'une superficie de 4,6 ha. Ce quartier comprend principalement une copropriété privée de 440 logements, concernée par une requalification des espaces extérieurs et une rénovation du bâti. L'opération portée par la SNCF inclut une voie routière qui le contourne (barreau des Lévriers).

L'enquête publique relative à la 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. Cette opération a été déclarée d'utilité publique le 27 juin 2022.

La Ville de Montmagny et GPA ont signé le 26 octobre 2021 la charte d'adhésion 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>5</sup> en décembre 2021. Des ambitions complémentaires aux objectifs initiaux de la Zac sont ainsi affichées : valoriser la biodiversité via la structuration de corridors écologiques, déployer une stratégie de neutralité carbone en privilégiant

<sup>3</sup> Voir [avis Ae n°2019-125 du 18 mars 2020](#)

<sup>4</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>5</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 de l'opération. 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, l'opération est répertoriée comme Label EcoQuartier – étape 1 dans le référencement national et peut utiliser le logo « ÉcoQuartier » dans sa communication.

la sobriété énergétique et carbone et mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé des habitants.

### 1.1.1 Aménagements prévus

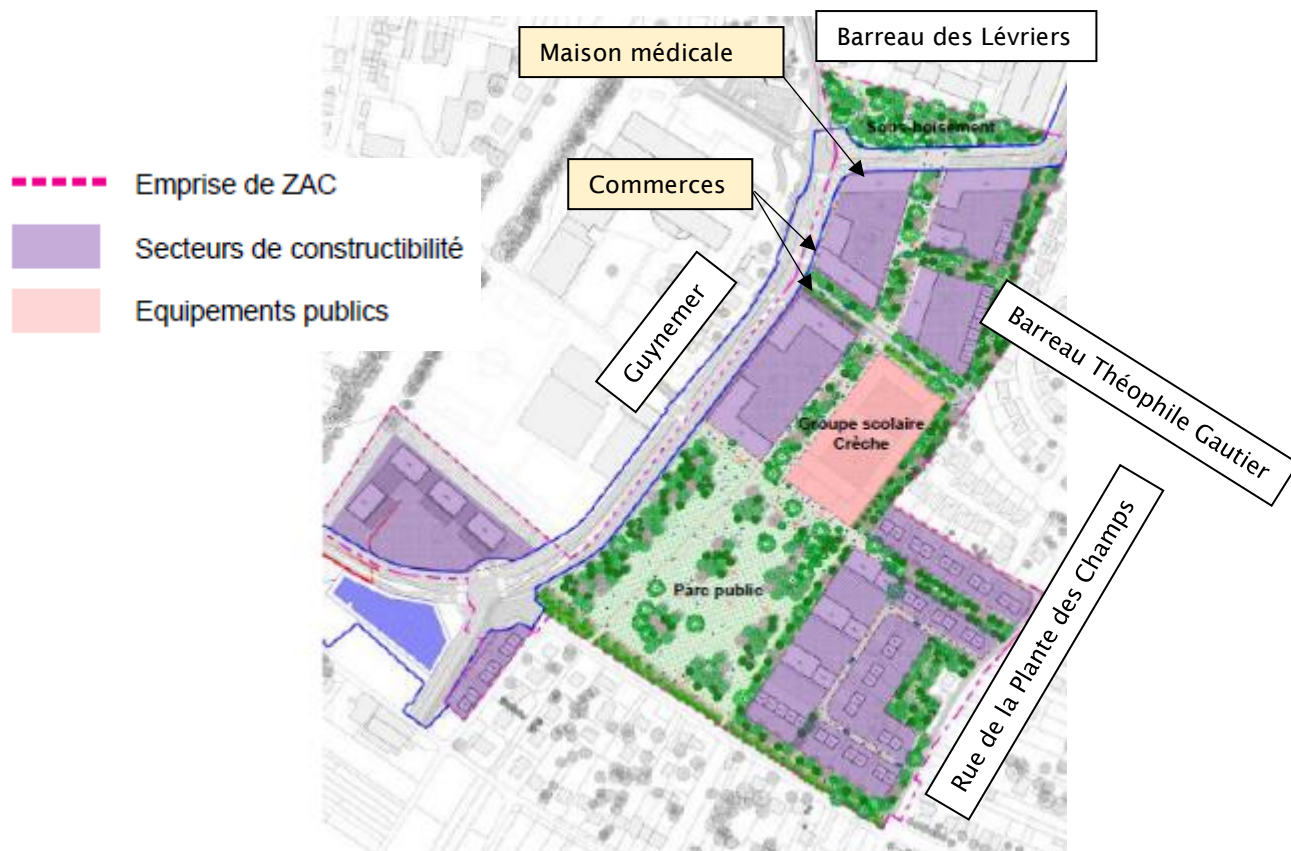


Figure 3 : Les éléments structurants de la Zac (Source : dossier complété par l'Ae pour la mention des axes et certains équipements)

Selon le dossier, la programmation prévisionnelle est la suivante sur une superficie de 108 300 m<sup>26</sup> :

- 36 000 à 38 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de logements, soit environ 500 logements (450 logements collectifs et 50 maisons individuelles) dont 30 % de logements sociaux,
- 1 300 m<sup>2</sup> de SDP de commerces de proximité en pied d'immeubles,
- 58 915 m<sup>2</sup> d'équipements publics (un groupe scolaire de 6 classes, une crèche municipale de 11 places, une salle polyvalente, une maison de santé communale) et de voiries,
- 240 071 m<sup>2</sup> d'espaces verts (37% de la superficie totale), dont un parc public de plus de 2 ha.

La Zac intègre quelques voiries, articulées avec celles de l'opération de la SNCF (notamment le futur barreau Théophile Gautier, en double sens et la rue de la Plante des Champs, déjà existante) et un ensemble de « liaisons douces » pour les modes actifs.

### 1.1.2 Périmètre du projet

Selon le dossier de Zac, « la complexité de chacun des projets (Zac de la Plante des Champs, requalification du QPV des Lévriers, suppression du PN4 de la SNCF), qui poursuivent chacun des objectifs qui leur sont propres, et les processus de chaque maîtrise d'ouvrage font qu'il n'est pas possible de les considérer comme un seul et unique projet, malgré leurs interactions ». Ces

<sup>6</sup> Selon le dossier le total des surfaces données ne correspond pas à la superficie totale

interactions telles que décrites dans le dossier en ce qui concerne la suppression du PN4, sont pourtant majeures et ont nécessité de repenser le plan d'aménagement d'ensemble. Particulièrement, la nouvelle voirie accroît la circulation et le niveau de bruit dans le quartier et a nécessité d'éloigner les équipements sensibles (crèche et école) par rapport au projet initial.

Dans son [avis n° 2022-03](#) sur la création de la Zac « Plante-des-Champs », l'Ae avait recommandé de considérer la suppression du PN4 et la Zac comme deux composantes d'un même projet. Elle avait indiqué que « *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).* ». Concernant l'évolution du QPV des Lévriers<sup>7</sup>, elle ajoutait que la suppression du PN4 augmenterait les niveaux de bruit pour ce quartier et qu'il serait peut-être nécessaire d'étendre le périmètre du projet.

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

### 1.1.3 Phasage de l'opération

Le phasage prévu pour les travaux (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.** ci-après) est le suivant :

- acquisitions foncières : 2023 à 2026,
- démarrage des premiers travaux : 2023,
- livraison finale à horizon 2030.

## 1.2 Procédures relatives à l'opération

Le dossier précise le schéma et le calendrier des procédures administratives liées à la réalisation de la Zac avec les obtentions d'arrêtés :

- de création de la Zac de la Plante-des-Champs (2023),
- de déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Montmagny (2025),
- de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (2025),
- d'approbation du programme des équipements publics de la Zac (2025).

En application des articles L. 122-1 et suivants du code de l'environnement<sup>8</sup>, une étude d'impact est requise pour la création de la Zac. Une première étude d'impact a été produite en 2022 et réactualisée pour le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

<sup>7</sup> Comme indiqué aux rapporteuses, GPA et la ville de Montmagny n'ont plus confirmation de poursuite de l'opération de requalification de la résidence des Lévriers.

<sup>8</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.



Au titre de l'alinéa II de l'article R. 414-90 du code de l'environnement, l'étude d'impact intègre une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000<sup>9</sup> les plus proches.

S'agissant d'une création de Zac, en application de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'opération a été soumise à participation du public par voie électronique préalablement du 25 mars au 23 septembre 2021, puis entre le 20 février et le 21 mars 2023<sup>10</sup>.

La mise en compatibilité du PLU de la Ville a fait l'objet d'une concertation préalable du 2 janvier au 30 janvier 2024. Un bilan de la concertation de 2024 est joint au dossier. Il montre que les échanges ont surtout porté sur la Zac. Selon ce bilan, les riverains ont exprimé leurs inquiétudes voire leurs oppositions quant à l'évolution de leur cadre de vie au vu notamment de l'artificialisation des sols, de la présence d'une zone humide, de l'impact sur la biodiversité, du devenir des jardins potagers, du risque de remontée de nappe et de la hausse du trafic engendrée par l'opération. À ce titre, de nombreuses contributions remettent en question, selon le dossier, l'emploi de la notion d'Ecoquartier ambitionnée pour l'opération.

Bien que le dossier indique les calendriers des procédures, ceux-ci ne correspondent pas aux éléments donnés aux rapporteurs par le maître d'ouvrage (dossier de réalisation à déposer en 2025 et non en 2024 par exemple).

De surcroît, le dossier ne précise pas l'articulation entre les procédures administratives et les calendriers de la Zac avec ceux de la suppression du PN4 (dont la réalisation aboutirait entre 2023 et 2025 selon le mémoire de réponse du 13 octobre 2022 à l'avis de l'Ae du 7 avril 2022 sur la procédure de création de la Zac<sup>11</sup>) et avec la rénovation du quartier des Lévrieriers.

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

L'étude sur la faune, la flore et les zones humides réalisée en juin 2022 comprend l'évaluation des incidences, dont au titre des sites Natura 2000, sur la zone de protection spéciale (ZPS) FR 1112013 « Sites de Seine Saint-Denis » (dont l'un des deux sites le plus proche est à 2,4 km de la Zac). L'évaluation conclut qu'aucune espèce d'oiseaux déterminante de la ZPS n'est recensée dans l'aire d'étude du projet, qui est sans lien fonctionnel avec les entités de la ZPS. De plus, aucun milieu favorable ne peut être considéré comme présent au sein des emprises du projet.

L'évaluation conclut que la Zac n'aura aucune incidence sur l'état de conservation des espèces et des habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de la ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis ». L'Ae souscrit à cette conclusion.

### ***1.3 Principaux enjeux environnementaux de l'opération relevés par l'Ae***

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux de l'opération sont :

---

<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> Le bilan de ces deux concertations n'a pas été annexé au dossier, celui de 2021 est diffusé sur la plateforme participative (<https://jeparticipe.villedemontmagny.fr/>).

<sup>11</sup> Les rapporteurs ont constaté lors de leur visite en octobre 2024, que le chantier était en démarrage.

- la maîtrise de l'artificialisation des sols, la préservation de la biodiversité et des habitats naturels et des jardins,
- un urbanisme économe en énergie et adapté aux épisodes caniculaires et la limitation des risques d'îlots de chaleur urbains,
- 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.

## 2. Analyse de l'étude d'impact

### 2.1 Remarques méthodologiques sur l'étude d'impact

L'article R122-5 du code de l'environnement indique que « *le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet ... dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine* ». Il oblige les porteurs d'opérations à identifier les zones d'influence de l'opération, ce qui revient à la notion d'aire d'étude dont l'échelle peut varier en fonction de l'incidence potentielle de l'opération et de la nature des enjeux.

Le dossier ne mentionne pas la manière dont l'aire d'étude a été déterminée. L'examen de la cartographie montre qu'elle est indiquée comme circonscrite exactement au périmètre de la Zac de la Plante-des-Champs, sans inclure les périmètres des opérations en interaction de la Zac, de rénovation du QPV des Lévriers et de suppression du PN4 de la SNCF. Cependant, des expertises faune-flore et zones humides ont intégré celles menées dans le cadre de l'opération de suppression du PN4 et l'aire d'étude a été élargie à cette opération. Certaines cartes sont toutefois à des échelles plus grandes notamment concernant les paysages et les continuités écologiques.

Au-delà, l'étude d'impact de la Zac s'appuie sur un ensemble d'études thématiques, plusieurs de bonne qualité, mais qui ne sont pas listées en annexe au dossier. Elle est abondamment illustrée par des schémas, graphiques et photos. Le traitement de la plupart des enjeux est proportionné au niveau de précision attendu pour un dossier à un stade préliminaire (DUP).

***L'Ae recommande :***

- ***de définir le périmètre exact des aires d'étude selon le type d'impact prévisible et la nature des enjeux et y intégrer au minimum, outre le périmètre de la Zac de la Plante-des-Champs, ceux en interaction du QPV des lévriers et de suppression du PN4 de la SNCF,***
- ***de mettre en annexe la liste de l'ensemble des études préalables sur lesquelles l'étude d'impact s'appuie et jointes en annexe du dossier.***

L'ensemble des éléments d'état initial, incidences et des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des incidences devront être consolidés pour la poursuite de l'élaboration de l'opération et à l'échelle du projet<sup>12</sup>, notamment pour la prise en compte par la programmation de la Zac des compléments nécessaires pour les mesures concernant la fourniture d'énergie ou les

---

<sup>12</sup> Les incidences sont, pour certaines thématiques, traitées dans l'étude d'impact et pour d'autres au travers de l'analyse des effets cumulés, sans pourtant faire l'objet de mesures ERC dédiées.

nuisances sonores. L'étude d'impact pourrait devoir ensuite être actualisée en cas de modification notable de chaque opération.

## **2.2 Etat initial**

### **2.2.1 Milieu physique**

#### Climat et îlot de chaleur urbain

Une bonne partie du territoire de Montmagny est occupée par des maisons individuelles, constituant un tissu relativement peu dense. Ce tissu urbain 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. L'emprise de l'opération est quasi-exclusivement naturelle ; ces espaces naturels constituent des îlots de fraîcheur.

#### Topographie, géologie, hydrogéologie

La plaine centrale magnymontoise repose 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 d'une nappe proche de la surface (autour de + 45 m NGF<sup>13</sup> à l'est et de + 41 m NGF à l'est, soit environ à 4 m de profondeur sur tout le secteur). Une étude préalable de sol conclut à une perméabilité faible à très faible, inférieure à  $3,5 \times 10^{-6}$  m/s, correspondant à des terrains très peu perméables (marnes).

#### Eaux superficielles et souterraines

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

La commune de Montmagny surplombe la nappe d'eau souterraine 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 aux nitrates et pesticides.

### **2.2.2 Milieu naturel et paysage**

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

#### Zones humides

Leur prélocalisation dans le [réseau partenarial des données sur les zones humides](#) et le [pré-inventaire du Sage Croult-Enghien-Vieille Mer](#) identifient des secteurs de probabilité « assez forte », « forte » ou « très forte » de présence sur la zone d'étude. Par ailleurs, selon les enveloppes d'alerte de la DRIEAT, l'aire d'étude est en zone présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.

---

<sup>13</sup> Niveau général de la France.

L'étude sur les zones humides, actualisée en 2022, est réalisée selon les dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, qui fixe les critères de délimitation des zones humides (étude de flore et pédologique). Elle couvre l'ensemble des secteurs de probabilité assez forte, forte ou très forte, notamment le sud-ouest de la zone d'étude, référencé dans le document d'urbanisme de la commune comme secteur à alluvions tourbeux, témoin de l'ancien talweg du ru de Deuil. Elle montre le potentiel local de remontées de nappe phréatique au nord-ouest et à l'ouest du périmètre de l'opération. Des sondages pédologiques ont été réalisés en juin 2020 et avril 2022 (dans l'ouest de l'aire d'étude).

L'étude conclut, au vu de la végétation présente et des sondages pédologiques réalisés dans l'aire d'étude qu'aucune zone d'humide n'est identifiée au sein de celle-ci au regard des dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement.

Elle indique toutefois la présence passée de zones humides dans l'aire d'étude. Deux sondages (Sph et Spi entourés en rouge sur la figure 4), réalisés en 2022 dans un secteur de tourbes compactées sont saturés d'eau à partir de 50 cm (70 cm pour le deuxième sondage). Bien que réalisés à distance d'épisodes pluvieux, six espèces végétales caractéristiques de zones humides sont relictuelles et très localisées et la toponymie du lieu indique la présence passée de mares (mare Chevalier, ruelle des Marais). Le ru d'Arra, enterré, passe à proximité de l'aire d'étude, à l'ouest de la voie ferrée.

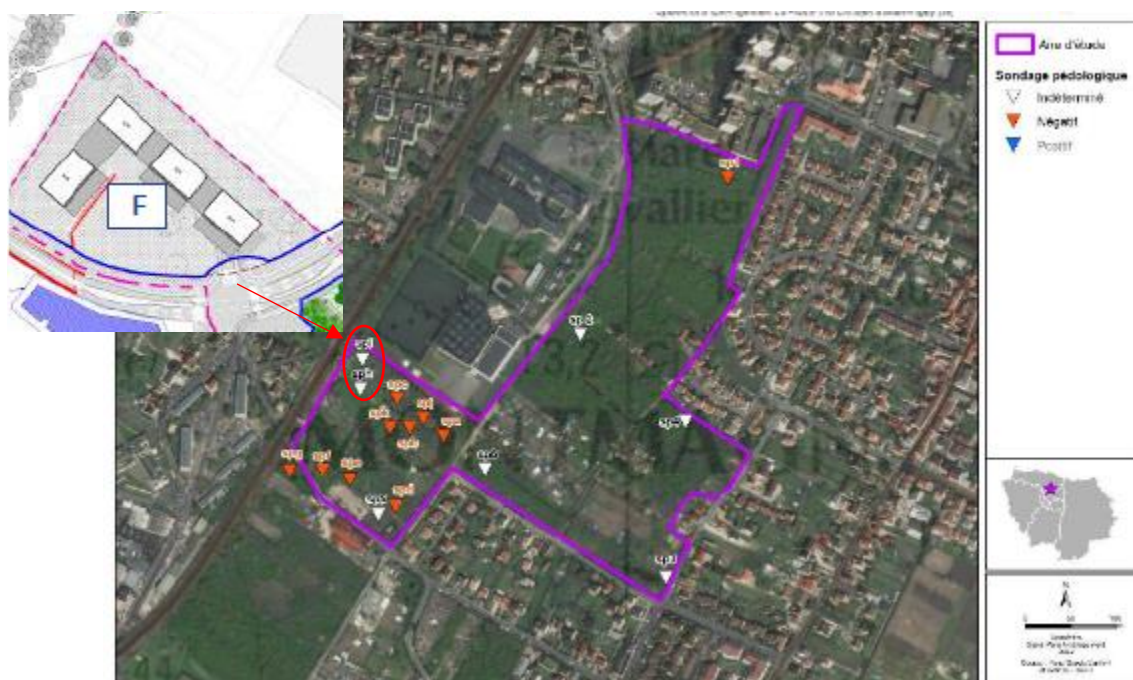


Figure 4 : Sondages pédologiques (Source : étude Ecosphère annexée au dossier, 2022)

Un surcreusement de l'aire d'étude, notamment au niveau des sondages SPh et Spi, pourrait ramener en surface une nappe sous-jacente. Une campagne piézométrique en cours à l'échelle de la Zac dans le cadre de l'étude NPHE (Niveau des Plus Hautes Eaux) a été signalée aux rapporteuses, elle pourrait apporter des compléments à la caractérisation de la présence de zones humides.

Par ailleurs, concernant les eaux pluviales, 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. Il indique que lors de la création du lycée Camille Saint-Saëns, tout proche de la Zac, un réseau d'eaux pluviales a été créé 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. La deuxième étude sur les zones humides n'en fait pas mention dans les données d'entrée.

***L'Ae recommande:***

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

***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>14</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-St-Denis à 2,4 km et le parc départemental de la Courneuve à 4,4 km, qui appartiennent tous les deux à la ZPS FR 1112013 "Sites de Seine-Saint-Denis", classée Natura 2000 au titre de la Directive européenne "Oiseaux".

La commune de Montmagny compte deux Espaces Boisés Classés (EBC), tous les deux situés dans le parc régional de la Butte Pinson (aussi espace naturel sensible), à 5 km à l'est de l'opération.

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. Néanmoins, la Trame Verte et Bleue de Paris et de la Petite Couronne identifie le parc de la Butte Pinson comme un secteur reconnu pour son intérêt écologique en contexte urbain.

Une étude de la fonctionnalité du réseau écologique réalisée en juin 2022 (figure 5) englobe ces espaces dans son périmètre. Elle montre que le site intervient comme un espace semi-naturel à naturel en interaction avec la Butte Pinson qui supporte les axes de déplacements principaux pour les corridors des trames vertes et bleues. Il revêtirait une importance stratégique si une politique urbaine venait à être menée dans le sens de renaturer les villes de Montmagny, Deuil-la-Barre jusqu'au lac d'Enghien-les-Bains, en tant qu'élément important de la continuité écologique entre la Butte Pinson et le lac d'Enghien-les Bains.

---

<sup>14</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.

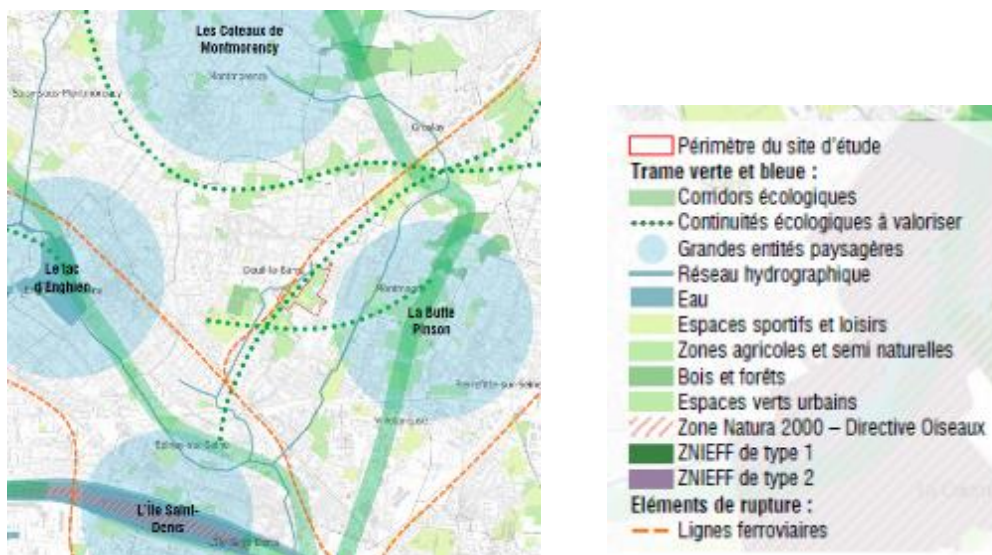


Figure 5 : Trame Verte et bleue cartographiée à proximité du site d'étude (source : dossier).

### Faune et flore

L'emprise de la Zac est majoritairement occupée par des jardins (3,4 ha) dont certains abandonnés (leur recensement exact est en cours), un boisement rudéral<sup>15</sup> (3,3 ha) et des friches arbustives à pruneliers et troènes (4,8 ha).

Le dossier prend en compte les expertises réalisées en 2020, puis en 2022 et celles menées dans le cadre du dossier de suppression du PN4 en 2021. Il note que 87 espèces de flore sur 111 recensées sont indigènes du Bassin parisien. Une espèce végétale menacée d'après la liste rouge régionale d'Île-de-France, l'Ophioglosse commun, est inventoriée au nord de la Zac sur la friche arbustive. Cinq espèces végétales exotiques envahissantes avérées<sup>16</sup> et cinq espèces exotiques envahissantes potentielles<sup>17</sup> ont été repérées sur le site.

Seize espèces d'oiseaux nicheurs ont été observées dans l'emprise du projet et six supplémentaires aux abords immédiats. Onze espèces sont protégées et deux espèces, l'Accenteur mouchet et l'Hypolaïs polyglotte, présentées comme à enjeu régional moyen, nichant au niveau des friches arbustives, sont « quasi-menacées » sur la liste rouge régionale. Le Mulot sylvestre, le Rat surmulot et la Taupe d'Europe ont été observés lors des prospections réalisées pour le projet de suppression du PN4.

Une seule espèce patrimoniale de mammifère terrestre a été rencontrée : le Hérisson d'Europe, espèce protégée, qui est considérée d'enjeu faible dans le dossier. L'Ae constate que le Hérisson est passé de la catégorie « préoccupation mineure » à celle de « quasi-menacée » selon la liste rouge de l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN), actualisée en octobre 2024. La richesse en chauves-souris est présentée comme faible, avec deux espèces : la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl, malgré le recensement de 322 contacts de chauves-souris au total (durant la période de reproduction, majoritairement de Pipistrelle commune<sup>18</sup>). L'inventaire a été réalisé par détection ultra-sonore sur une seule nuit alors qu'un inventaire en forêt de moins de 500 ha

<sup>15</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>16</sup> Vigne vierge commune, Solidage du Canada, Ailante glanduleux, Renouée du Japon, Robinier faux-acacia.

<sup>17</sup> Épilobe cilié, Laurier-cerise, Buddleja du Père David, Vergerette du Canada, Vergerette de Sumatra.

<sup>18</sup> Toutes les espèces de chauves-souris sont protégées.

nécessiterait au moins trois passages, selon l'Office français de la biodiversité. Par ailleurs, la zone présente 36 % d'arbres de potentiel d'accueil de la biodiversité moyen à fort avec des gîtes possibles de chauves-souris. La qualification de « faible » paraît insuffisamment étayée et des investigations complémentaires sont à conduire.

L'expertise de 2022 indique qu'en l'absence de zones humides, les amphibiens (grenouilles, crapauds, tritons, etc.) et les odonates (demoiselles et libellules) n'ont pas fait l'objet d'inventaires alors qu'il n'est pas démontré l'absence totale de zones humides.

Onze espèces de papillons diurnes fréquentent les milieux ouverts de la Zac (9 % des espèces reproductrices régionales). La plupart présentent un enjeu régional faible, hormis le Némusien (enjeu moyen) et la Thécla du coudrier (enjeu fort), présents dans une partie du boisement rudéral (sur les prunus pour la Thécla) et dans les jardins.

Hormis pour les espèces mentionnées, l'enjeu floristique et faunistique est considéré comme faible à moyen dans le dossier.

L'étude comparative de 2022 et les expertises naturalistes sur les deux opérations de suppression du passage à niveau PN4 et de la Zac La Plante des Champs mentionnent en outre trois espèces de flore d'enjeu moyen : Capselle rougeâtre, Muscari à grappes, Stellaire pâle. Neuf espèces d'oiseaux protégées sont recensées dans le dossier de suppression du PN4, que l'étude comparative considère comme sans enjeu car favorisées par du bâti plus ou moins dense, ou en progression sur la région Ile-de-France. Les deux expertises ont des conclusions similaires pour les autres espèces, selon l'étude. Les espèces supplémentaires répertoriées dans le dossier de suppression du PN4 ne sont pas mentionnées dans l'étude d'impact.

#### ***L'Ae recommande :***

- ***de compléter l'étude d'impact avec les espèces répertoriées dans le dossier de suppression du PN4, avec un focus sur le Hérisson d'Europe, au statut récent d'espèce quasi-menacée et des inventaires spécifiques sur la présence d'amphibiens et odonates,***
- ***de reprendre la qualification des enjeux pour les espèces faunistiques protégées ou quasi-menacées, particulièrement les chauves-souris.***

#### ***Paysages***

Le diagnostic paysager de 2020 mentionne que le site représente actuellement un ensemble atypique, mais en continuité avec les grandes entités paysagères du secteur (coteaux de Montmorency au nord, lac d'Enghien à l'ouest et parc de la Butte Pinson à l'est). Il est caractérisé par les vestiges des anciens vergers et des jardins du vallon de Montmagny (figure 6), dont la plupart sont fermés et cadencés, jardins qui subsistent encore. Selon le maître d'ouvrage, un diagnostic est prévu afin de déterminer les propriétaires de ces jardins.

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



Figure 6 : jardins en orange (source diagnostic phytosanitaire, 2023).

Une étude phytosanitaire de 2023 inventorie et cartographie précisément 467 arbres d'un diamètre supérieur à 20 cm et d'une hauteur supérieure à 1m30 sur le secteur de la Zac. Les 26 essences présentes sont dominées par des arbres fruitiers (37%), le Frêne commun (13 %) et le Robinier faux-acacia (13 %). La majorité des arbres relevés a été classée ordinaire et saine. 4 %, soit 18 arbres, sont classés en arbres de caractéristiques remarquables au regard de leur caractère esthétique, morphologique, historique. 35% des arbres ont un potentiel d'accueil en biodiversité (ce terme n'étant pas explicité) jugé moyen et 1% (4 arbres selon la lecture d'une carte) ont un potentiel d'accueil en biodiversité jugé fort (fort diamètre, présence de micro-habitats, mousse, liane et gros bois morts) et 35% moyen.

### 2.2.3 Milieu humain

#### Logement et quartier prioritaire

Montmagny est une commune sensiblement à dominante résidentielle. Elle compte une forte proportion de maisons individuelles, corrélée à un fort taux de propriétaires occupants. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le taux de logements sociaux de la commune est de 26,6 % selon l'inventaire de la direction départementale des territoires (DDT) du Val d'Oise. Dans la précédente étude d'impact, était annoncée une étude pré-opérationnelle sur l'habitat annoncée lancée en 2022 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 la Zac. L'étude d'impact actualisée ne fait pas état de cette étude.

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



### Équipements publics

Montmagny est bien pourvue en équipements scolaires. *A contrario*, la commune, tout particulièrement dans le secteur du projet, est relativement démunie en équipements commerciaux, culturels, associatifs et médicaux spécialisés. Il existe néanmoins un hôpital à une distance d'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.

### Réseaux urbains

Les abords de la Zac sont incomplètement desservis en réseaux secs (électricité, gaz et télécommunications) et humides (eau potable, assainissement et eaux pluviales), dont le renforcement reste à effectuer en lien avec les différents concessionnaires. Le dossier signale l'existence d'une canalisation de transport de gaz le long de la nouvelle voirie liée à la suppression du PN4 ; elle fait l'objet d'une servitude d'utilité publique.

### Énergies renouvelables

Le dossier comporte une étude de potentiel et d'approvisionnement en énergie renouvelable et de récupération (EnR&R) et une étude relative au contexte bioclimatique, à l'ensoleillement et au vent destinée à minimiser les dépenses énergétiques de façon passive par une optimisation du bâti. *In fine*, deux types d'énergie sont considérés comme présentant une très forte pertinence pour l'opération : 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 que l'éolien, présentent une pertinence moyenne à nulle.

#### **2.2.4 Déplacements**

Le plan de déplacements urbain d'Île-de-France (PDUIF) définit la politique régionale 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.

### Structure viaire et accessibilité au site

La commune de Montmagny est desservie par plusieurs routes départementales, qui jouent pour certaines, un rôle de transit sur le territoire (la RD 301 de Sarcelles à Attainville, la RD 311 de Bezons à Argenteuil, la RD 928 de Villeteuse à Hérouville-en-Vexin). La RD 301 supporte localement un trafic de près de 16 500 véhicules/jour dont 3 % de poids lourds. Plus au nord, son trafic atteint 45 000 véhicules/jour (source : données de circulation 2018 – CD95). La RD 311 comme la RD 928 supportent moins de 15 000 véhicules/jour. Les travaux de suppression du PN4 de Deuil-la-Barre et Montmagny vont conduire à interrompre les trafics.

### Stationnement

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

### Transports en commun

Le site de la Zac est bien desservi par les transports en commun : lignes de bus (256, 337, 356 et 361) et deux gares :

- la gare de Deuil–Montmagny à environ 500 m au nord du site. Par le Transilien H, la Zac est ainsi à 13 minutes de la gare du Nord à Paris, avec un train toutes les 8 minutes aux heures de pointe,
- la gare d'Épinay–Villetaneuse, à environ 1,2 km au sud du site, qui permet d'accéder au Bourget en 15 minutes, via le tram–train T1 Express avec une fréquence de 5 à 10 minutes.

### Déplacements actifs

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 2 379 km, soit une progression de 21 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.

Un plan vélo du Val d'Oise a été adopté le 20 décembre 2019 par les élus départementaux. Il acte que le nombre de déplacements à vélo a augmenté de 30 % entre 2010 et 2018 en Ile–de–France. Dans le Val d'Oise, plus de 900 km de voies sont aménagés pour les cyclistes. Montmagny ne dispose que d'environ 6,7 km d'itinéraires cyclables ; ce linéaire, faible et surtout discontinu, ne favorise pas l'usage du vélo.

## **2.2.5 Sécurité, salubrité et santé**

### Risques naturels

Des risques de mouvements de sol sont connus dans le département du Val d'Oise, en raison de la présence de poches de gypse, d'anciennes carrières et d'argiles sensibles à l'humidité. La précédente étude d'impact affirmait que « bien qu'il existe sur le territoire communal de Montmagny un risque effectif lié à la présence de gypse et d'anciennes carrières, le site de la Zac n'est pas concerné. » Cependant, le dossier via une nouvelle étude hydrogéotechnique confirme, malgré l'absence de carrière souterraine ou à ciel ouvert, un risque de dissolution du gypse « moyen ». Elle préconise des sondages profonds complémentaires, afin de vérifier l'absence de vide de dissolution de gypse.

Située entre Deuil–la–Barre et Sarcelles, 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.

La même étude hydrogéotechnique met finalement en évidence un risque de remontée de nappe phréatique pouvant être « élevé ». Cette nappe est susceptible de remonter plus haut que le niveau bas des projets immobiliers. A ce titre, une étude NPHE est en cours pour vérifier l'impact éventuel des remontées de nappe sur les infrastructures des projets d'aménagement. Elle préconise des études hydrogéotechniques complémentaires pour qualifier la remontée de nappe.

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

#### Pollution des sols

Une étude historique et de vulnérabilité des sols, ainsi que des investigations de terrain ont été menées en avril 2020. Au sein de la Zac, d'anciennes installations potentiellement polluantes ont été identifiées au sud-ouest, comme une déchetterie et un lieu de stockage du matériel communal, ainsi qu'au nord, le bassin de rétention du lotissement des Carmaux. La nappe au droit de ces installations comporte ponctuellement des taux significatifs en plomb. Les analyses sur les eaux superficielles ont montré un impact en hydrocarbures. Sur ce dernier point, le dossier ne fait pas état de recherche des polluants volatils éventuels dans les sols.

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

#### 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 de l'atmosphère (PPA) francilien 2017-2025, approuvé le 31 janvier 2018 (en cours de révision) et le projet de plan climat air énergie territorial (PCAET) à l'échelle de la Communauté d'agglomération Plaine Vallée, dont la consultation publique vient de se terminer. 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 à des niveaux inférieurs aux valeurs limites applicables pour les oxydes d'azote.

Une étude air-santé de niveau II, réactualisée en 2022 concerne le secteur de Zac, éloigné de la plupart des principales sources de pollution atmosphérique. Il en ressort que les concentrations dans l'air de tous les polluants sont inférieures aux valeurs limites définies par la réglementation, mais que celles en oxydes d'azote et en particules sont supérieures aux valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) de 2021, fortement révisées par rapport aux précédentes lignes directrices de 2005.

Compte tenu des échéances prévues pour la réalisation de la Zac, il serait également utile de présenter les valeurs limites réglementaires qui seront applicables en 2030 suite à la révision de la directive européenne sur la qualité de l'air adoptée en octobre 2024 par le Parlement européen et le Conseil de l'Union européenne. Les comparaisons des résultats des mesures *in situ* avec les valeurs réglementaires doivent être complétées en prenant en compte les futures valeurs limites réglementaires et les lignes directrices de l'OMS, et il conviendrait de reconsidérer sur cette base la qualification de « bonne » de la qualité de l'air.

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

## Bruit

Le site de la Zac est relativement préservé des bruits d'origine routière. Cependant, les parties ouest et nord du site 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 qualifiée de modérée. La ligne SNCF d'Épinay- Villetaneuse à Le Tréport- Mers est de catégorie 2 du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre, 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 comporter un isolement acoustique, conforme à la réglementation en vigueur.

La totalité du secteur 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 doivent être rappelées dans les documents contractuels des porteurs de projets de logements sur ce secteur.

Une campagne de mesures et une modélisation concluent à des niveaux sonores représentatifs d'ambiances dites calmes ou modérées. Elles prennent en compte les circulations routières et ferroviaires, et également les survols fréquents des avions. Globalement, les niveaux sonores varient entre 50 et 60 dB(A) le jour et 40 et 50 dB(A) la nuit. D'après les cartes stratégiques de bruit de Bruitparif (2022), ces niveaux atteignent dans le secteur au sud-ouest le plus exposé au bruit ferroviaire 60 à 65 dB(A) le jour et 50 à 55 dB(A) la nuit.

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

Le scénario au fil de l'eau identifie les risques d'évolutions néfastes à l'environnement, à l'expérience de celles 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 en 2020 et ses orientations ensuite traduites dans un premier plan général d'aménagement de la Zac en 2021.

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>19</sup>. 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 – et les échanges avec les rapporteuses – mettent en évidence que les aménagements portés par la SNCF ont fortement contraint la programmation de la Zac, certaines options étant imposées (en particulier, l'emplacement et la dimension importante du bassin de rétention, la piste cyclable 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.

---

<sup>19</sup> Qui est positionné sur les communes de Deuil-la-Barre et de Montmagny.

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 plan-guide a fait l'objet d'évolutions en 2023, **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** au vu de nouvelles études naturalistes en 2022 et de la modification des circulations avec le prolongement de la voirie Guynemer au sud, avec la création du « barreau Abel Fauveau », afin de rejoindre la rue Abel Fauveau à Deuil la-Barre. Le plan-guide a aussi évolué quant au positionnement en retrait du groupe scolaire en raison de la proximité de la canalisation de transport de gaz et de la future route départementale, dont la circulation pourrait être accrue. Cela démontre une nouvelle fois le lien fonctionnel entre ces deux opérations d'un même projet. Suite à de nouvelles études naturalistes en 2022, des mesures d'évitement des enjeux naturels ont été intégrées au nouveau plan-guide (Figure 7 : intégration des mesures d'évitement dans le parti d'aménagement (source : dossier)).

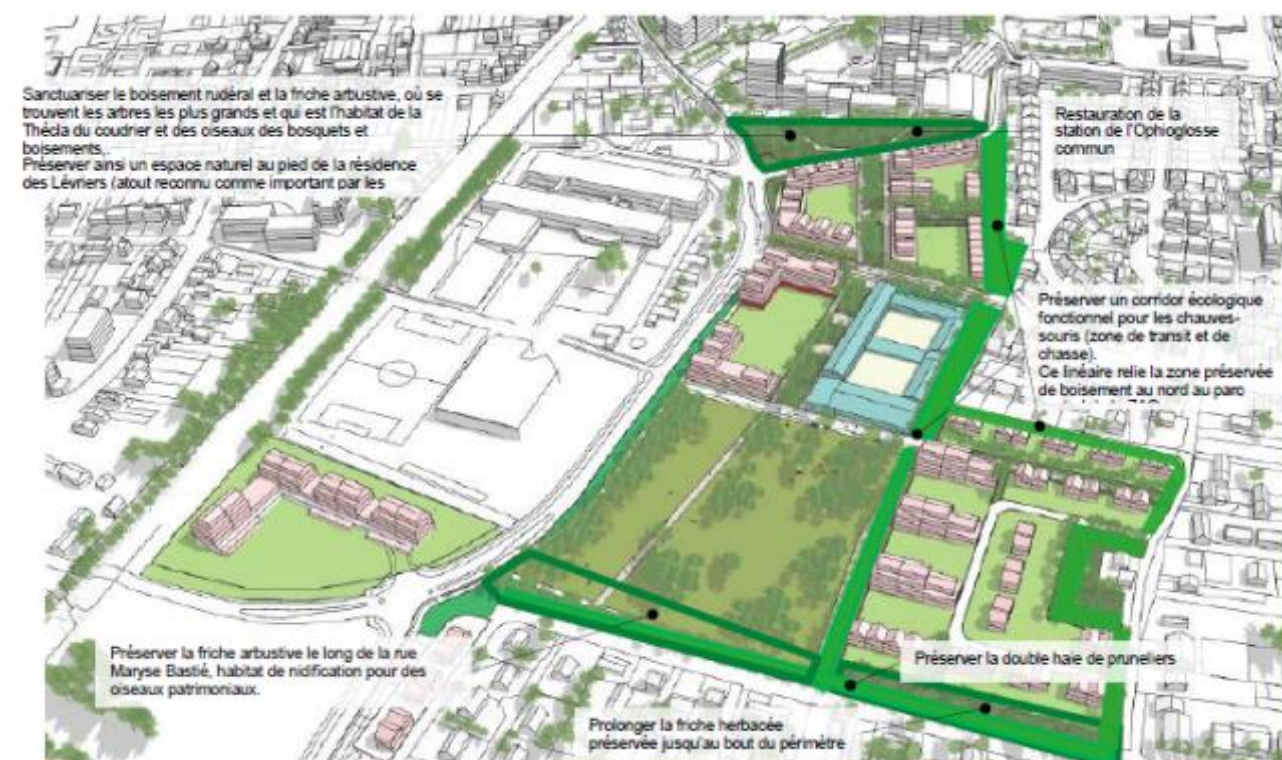


Figure 7 : intégration des mesures d'évitement dans le parti d'aménagement (source : dossier).

Néanmoins, les risques concernant la possibilité de remontée de nappe sont insuffisamment pris en compte par le projet. La nouvelle étude naturaliste évoque la possibilité de remise en eau d'une zone humide<sup>20</sup>, les études sur la gestion des eaux pluviales et hydrogéotechniques identifient la nappe alluviale sub-affleurante et des tourbes non compressibles. Ainsi, la programmation au sud-ouest de la Zac (y compris le bassin de rétention issu de l'opération de la SNCF) devrait être réexaminée notamment la possibilité de création de parkings souterrains. Le sud-ouest de la Zac sera par ailleurs fortement exposé au bruit tant ferroviaire que de la circulation routière, finissant d'encercler cette future zone d'habitations.

***L'Ae recommande de reprendre la démarche « éviter, réduire, compenser », en particulier en réinterrogeant l'ensemble des aménagements prévus (dont les places de stationnement des***

<sup>20</sup> « il est toutefois possible qu'un surcreusement de l'aire d'étude, notamment au niveau des sondages SPh et Spi, ramène en surface une nappe sous-jacente ».

*voitures) au sud-ouest de la Zac au regard des études concernant la nappe souterraine, de la forte exposition aux bruits ferroviaire et routier, ainsi que des scénarios d'implantation des aménagements de la SNCF.*

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

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 concomitamment. Le dossier les aborde dans un volet « cumul des effets », considérant comme acquises les conclusions de la première étude d'impact. Dans plusieurs cas, l'étude d'impact devrait être conduite à reconsidérer certaines d'entre elles.

### **2.4.1 Installation de chantier et matériaux**

Le dossier prévoit que le volume des matériaux nécessaires au projet ainsi que celui des déblais seront estimés sur la base du plan guide réactualisé et de l'avant-projet (AVP) des espaces publics. Il sera utile de préciser les volumes et les filières d'approvisionnement lors de la prochaine actualisation de l'étude d'impact.

Par ailleurs, le dossier ne précise pas les objectifs et les filières de réutilisation<sup>21</sup> ou de recyclage des terres éventuellement excavées, et si elles sont polluées et non compatibles avec le futur usage des sols. Il indique que les chantiers de la Zac vont générer des volumes importants de déchets verts qui seront valorisés (bois énergie, et/ ou compostage). Les dépôts sauvages constatés lors de la visite du site par les rapporteuses, notamment sur le chantier en cours de suppression du PN4, ne sont pas évoqués par le dossier.

Le dossier indique que la base de vie sera éloignée des zones habitées afin de limiter les nuisances sur les populations. Il s'agit de l'un des sujets pour lesquels il est important de préciser la façon dont 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.

Selon le dossier, les chantiers de la suppression du PN4 et de la Zac ne seront probablement pas concomitants. Cependant les calendriers de travaux du PN4 et de la Zac figurant dans le dossier ne sont pas actualisés. Il est nécessaire que le dossier explicite clairement les dates de ces chantiers afin de vérifier l'absence de cumul des nuisances, notamment en termes de trafic en phase de chantier.

***L'Ae recommande :***

- d'évaluer le volume total des matériaux nécessaires pour l'ensemble du projet, d'en préciser l'origine probable, ainsi que les incidences liées à leur approvisionnement.***
- d'estimer le volume et la nature des déblais, déchets et sols pollués et de préciser la façon dont ils seront gérés,***

---

<sup>21</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).

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

## 2.4.2 Milieu physique

### Climat et îlot de chaleur urbain

L'étude d'impact persiste à considérer que « *le projet va prévisiblement augmenter l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU), mais dans des proportions très modérées* ». Cette question a été analysée dans une étude bioclimatique et aéraulique, non réactualisée, malgré des modifications notables du plan-guide, sur les couloirs de végétalisation, ainsi que sur le positionnement de certains aménagements publics comme l'école ou dans la zone sud-ouest de la Zac. Pourtant, l'étude d'ensoleillement non réactualisée identifie des risques de surchauffe pour la rue Théophile Gautier, 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). L'affirmation renouvelée du dossier (« *la présence du bassin de rétention [...] va permettre de rafraîchir ce secteur en été* ») reste douteuse. Par ailleurs, l'actualisation de l'étude bioclimatique et aéraulique et les mesures en découlant devraient prendre en compte les nouvelles prévisions en matière de réchauffement moyen à l'échéance 2100, telle que définies par la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (Tracc) du troisième plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC3).

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

### Eaux superficielles et souterraines

Dans la partie sud-ouest en particulier, 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>22</sup>, il sera nécessaire de rabattre la nappe. Les modalités de gestion des eaux pompées ou en cas d'inondation ne sont toujours pas présentées. L'étude hydraulique renvoie l'analyse des incidences de ce pompage à la procédure ultérieure d'autorisation environnementale<sup>23</sup>. Les principes de gestion (en priorité l'infiltration et, en cas d'impossibilité, le rejet au milieu ou dans le réseau d'assainissement) 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'eaux susceptibles d'être pompés pour rabattre la nappe (suppression PN4 et Zac) et réitère sa recommandation de préciser leurs modalités de gestion.***

<sup>22</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>23</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.* »

### 2.4.3 Milieu naturel et paysage

#### Trame verte et bleue

L'étude d'impact présente les différents types d'espaces verts (parcs, jardins, friches, etc.), en les schématisant sur une carte. Il aurait été utile de les compléter par l'évaluation des services écosystémiques qu'ils rendent (« approvisionnement », « régulation », « socio-culturel »).

Par ailleurs, le dossier reste insuffisant sur les enjeux de la trame verte et de ses liens avec les secteurs avoisinants richement dotés. Selon le dossier, le projet a un effet sur les sous-trames des milieux semi-ouverts et boisés à l'échelle locale (500 m autour du projet) sans répercussion à plus large échelle. Il ne remet pas en cause le fonctionnement actuel des réseaux écologiques à l'échelle du territoire d'étude. L'enjeu du projet est de conserver en priorité des axes est-ouest non urbanisés pour permettre le passage des espèces avec des surfaces augmentées en bois clairs et arbustifs tout en permettant l'usage des espaces verts par les habitants de la Zac. Les impacts sur les fonctionnalités sont qualifiés de modérés. Le dossier prévoit de conforter des continuités écologiques par des cheminements dédiés aux modes doux sans spécifier en quoi l'aménagement et la largeur de ces cheminements participeront à cet objectif.

Aussi, il importe de mieux détailler comment l'opération peut renforcer les corridors existants et les transitions entre les espaces verts existants ou à créer. Cette réflexion pourrait s'intégrer dans une démarche plus générale aux échelles communale et intercommunale, telle qu'illustrée dans les schémas de principe des projets d'aménagement et de développement durable des PLU.

#### ***L'Ae recommande :***

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

#### Artificialisation et défrichement

L'étude d'impact mentionne le fait que le projet d'aménagement va conduire à artificialiser la presque totalité des emprises de la Zac<sup>24</sup>.

Si le maintien, voire le développement, d'espaces végétalisés au sein de la Zac apparaissent comme faisant partie des intentions de l'opération, aucune analyse détaillée n'est faite sur l'artificialisation induite par l'opération. La consommation possible d'espaces naturels pour l'urbanisation est annoncée dans le dossier, sans qu'aucune compensation particulière de cette consommation soit prévue. Un effet favorable de l'opération sur les sols ou sur le coefficient de ruissellement est affiché,

<sup>24</sup> L'artificialisation est définie selon l'[annexe](#) du R.101-1 du code de l'urbanisme. Selon celle-ci, seules les surfaces herbacées sont considérées comme artificialisées : "4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (\*\*), ce qui est donc le cas notamment du parc urbain, qui sera créé." En revanche sont considérées comme non artificialisées, "10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes." qui sont les sols naturels, à usage de culture ou sylvicole.



mais sans être argumenté par un chiffrage des espaces qui resteront ou seront végétalisés par rapport aux espaces qui vont être artificialisés dans le cadre des aménagements de voies structurantes au sein du quartier. Aucune analyse de cohérence n'est fournie au regard des ambitions du « Sdrif-environnemental objectif 2040 » – dit Sdrif-E<sup>25</sup>, qui, par exemple, souligne la volonté d'une région « *zéro artificialisation nette* » (Zan), s'inscrivant dans le cadre de l'objectif Zan fixé par la loi « climat et résilience » n° 2021-1104 du 22 août 2021. Le dossier citant « *davantage de surfaces imperméabilisées* », il est nécessaire de détailler des mesures ambitieuses et opérationnelles pour contribuer à l'objectif du Sdrif-E.

**L'Ae recommande :**

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

Le boisement rudéral dans l'aire d'étude occupe une surface d'environ 3,2 ha. Le dossier mentionne que la demande d'autorisation de défrichement n'est pas requise à ce stade de l'opération. Elle le serait, si les surfaces de boisement impactées sont au-delà du seuil d'un hectare défini par l'arrêté préfectoral n°2003-059 du 15 septembre 2003<sup>26</sup>.

Il n'existe pas de définition juridique d'un bois ou d'une forêt. La [classification de l'Institut Géographique National et forestière \(IGN\), communément admise](#), est qu'une forêt ou un bois est une surface de plus de 0,5 ha (seuil de télédétection) composée d'arbres pouvant atteindre 5 m de hauteur à maturité *in situ* avec un couvert boisé d'au moins 10 % et une largeur moyenne supérieure ou égale à 20 m.

L'étude sur le milieu naturel de 2022 emploie un autre critère qu'elle dit relever du code forestier en excluant du défrichement les parcelles boisées depuis moins de trente ans. En réalité, l'article L341-2 de ce code stipule que ne constitue pas un défrichement « *Les opérations portant sur les taillis à courte rotation normalement entretenus et exploités, implantés sur d'anciens sols agricoles depuis moins de trente ans* ».

L'Ae considère que la caractérisation du boisement rudéral ne correspond pas à celle du code forestier ci-dessus. Par conséquent, le critère de l'âge ne doit pas s'appliquer dans la présente étude d'impact, mais plutôt celui de l'IGN. Par ailleurs, dans ce périmètre, la surface de boisement de plus de 30 ans est cartographiée (Figure 8), sans être estimée dans l'étude de 2022. Il y est mentionné que « *les zones boisées dans l'emprise du projet sont donc âgées d'au moins une vingtaine d'années* ». *In fine*, le dossier doit nécessairement analyser les fonctionnalités écologiques liées aux boisements existants, définir toutes les incidences en lien avec les coupes prévues et rechercher les mesures ERC permettant d'en préserver au mieux les enjeux.

<sup>25</sup> Sdrif-E pour lequel l'Ae a formulé un [cadre préalable](#) le 23 février 2023 et [un avis](#) le 21 décembre 2023. Après enquête publique le Sdrif-E a été voté par le Conseil Régional le 11 septembre 2024 et sera transmis au Conseil d'Etat en vue de son approbation par décret.

<sup>26</sup> *L'arrêté précise que lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre du présent code, cette surface est abaissée à un hectare.*



Figure 8 : Boisements de plus de 30 ans dans 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 selon la classification de l'Institut national de l'information géographique et forestière et les mesures prévues en conséquence au titre des codes de l'urbanisme, forestier et de l'environnement.***

#### Faune et flore

L'étude d'impact expose que la réalisation de l'opération va impliquer la destruction d'une grande partie des habitats boisés ou en friche à caractère naturel sur le site (6,85 ha de boisements favorables à plusieurs espèces seront détruits sur 7,3 ha au sein des emprises de la Zac). En raison du caractère évalué non remarquable des habitats, l'impact est jugé faible. Cependant, il pourrait être requalifié, car les espaces de nature sont devenus relictuels dans la proche couronne de Paris.

L'impact est analysé uniquement sur les espèces à enjeu régional (Accenteur mouchet, Hypolaïs polyglotte, Némusien, Thécla du coudrier et Ophioglosse commun) et sur neuf espèces protégées (oiseaux nicheurs et Hérisson d'Europe). Les impacts avant l'application des mesures d'évitement et de réduction sont évalués moyens concernant la Thécla du coudrier, l'Accenteur mouchet, l'Hypolaïs polyglotte et les neuf espèces nicheuses. L'impact sur le Hérisson d'Europe (pour lequel est indiqué le risque de destruction d'individus, ainsi que la perte d'habitat de reproduction) est évalué comme négligeable. S'agissant d'une espèce classée récemment comme quasi-menacée, le dossier devrait réévaluer cet impact et proposer une mesure d'évitement, de réduction, voire de compensation, si nécessaire dans le cadre d'une demande de dérogation à l'interdiction de leur destruction. L'incidence sur les autres espèces protégées répertoriées uniquement dans le dossier de suppression du PN4 n'est pas évaluée, pas plus que l'incidence sur les espèces ne présentant pas d'enjeu régional.

Le dossier témoigne d'une recherche d'évitement par la préservation au sud de la double haie de pruneliers et au nord du boisement favorables à la Thécla du coudrier et pour la partie nord, abritant la station d'Ophioglosse commun (125 frondes selon l'expertise du projet de suppression du PN4 et 10 selon celle de la Zac), par la conservation d'un mail boisé corridor de circulation des chiroptères, ainsi que par l'augmentation, par rapport au projet précédent, de surfaces en bois clairs et arbustifs en particulier au sein du futur parc (Figure 7).

Les incidences résiduelles après les mesures d'évitement et de réduction sont évaluées comme moyennes pour la Thécla du coudrier (alors qu'une fois les travaux réalisés, il ne restera que 6 % des habitats favorables à cette espèce) et négligeables pour les autres espèces. Selon l'étude Ecosphère de 2022 annexée, la mesure compensatoire prévue concerne l'acquisition ou le conventionnement d'un boisement favorable à la Thécla du coudrier en dehors du site, sans que la nature et la localisation de ce boisement ne soient précisées. Cette compensation est indiquée comme liée au défrichement au titre du code forestier alors que la nécessité de l'autorisation est par ailleurs remise en question dans l'étude d'impact.

Enfin des mesures sont prévues afin de prévenir la dissémination des espèces exotiques envahissantes lors du chantier : le planning de défrichement et de terrassement (hors période favorable à la reproduction des espèces animales) est adapté.

En exploitation, l'opération prévoit la densification de la strate arbustive avec des espèces régionales (dont des Prunus favorable à la Thécla). Le choix des espèces végétales n'est pas développé concernant les noues d'infiltration. Le dossier prévoit un plan de gestion différenciée et une cartographie des zones à gérer de manière extensive.

L'étude d'impact mentionne qu'après les travaux, les dérangements seront surtout liés à la pollution lumineuse, en fonction du choix et de la gestion du réseau d'éclairage (emplacement, densité, intensité lumineuse, orientation, modulation des éclairages durant la nuit). Cette pollution pourrait affecter le déplacement de certaines espèces lucifuges, notamment les chauves-souris, et nuire plus globalement à la biodiversité située en périphérie. L'étude d'impact ne propose pas de mesure précise visant à préserver la trame noire alors que l'étude Ecosphère de 2022 le faisait.

#### ***L'Ae recommande :***

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

#### *Paysages*

L'étude de faisabilité urbaine et paysagère préconise de conserver au maximum les jardins existants pour la persistance de l'histoire du site, l'entretien du lien social et la respiration « hors la ville ». Cet objectif est l'un des quatre objectifs définis par les opérations de Grand Paris Aménagement, dans le cadre des dix ans du Plan ville durable et de l'objectif de 20% de la surface totale de l'opération favorable à la biodiversité.

L'opération ne prévoit finalement pas de préserver sur site les jardins existants ; il est retenu de les relocaliser sur un emplacement réservé à cet effet, par la commune de Montmagny : la localisation

et la distance à la Zac n'en sont pas précisées. Le maître d'ouvrage a présenté aux rapporteuses un projet de jardin potager dans le cadre de l'école, qui aurait pu utilement se conjuguer à celui de la création d'un jardin partagé pour tous les habitants.

Le chantier prévoit des mesures de préservation des arbres remarquables « *dans la mesure du possible* » se trouvant dans le périmètre de la Zac, sans préciser s'il s'agit bien des 18 arbres recensés (figure 9). Le dossier n'évalue pas l'incidence sur les arbres à potentiel d'accueil de biodiversité jugé fort. La comparaison de la carte de ces arbres et des espaces « *sanctuarisés* » montre que certains arbres remarquables et à potentiel de biodiversité fort ne font pas partie des zones sanctuarisées.

**L'Ae recommande de compléter le dossier avec :**

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

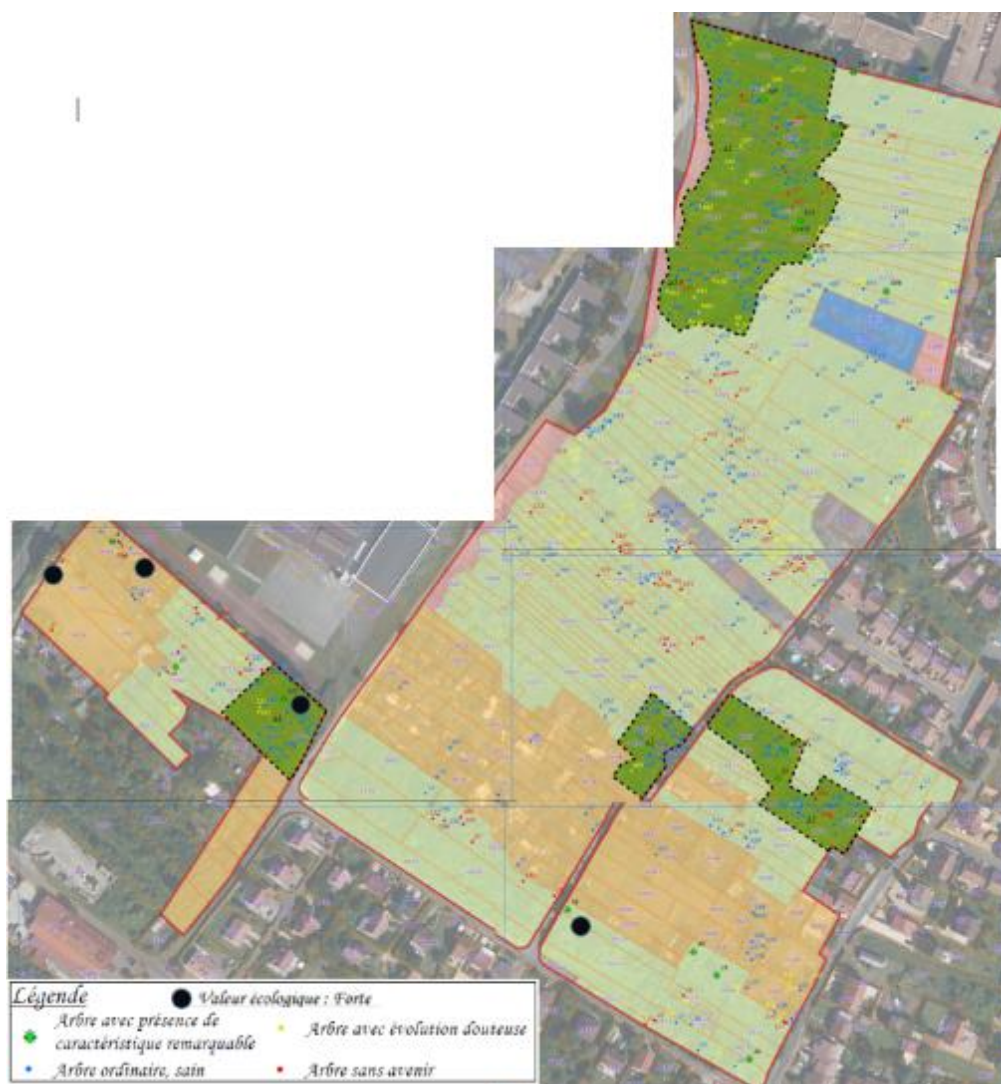


Figure 9 : Arbres remarquables et de valeur de biodiversité (indiquée « écologique ») forte. Source : Ae par un montage de cartes figurant dans le diagnostic et l'atlas phytosanitaires

## 2.4.4 Milieu humain

### Réseaux urbains

Les réseaux urbains ne font pas l'objet d'une analyse des incidences tant en phase de travaux qu'en phase d'exploitation. L'opération prévoit une infiltration à la parcelle par des noues, tout en spécifiant que la nature des sols bien que peu perméable en laisse la possibilité. 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 après décantation dans des noues 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.

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

### Énergies renouvelables et bilan carbone

Les questions d'énergie et de gaz à effet de serre sont abordées de façon particulièrement développée pour les différents types de bâti. Sur la base de l'étude du potentiel de production d'énergie renouvelable, le dossier présente la construction d'une stratégie énergétique, avec pour objectif l'atteinte d'un niveau « réglementation thermique 2020 - 20 % », 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 assez ambitieuse, elle retient la « réglementation environnementale 2020 » comme scénario de référence « minimal » pour aller plus loin (- 20%) et fournit une analyse technicoéconomique pour trois scénarios (« solaire thermique », « biomasse bois-énergie », « géothermie sur nappe superficielle ») et un scénario « additionnel » : solaire photovoltaïque.

En conclusion, le maître d'ouvrage retient en première intention un scénario mixte « géothermie + photovoltaïque », afin de préciser les caractéristiques d'une telle option. Par exemple, la mise en place de la géothermie implique celle d'un réseau de chaleur et une superficie dédiée aux forages et pompes à chaleur. Au stade proche de la réalisation, il est attendu que ces éléments soient réactualisés et que le choix du mix énergétique soit fait, surtout au vu des délais annoncés de réalisation.

***L'Ae recommande :***

- ***de présenter une analyse des consommations énergétiques du projet et de leur bilan environnemental prévisionnel,***
- ***de fournir le calendrier de décision du choix et de la mise en œuvre du mix énergétique pour en définir les incidences et les mesures de réduction prévues pour l'utilisation d'énergie produite à partir d'EnR.***

En mobilisant la méthode EuroCO<sub>2</sub>, la nouvelle version du bilan carbone figurant dans le dossier soumis à l'Ae en 2022, est précisée sur les sujets des mobilités, de l'énergie (avec une hypothèse d'entrée d'usage de géothermie, qui n'est pas du tout confirmée à ce stade de l'opération) et de l'aménagement.

Le principe de comparer avec le précédent bilan est intéressant, même si dans l'idéal, il serait intéressant de mieux distinguer ce qui relève de simples évolutions de la méthode et de précisions apportées sur certaines données de l'opération (parfois simplement une réduction de l'incertitude), de ce qui relève de nouvelles décisions conduisant à des nouveaux gains en termes de CO<sub>2</sub>.

Pour les bâtiments, le maître d'ouvrage ambitionne d'anticiper de trois ans la RE2020-20% et donc appliquer les seuils 2028 : il serait intéressant d'en préciser les gains par rapport à l'application de la réglementation RE2020 « de base ».

Pour les transports, l'amélioration de la répartition des parts modales pour les modes alternatifs à la voiture est mise en avant, sans que le dossier ne le précise s'il s'agit de nouvelles hypothèses (avec la création du barreau Abel Fauveau) ou d'une véritable amélioration due à l'opération. Par ailleurs, la diminution de 6 % de la part des véhicules particuliers ne suffit pas à expliquer le résultat obtenu pour les transports.

Bien que l'Ae salue la qualité des éléments présentés, qui sont très détaillés et le souci d'analyser les évolutions par rapport au précédent bilan, l'exercice sera à actualiser, une fois confirmé le choix de l'énergie sur la Zac.

***L'Ae recommande :***

- ***de mieux faire apparaître dans le bilan carbone actualisé, les parts de ce qui relève des évolutions de la méthode, des précisions apportées sur certaines données de l'opération et des nouvelles décisions conduisant à des gains en termes d'émissions de CO<sub>2</sub> et en particulier de chiffrer le gain attendu du passage anticipé aux seuils 2028 de la RE2020,***
- ***de préciser, dans le cas des transports, les hypothèses utilisées ou les éléments d'amélioration de l'opération,***
- ***de réactualiser le bilan carbone, une fois connu le choix de (ou des) énergies.***

#### **2.4.5 Déplacements, air et bruit**

Les études relatives à la mobilité sont sérieuses : elles définissent un cadrage et des enjeux intégrant l'ensemble des besoins et les différents modes de transport (transport collectif, voiture, vélo et piéton). L'étude de mobilité n'a pas été actualisée, malgré la création du barreau Abel Fauveau dans le cadre de la suppression du PN4 (ce qui peut nécessiter d'actualiser le bilan carbone développé ci-avant). Les modifications des plans de circulation des deux communes engendrées globalement par les deux opérations ne sont pas évoquées dans le dossier, bien que des incidences sur le bruit et potentiellement sur l'air soient possibles.

***L'Ae recommande :***

- ***de fournir les plans de circulation réactualisés des communes de Deuil-la-Barre et de Montmagny intégrant la suppression du PN4 et la Zac,***

- ***d'actualiser l'étude sur la mobilité, afin de prendre en compte la création du barreau Abel Fauveau, ainsi que le cas échéant, le bilan carbone de l'opération.***

Pour la qualité de l'air, l'actualisation de l'étude confirme, pour la plupart des points modélisés, des baisses de concentration dans l'air des oxydes d'azote entre le scénario sans projet et les scénarios avec suppression du PN4 et création de la Zac d(on le nouveau barreau Abl Fauveau), alors que les trafics connaîtront des augmentations fortes sur la plupart des secteurs du projet<sup>27</sup>. Selon le dossier, au vu des concentrations de l'état initial, celles après réalisation de l'ensemble du projet resteront inférieures aux valeurs limites réglementaires mais supérieures aux valeurs recommandées par l'OMS. Cependant, ces valeurs de référence ayant dernièrement été modifiées (2021), et compte tenu des nouvelles valeurs réglementaires européennes applicables à l'horizon 2030, il conviendrait de vérifier cette conclusion en réactualisant l'étude Air-Santé à l'échelle du projet.

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

En ce qui concerne le bruit, le dossier présente une nouvelle modélisation diurne et nocturne des niveaux de bruit, suite au nouveau plan-guide et à la modification des circulations avec la création du barreau Abel Fauveau.

Cette modélisation confirme que les expositions les plus importantes concernent l'ouest du projet, le long de la voie ferrée (+ 15 dB) et de la rue Guynemer. Le dossier confirme que les impacts sonores du projet sur le bâti existant seront sensibles pour les locaux du lycée Camille Saint-Saëns situés le long de la rue Guynemer (rue qui sera prolongée), qui devront respecter un isolement minimal par rapport aux bruits extérieurs de 33 à 34 dB.

Le dossier prévoit, sans les détailler, un ensemble de mesures de protection<sup>28</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. Bien que les nuisances aient été modélisées et reconnues comme plus élevées qu'actuellement<sup>29</sup>, aucune mesure n'est proposée autre que l'isolation phonique de façade des bâtiments, notamment des établissements sensibles. L'Ae rappelle que l'isolation phonique n'est efficace que fenêtres fermées. Ainsi, des mesures d'évitement ou de réduction prioritairement à la source doivent être proposées (financement d'études de prévention acoustique<sup>30</sup>, ou travail sur l'orientation des logements dont les pièces à vivre).

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) en façade des habitations existantes et du lycée et que cet objectif sera dépassé le long de la rue Guynemer.

---

<sup>28</sup> Ces mesures (création de zones calmes, isolation renforcée des équipements sensibles, protection des futurs bâtiments conformément aux normes en vigueur et du PEB, isolation renforcée pour les bâtiments les plus exposés) figurent de façon détaillée dans l'étude acoustique mais ne sont pas reprises explicitement dans l'étude d'impact, qui ne fait que les citer dans le tableau de synthèse.

<sup>29</sup> L'étude acoustique relève que « *aux bruits des riverains et du trafic aérien viendront ainsi s'ajouter la circulation routière* ».

<sup>30</sup> Peuvent être citées des mesures de prévention limitant la propagation de bruit entre ou hors bâtiments (cloison d'insonorisation, écran ou mur anti-bruit) ou réduisant la réverbération de bâtiments et de locaux (revêtement absorbant les sons).

*L'Ae recommande :*

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

## **2.5 Suivi des incidences et des mesures ERC**

Le dossier annonce la mise en place du suivi d'un certain nombre de mesures environnementales, sans donner une vision précise de la pertinence des mesures retenues. Par exemple, les éléments relatifs au suivi des incidences spécifiques de la phase de travaux en restent au niveau des principes, faisant référence à la charte faibles nuisances ; le suivi par un écologue durant le chantier en zone naturelle n'est pas davantage annoncé. Par ailleurs, le dossier gagnerait à intégrer des suivis complémentaires notamment sur le bruit, les îlots de chaleur et la qualité de l'air en phase d'exploitation.

Ainsi, le dossier reste à compléter, pour tous les champs environnementaux<sup>31</sup>, sur le recueil et l'analyse des données de suivi, à l'échelle de l'opération, voire du projet. Les modalités d'établissement de bilans de ces suivis (responsable, durée...) et, si nécessaire, d'ajustement des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences du projet, sont aussi à décrire. Les fréquences et les échelles d'analyse et de décision sont à préciser. Une approche d'ensemble, à l'échelle du projet, faciliterait la mutualisation des mesures de compensation (au titre des réglementations relatives à la loi sur l'eau, aux espèces protégées, à l'urbanisme etc.) et en assurerait, au-delà d'une simple complémentarité, une efficacité maximale à l'échelle du territoire.

*L'Ae recommande :*

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

## **2.6 Résumé non technique**

Le résumé non technique, qui présente les mêmes qualités et limites que l'étude d'impact, pourrait être complété par une courte présentation du contexte et de l'histoire de ce quartier et de ce qui a justifié l'opération.

---

<sup>31</sup> *A minima* sur la qualité de l'air, sur des niveaux de bruit et sur des paramètres aérauliques à différents stades d'avancement de l'opération.



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

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

Afin de prendre en compte l'opération, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est rendue nécessaire. La première modification présentée dans le dossier porte sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Des compléments sont apportés pour préciser le secteur à urbaniser en tant que Zac et pour décliner ses orientations, notamment l'articulation avec l'opération de suppression du PN4 et de la RD 311–RD 928. La carte de synthèse est aussi adaptée<sup>32</sup>.

La seconde modification porte sur la suppression, au sein du plan de zonage, de l'emplacement réservé « C » (équipements sportifs) et la fusion des zones AUa et AUb en une seule zone AUa pour proposer une meilleure mixité des fonctions de logements, de services de commerces et d'équipements publics. Bien que le dossier signale que le zonage N couvrant le reste de la Zac demeure identique et correspond au parc urbain, aucun zonage N sur le boisement rudéral n'est pour autant proposé pour le sanctuariser.

La troisième modification porte sur le règlement de la zone AUa<sup>33</sup>. Ainsi, tout en instituant les places des vélos<sup>34</sup>, l'Ae note un effort de limitation des stationnements pour les voitures un seul autorisé jusqu'à 500 m de la gare RER et au-delà des coefficients stricts de stationnement<sup>35</sup>.

D'autres modifications interrogent sur leur plus-value environnementale. Par exemple, les clôtures à l'alignement ou en limite séparative sont annoncées « *soit d'une haie vive d'essence indigène, soit d'un muret (maximum 1/3 de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'élément perméable à la vue (2/3 minimum de la hauteur)* ». Dans ce dernier cas, la perméabilité pour la faune n'est pas garantie, contrairement aux haies, qui sont à préférer. Par ailleurs, le pourcentage minimal d'espace en pleine terre<sup>36</sup>, sans fixer un coefficient de végétalisation, est réglementé à hauteur de 30% minimum par lot et à l'échelle de la Zac, à 40 % sur l'ensemble des lots privés. Il conviendrait de

<sup>32</sup> Les informations suivantes sont intégrées : l'inscription d'un parc urbain correspondant à la zone N du PLU, la localisation des zones constructibles mixtes à vocation d'habitat diversifié, d'équipements publics et de commerces, l'intégration du nouveau tracé de la déviation RD311–RD 928 approuvée lors de la mise en compatibilité du PLU en juin 2021 et son prolongement sur la rue Théophile Gautier, la localisation des liaisons douces à créer, la délimitation du périmètre de la Zac.

<sup>33</sup> Elles visent notamment à permettre des constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt, des commerces et des bureaux, les installations d'un réseau de géothermie, ainsi qu'à imposer une isolation acoustique contre les bruits issus de voies de transport terrestres et ferroviaires. Les sentes et chemins piétonniers sont annoncés à pérenniser, les réseaux d'assainissement sont annoncés séparatifs et devant respecter les principes de rejet par le service public d'assainissement, notamment du point de vue qualitatif pour les stationnements (séparateur d'hydrocarbures). Les dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, les clôtures, les stationnements des voitures et vélos sont réglementés, tout comme l'utilisation privilégiée des matériaux bio et géosourcés.

<sup>34</sup> Tous les logements devront comporter des stationnements vélos dans le respect du PDUIF à savoir : 0,75m<sup>2</sup>/logt jusqu'au T2 et 1,5m<sup>2</sup>/logt au-delà.

<sup>35</sup> Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées en fonction de la taille et de la typologie des logements : logements à caractère social : 1 place par logement et 0,5 place par logement à moins de 500m d'une gare, logement en accession : T1 et T2 : 1 place, T3 : 1.5 places, T4 et + : 2 places, commerces : 1 place par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface utile, bureaux : 1 place minimum, moins de 500m d'une gare, il n'est imposé qu'1 place par bureau.

<sup>36</sup> Il est également demandé un arbre de haute tige à planter ou à conserver par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre, intégrant *a minima* trois strates végétales : herbacées / arbustives / arborées.

préciser le coefficient de végétalisation et si les coefficients de pleine terre et les objectifs de végétalisation sont bien compatibles avec les conclusions de l'étude bioclimatique de 2023.

La quatrième modification instaure une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)<sup>37</sup> sectorielle (Figure 10), portant sur le site de la Zac élargi à la rue de la Plante-de-Champs. Au-delà d'une présentation des principes, l'OAP gagnerait à être complétée par un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser et de réalisation des équipements, en prenant en compte les nuisances acoustiques et les continuités écologiques.

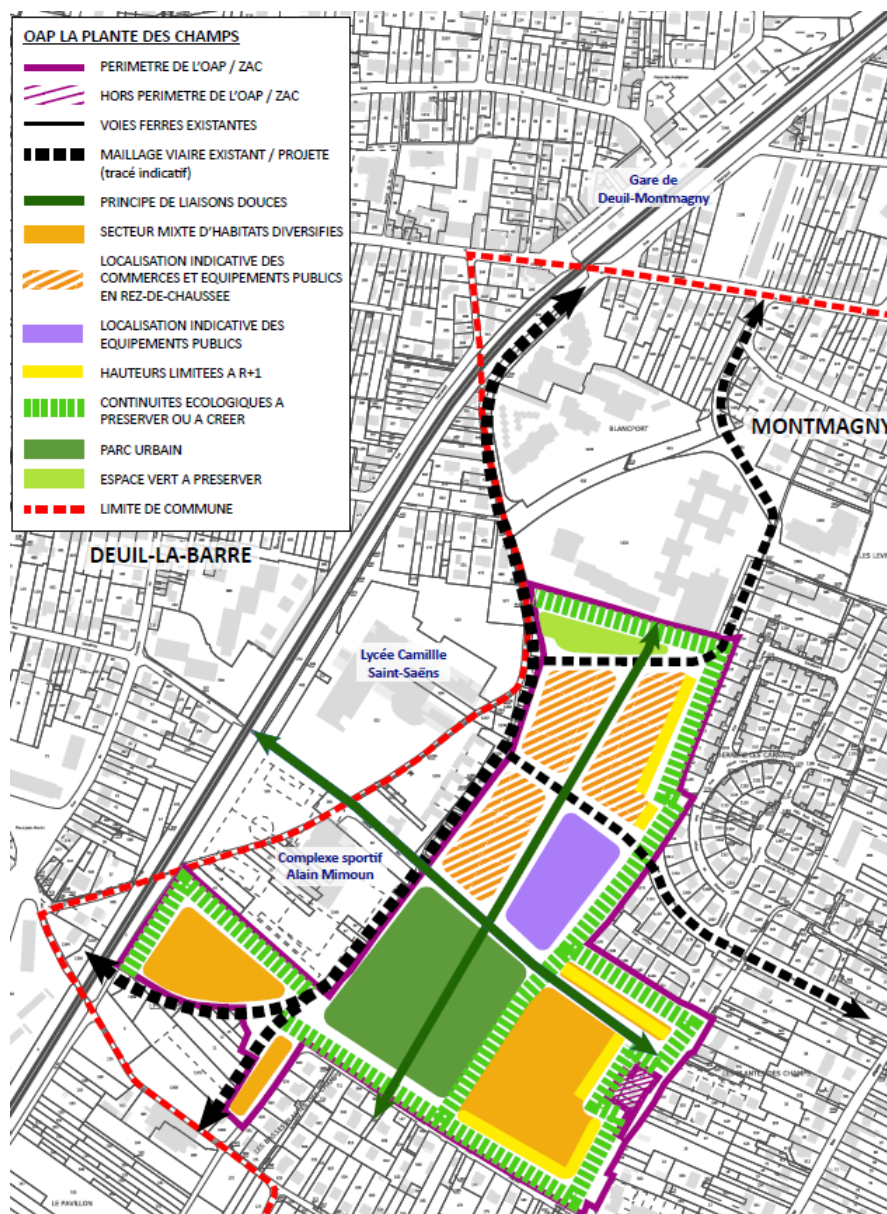


Figure 10 : carte de l'OAP de la Zac (source : dossier)

<sup>37</sup> Les principaux éléments définis dans l'OAP et correspondant à l'opération envisagée dans le cadre de la Zac sont un maillage viarie limité du quartier laissant une grande place aux mobilités douces, un principe de maillage avec des liaisons douces Nord-Sud et Est-Ouest, une programmation mixte avec des secteurs d'habitat diversifié, de commerces et d'équipements, l'implantation d'un pôle d'équipements au Nord du site (Groupe scolaire, crèche, et maison de santé), l'aménagement d'un parc urbain en préservant les espaces verts existants au Sud de la Zac, la préservation ou la création de franges naturelles créant des corridors écologiques, la préservation du cadre de vie des riverains par l'intégration de prescriptions de hauteurs limitées à R+1 en limite des quartiers pavillonnaires et le prolongement de la voie départementale au Sud vers Deuil-La Barre.

L'évaluation de la mise en compatibilité du PLU examine les incidences potentielles sur Natura 2000 et conclut à une absence d'incidences, sur laquelle l'Ae n'a pas d'avis divergent.

L'évaluation environnementale comporte un état initial, qui ne met pas en évidence les atouts initiaux de la Zac en les classant comme faibles, alors que c'est un îlot de fraîcheur sans nuisances acoustiques. Elle ne détaille pas plus les incidences des modifications apportées par la mise en compatibilité. Parfois, des propositions sont faites, sans démonstration : par exemple, la possibilité d'un périmètre d'implantation des énergies renouvelables, en particulier pour la géothermie alors qu'aucun choix en matière d'énergie n'est fait. Ou encore elle propose la préservation d'un espace boisé au nord, favorisant notamment le maintien des cortèges d'oiseaux liés aux boisements rudéraux ainsi que du papillon Thécla du coudrier. Cet espace est aussi ajouté à la carte de synthèse du PADD en tant « qu'espace paysager et boisé à mettre en valeur », sans que soit justifiée l'absence de mobilisation d'un outil du type espace boisé classé ou d'une protection alternative au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

***L'Ae recommande de :***

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