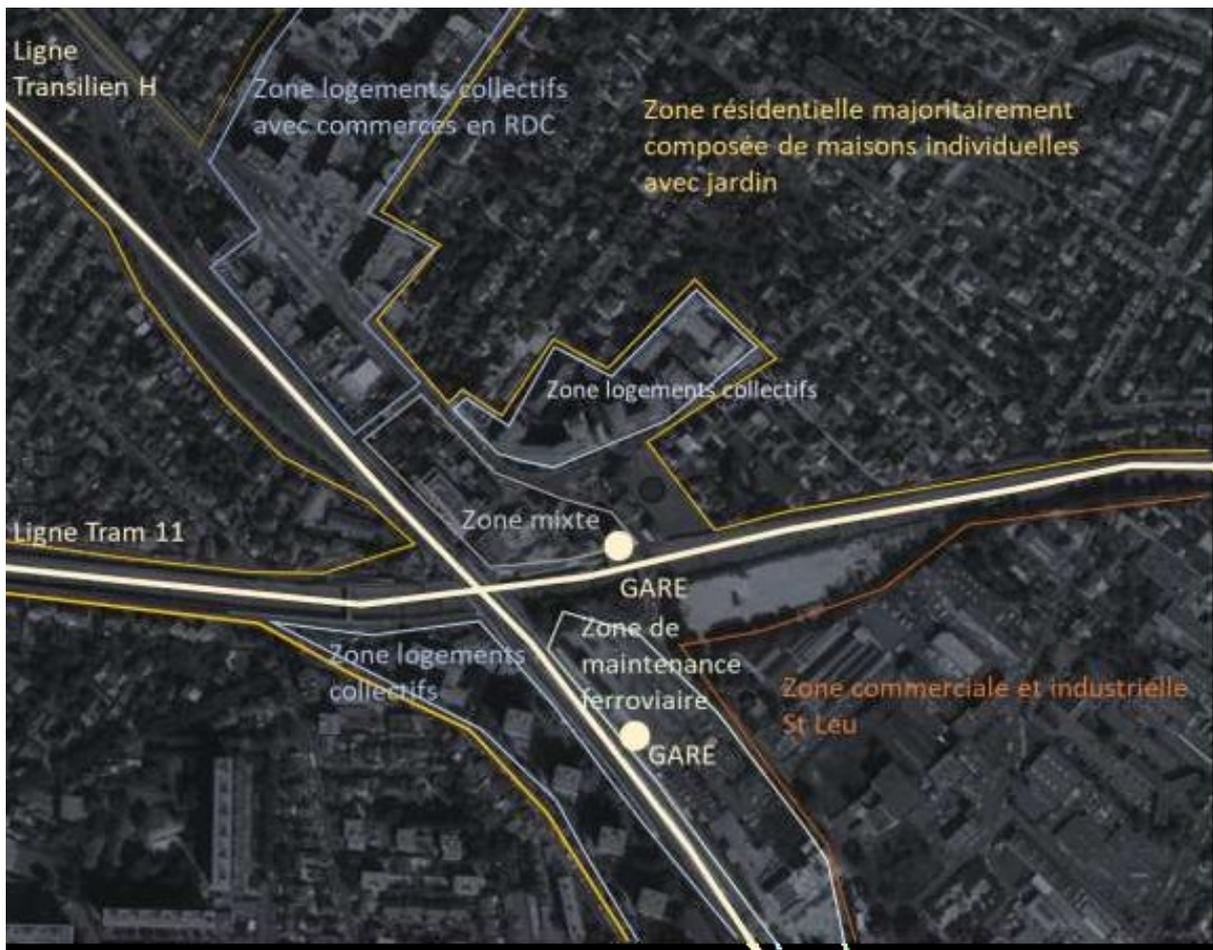




Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué**  
**sur le projet de plan local d'urbanisme de Montmagny (95)**  
**à l'occasion de sa modification n°7**

**N°MRAe APPIF-2024-084**  
**du 3/08/2024**



Sous-secteur UCv1 « Îlot Gare de Villetaneuse – projet d'aménagement



Sous-secteur Ucc « Îlot Villetaneuse » – projet d'aménagement : étendre sur la gauche l'immeuble après destruction de la ferme en pierre meulière

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Montmagny (95), porté par la commune dans le cadre de sa modification n° 7, et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette modification n° 7 du PLU de Montmagny vise à :

- créer un sous-secteur UCc « *îlot Villetaneuse* » afin de permettre la densification d'un îlot situé au 20-22 rue de Villetaneuse ;
- créer un sous-secteur UCv1 « *îlot Gare d'Épinay-Villetaneuse* » afin de permettre la densification d'un îlot dans le secteur de la gare d'Épinay-Villetaneuse ;
- supprimer des secteurs qui concernent la Zac de la Jonction close en 2017 ;
- reclasser une partie de la zone Uep en zone UG ;
- supprimer et créer de nouveaux emplacements réservés en vue de réaménager l'espace public et
- installer des jardins familiaux ;
- créer une liaison destinée aux modes actifs le long des voies ferrées ;
- modifier certaines dispositions du règlement ;
- ajouter des informations en vue de faciliter la compréhension du règlement.

Le projet de modification n° 7 du PLU de Montmagny a donné lieu à un avis conforme de l'Autorité environnementale<sup>1</sup> du 23 février 2023 concluant à la nécessité de soumettre ce projet à évaluation environnementale en raison principalement de la création des deux sous-secteurs conduisant à la construction de 124 logements supplémentaires dans un environnement déjà impacté par des pollutions sonores et atmosphériques et sans tenir compte des effets de l'impact du changement climatique.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air ;
- l'adaptation au changement climatique : les îlots de chaleur urbains ;
- l'insertion paysagère.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- préciser et proposer une traduction réglementaire adéquate des mesures de réduction de l'exposition au bruit annoncées ;
- caractériser les concentrations de polluants à l'échelle de la commune à l'état actuel et à l'état futur en s'appuyant sur des éléments factuels relatifs au report modal envisagé et aux maillages de liaisons douces à développer ;
- prendre comme référence les valeurs-guides de l'OMS pour évaluer les effets sur la santé des polluants atmosphériques ;
- définir en conséquence des mesures adaptées pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires des évolutions introduites par le projet de PLU modifié ;
- renforcer les orientations et la portée des dispositions réglementaires visant à lutter contre l'effet d'îlots de chaleur urbains, basée sur la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC).

---

<sup>1</sup> Avis conforme n° [MRAe AKIF-2023-018](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-02-23_montmagny_plu_m7.pdf) du 23 février 2023 - [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-02-23\\_montmagny\\_plu\\_m7.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-02-23_montmagny_plu_m7.pdf)

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis. La liste des sigles présents dans cet avis est située page 7.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire .....	5
Préambule .....	6
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé .....	8
<b>1. Présentation du projet de modification n° 7 du plan local d'urbanisme.....</b>	<b>8</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme .....	8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification n° 7 du plan local d'urbanisme .....	13
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale .....	13
<b>2. L'évaluation environnementale .....</b>	<b>14</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale .....	14
2.2. Articulation avec les documents de planification existants .....	14
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	15
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement .....</b>	<b>16</b>
3.1. L'exposition de la population aux pollutions .....	16
3.2. L'adaptation au changement climatique : les îlots de chaleur urbains.....	18
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>19</b>
<b>5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>22</b>

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>2</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale<sup>3</sup> vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Montmagny (95) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de sa modification n° 7, et sur son rapport de présentation.

Le PLU de Montmagny est soumis, à l'occasion de sa modification n° 7, à un examen au cas par cas en application des dispositions des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme. Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale de la personne publique responsable après avis conforme de l'Autorité environnementale n°MRAe AKIF-2023-018 du 23 février 2023.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 25 avril 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 28 juin 2024 est prise en compte dans le présent avis.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 31 juillet 2024, à Noël JOUTEUR la compétence à statuer sur le projet de PLU de Montmagny à l'occasion de sa modification n° 7.

---

<sup>2</sup> L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

<sup>3</sup> L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA coordonnatrice, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, Noël JOUTEUR, le délégataire, rend l'avis qui suit.

Le délégataire 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.

**Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.**

**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.**

## Sigles utilisés

<b>EE</b>	Évaluation environnementale
<b>EiE</b>	État initial de l'environnement
<b>ERC</b>	Séquence « éviter - réduire - compenser »
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>OAP</b>	Orientation d'aménagement et de programmation
<b>PCAET</b>	Plan climat air énergie territorial
<b>PDUiF</b>	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>RP</b>	Rapport de présentation
<b>Sage</b>	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>SRCE</b>	Schéma régional de cohérence écologique
<b>ICU</b>	Îlots de chaleur urbains
<b>Znieff</b>	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de modification n° 7 du plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation du projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme

#### ■ Contexte territorial

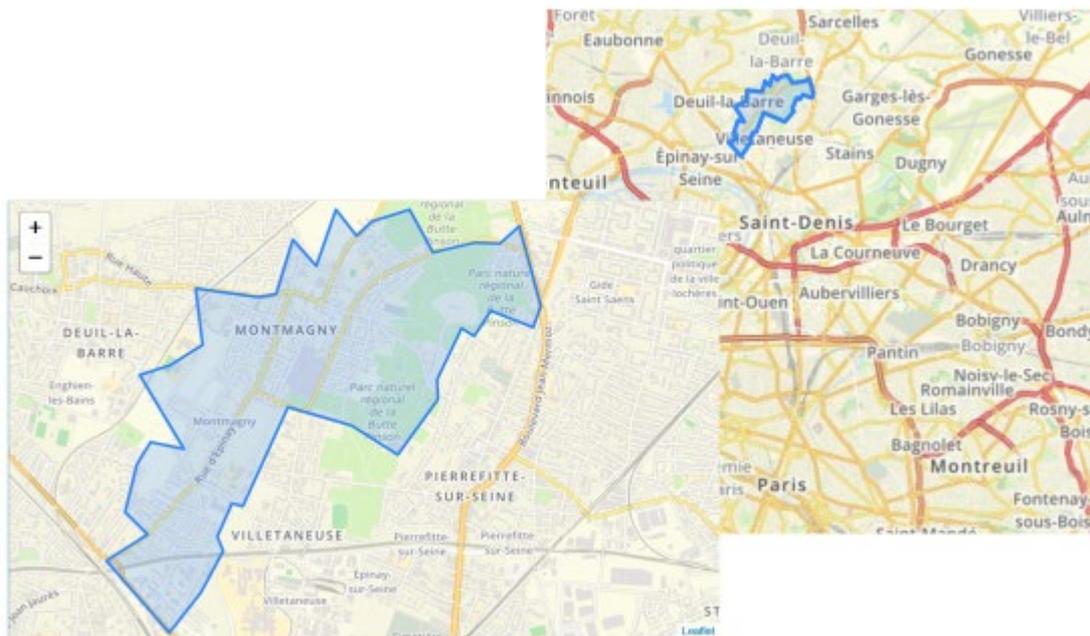
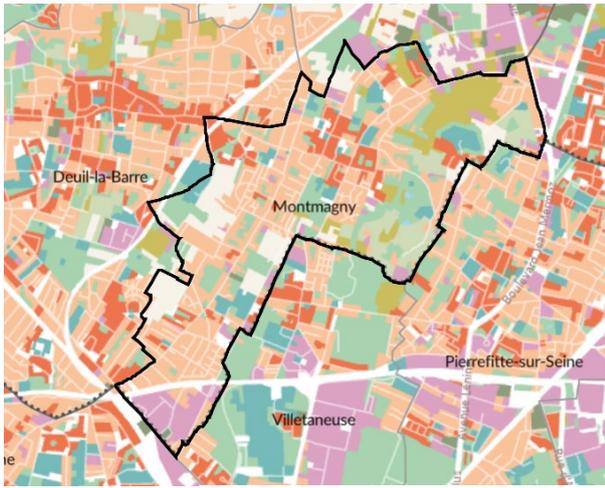


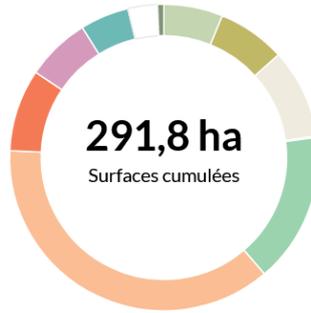
Figure 1 : Localisation de la commune de Montmagny (Val-d'Oise) - (source : Cartes de France)

Située au nord de Paris, dans le sud du département du Val d'Oise (95) et limitrophe du département de Seine-Saint-Denis (93), la commune de Montmagny compte 14 775 habitants (Insee 2021) et s'étend sur 291 ha. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Plaine Vallée, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et qui regroupe 18 communes et 186 594 habitants (Insee 2021).

Le territoire est majoritairement artificialisé (61 %) dont près de 46 % pour l'habitat individuel et collectif (Figure 2). Seuls 23 % du territoire sont occupés par des espaces agricoles, forestiers et naturels.



COMMUNE DE MONTMAGNY

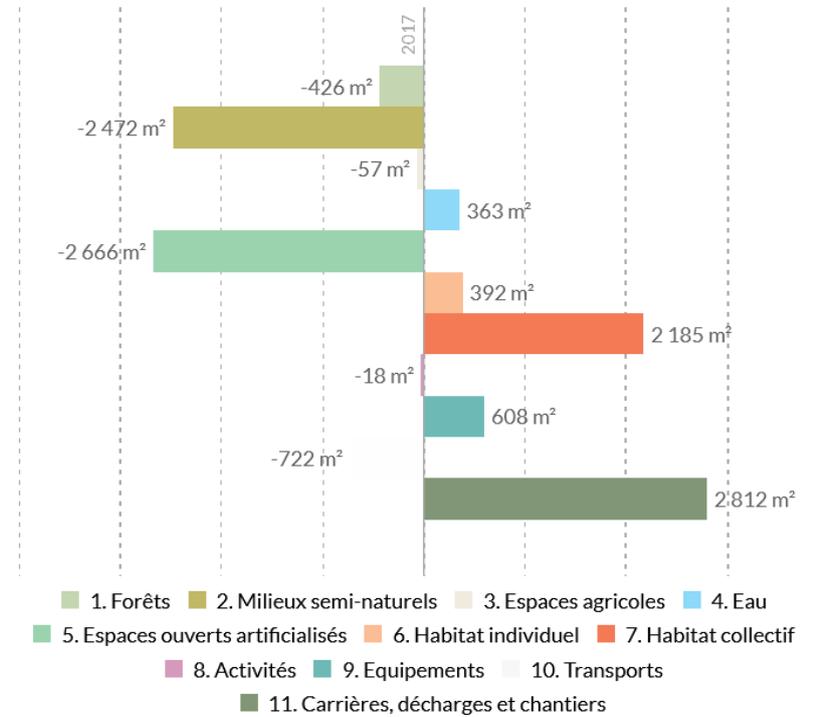


- 1. Forêts
- 2. Milieux semi-naturels
- 3. Espaces agricoles
- 4. Eau
- 5. Espaces ouverts artificialisés
- 6. Habitat individuel
- 7. Habitat collectif
- 8. Activités
- 9. Equipements
- 10. Transports
- 11. Carrières, décharges et chantiers

EVOLUTION ANNUELLE

2012 à 2017    **2017 à 2021**

COMMUNE DE MONTMAGNY



Source : L'Institut Paris Region 2021

Figure 2 : Evolution du mode d'occupation des sols entre 2017 et 2021 (source : Institut Paris Région)

La commune est traversée par le ru des Haras qui prend sa source à Montmorency et est alimenté par la nappe des Sables de Fontainebleau.

La commune comporte, en son nord-ouest, l'espace naturel sensible de la Butte Pinson créé en 1995, initialement une carrière de gypse.

La zone Natura 2000 de « Sites de Seine-Saint-Denis » et la Znieff de type 2 « Point aval de L'Île-Saint-Denis » se situent à près d'un kilomètre au sud de la commune, tandis que le PNR « Oise – Pays de France » se trouve à environ huit kilomètres au nord.

La commune est par ailleurs exposée au bruit aérien, ferroviaire et routier.

Elle est concernée par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris Charles-de-Gaulle (Figure 3). Une partie est couverte par la zone C (zone de bruit dite « modéré ») au nord de la commune et une autre partie est couverte par la zone D (zone de bruit comprise entre la zone C et la limite correspondant à Lden 50).

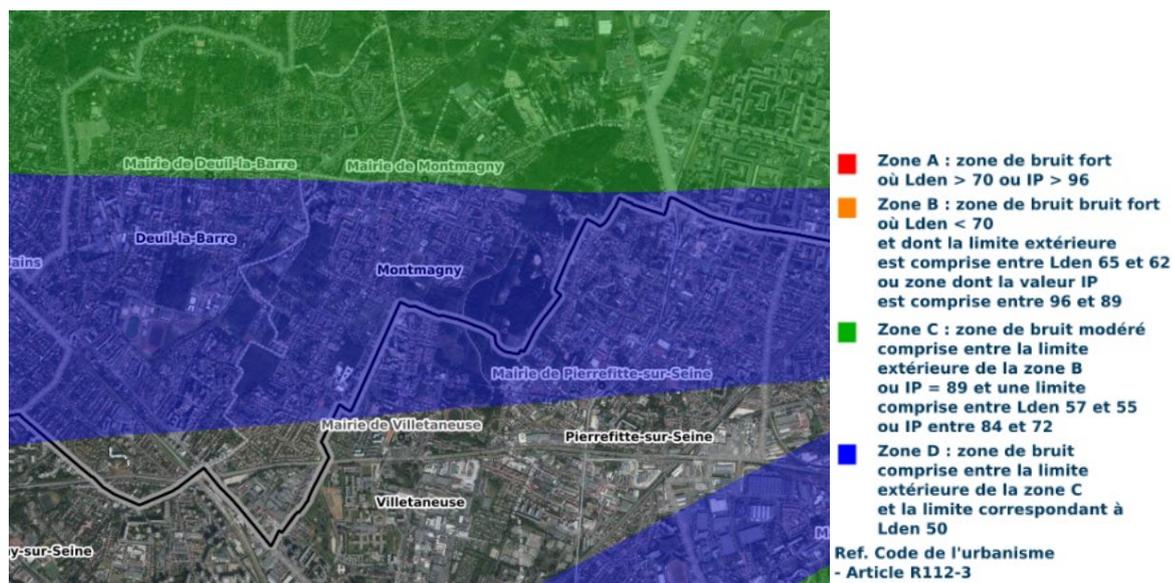


Figure 3 : Exposition de la commune au bruit de l'aérodrome de Paris Charles-de-Gaulle (PEB)  
- source Rapport de présentation, p. 23

Les voies ferrées qui traversent le sud de la commune sont classées en catégorie 2 du classement sonore des infrastructures de transport terrestre (bande sonore de 250 m)<sup>4</sup>. Celles situées à l'ouest de la commune (Transilien H) sont classées en catégorie 3 (bande sonore de 100 m).

Concernant les voies routières, certaines sont classées en catégories 3 (RD 193E), 4 (RD 311, RD 193E, rue de Villetaneuse, RD 193 et rue Jules Ferry) et 5 (RD 193).

<sup>4</sup> Les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1, la plus bruyante, à la catégorie 5, la moins bruyante. Des bandes sonores affectées par le bruit sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées. La largeur maximale de ces bandes dépend de la catégorie : - catégorie 1 : 300 m, - catégorie 2 : 250 m, - catégorie 3 : 100 m, - catégorie 4 : 30 m, - catégorie 5 : 10 m. À l'intérieur de ces bandes sonores, toute nouvelle construction (habitation, enseignement, hôpitaux, hôtels) doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

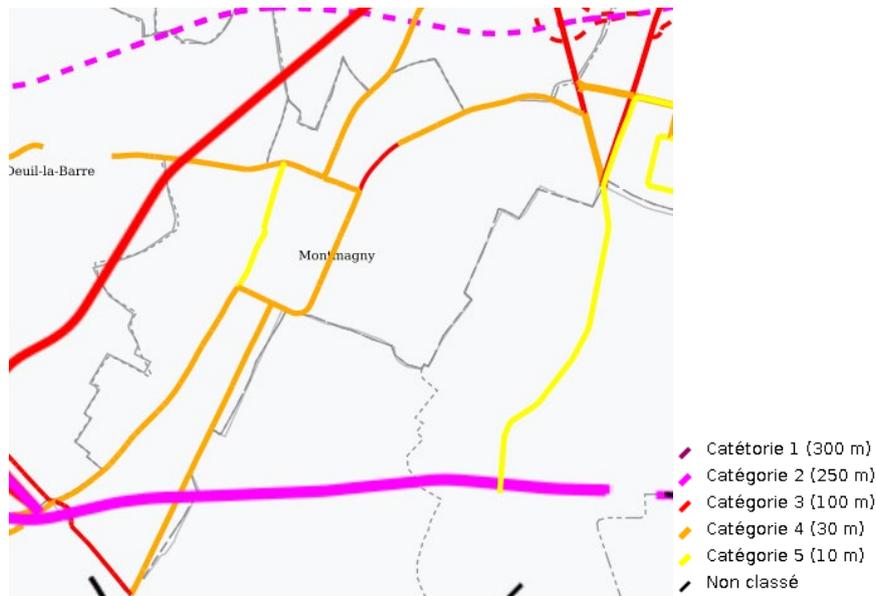


Figure 4 Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (Source : Rapport de présentation, p. 24)

### ■ Présentation du projet de PLU

La commune de Montmagny a approuvé son plan local d'urbanisme (PLU) par la délibération du Conseil municipal du 21 décembre 2006. Celui-ci a depuis fait l'objet de six modifications. Le projet de modification n°7 du PLU de Montmagny consiste à :

- créer un sous-secteur UCc afin de permettre la densification d'un îlot situé au 20-22 rue de Villetaneuse dans lequel il est prévu de détruire un ancien corps de ferme en milieu urbain pour étendre le bâtiment voisin auquel s'ajoute l'« aménagement des espaces extérieurs en modifiant l'accès au centre d'information jeunesse et en aménageant une zone de stationnement de 22 places partagée entre les futurs résidents, prévoyant des aménagements végétalisés » (EE. p.91 et 92) (Figures 5 et 6), ci-après désigné par l'Autorité environnementale comme « îlot Villetaneuse » :



Figure 5 : A gauche localisation de la rue de Villetaneuse au nord de la commune - Source Googlemaps et à droite plan de zonage projeté - Source : RP p. 26



Figures 6 : Site du sous-secteur UCc « Îlot Villetaneuse » avant et après projet- source GoogleMaps et EE p. 91 et92

- créer un sous-secteur UCv1 afin de permettre la densification d'un îlot dans le secteur de la gare d'Épinay-Villetaneuse composé actuellement d'un parking relais et de trois bâtiments, dans lequel il s'agit de construire un complexe de logements collectifs répartis dans cinq bâtiments, d'aménager des espaces paysagers végétalisés en cœur d'îlot et des commerces sur rue (Figure 7). Le sous-secteur est désigné ci-après par l'Autorité environnementale comme « îlot Gare d'Épinay-Villetaneuse » :

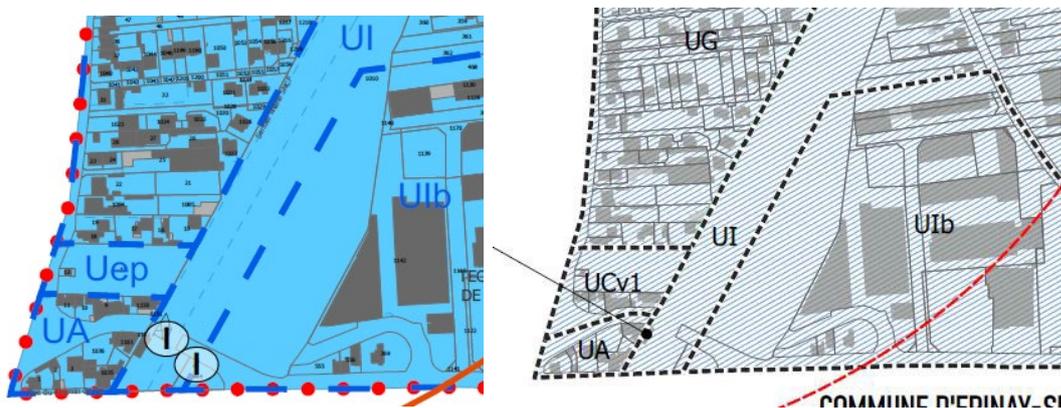


Figure 7 : Site du sous-secteur UCv1 « îlot Gare d'Épinay-Villetaneuse » : à gauche plan de zonage actuel et à droite plan de zonage projeté – source RP, p 27

- supprimer des secteurs qui concernent la Zac de la Jonction close en 2017 ;
- reclasser une partie de la zone Uep en zone UG ;
- supprimer et créer de nouveaux emplacements réservés en vue de réaménager l'espace public et installer des jardins familiaux ;
- créer une liaison destinée aux modes actifs le long des voies ferrées ;
- modifier certaines dispositions du règlement ;
- ajouter des informations en vue de faciliter la compréhension du règlement.

#### ■ L'avis conforme de l'Autorité environnementale

Le projet de modification n° 7 du PLU de Montmagny a donné lieu à un avis conforme de l'Autorité environnementale<sup>5</sup> concluant à la nécessité de soumettre ce projet à évaluation environnementale, notamment en raison des niveaux de bruit dus aux trafics routier et ferroviaire dans le sous-secteur UCv1 « îlot Gare d'Épinay-Villetaneuse » très supérieurs aux valeurs au-delà desquelles l'organisation mondiale de la santé (OMS) a établi des risques pour la santé, ainsi que des effets du changement climatique (îlots de chaleur urbains) et des enjeux paysagers qui ne paraissent pas avoir été pris en compte dans les sous-secteurs UCc « îlot Villetaneuse » et UCv1 « îlot Gare d'Épinay-Villetaneuse ».

### 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification n° 7 du plan local d'urbanisme

Le dossier ne présente pas les modalités d'association du public en amont du projet de modification n° 7 du PLU de Montmagny.

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet de modification n° 7 du PLU de Montmagny restent :

- l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air ;
- l'adaptation au changement climatique : les îlots de chaleur urbains ;
- l'insertion paysagère.

<sup>5</sup> Cf note de bas de page n°1

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure. Celle-ci est restituée dans le rapport de présentation.

Le dossier transmis à l'Autorité environnementale comprend une analyse de l'état initial de l'environnement (présentée à la fois dans l'additif au rapport de présentation et dans l'évaluation environnementale), un résumé non technique et une évaluation environnementale (dans un même fichier) et les règlements graphique et écrit. Le dossier comprend formellement les éléments attendus au titre de l'article R. 104-18 du code de l'urbanisme.

Toutefois, l'analyse de l'état initial de l'environnement se limite aux sous-secteurs UCc « îlot Villetaneuse » et UCv1 « îlot Gare d'Épinay-Villetaneuse ». Il aborde dans ce cadre les seules thématiques et enjeux de la modification du PLU soulevés par l'Autorité environnementale dans son avis conforme précité. L'Autorité environnementale constate que la description du projet reste partielle et difficile à appréhender notamment en ce qui concerne la répartition du nombre de logements créés par site, les mesures d'évitement et de réduction et les modalités de suivi.

Le projet d'aménagement et du développement durable (PADD) affiche comme objectifs de :

- « assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles ;
- préserver le patrimoine bâti existant ;
- améliorer les déplacements sur le territoire ;
- renforcer la qualité du cadre de vie ;
- mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation notamment sur les projets structurants de la collectivité ».

Néanmoins, ni le rapport de présentation, ni l'évaluation environnementale ne permettent de mettre en évidence la cohérence des dispositions prévues dans le cadre de la modification n° 7 avec ces objectifs du PADD.

#### (1) L'Autorité environnementale recommande :

- de préciser et clarifier la présentation du projet de modification et les mesures d'évitement, de réduction, de compensation (ERC) ainsi que les mesures de suivi prévues ;
- de compléter l'évaluation environnementale par une analyse de l'articulation des évolutions prévues avec les objectifs du PADD.

L'Autorité environnementale observe, de plus, le caractère peu effectif des mesures de suivi des objectifs portés par le PLU. Les indicateurs sont annoncés sans que leur contenu et leurs modalités de suivi soient précisés. L'Autorité environnementale rappelle qu'un dispositif de suivi doit comporter des objectifs quantifiés, des cibles et de mesures correctives en cas de non-atteinte.

- (2) L'Autorité environnementale recommande de définir des indicateurs de suivi, de les doter de valeurs cibles et de déterminer des mesures correctives à mettre en œuvre en cas de non atteinte des objectifs pour les différents indicateurs de suivi.

### 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de modification n° 7 du PLU de Montmagny avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme

dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence. Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, puis présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal qu'il recouvre.

Le dossier se limite pour l'essentiel à lister les orientations de ces différents documents (RP, pp.11 à 12 et 14 à 21) sans détailler la manière dont les dispositions du PLU y répondent. Sont mentionnés :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), approuvé le 27 décembre 2013 sans mention du projet de Sdrif révisé (Sdrif-environnement) arrêté par le Conseil régional le 12 juillet 2023 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie 2022-2027 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Croult-Enghien-Vieille Mer approuvé en janvier 2020 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF).

L'Autorité environnementale observe que la présentation reste très incomplète et ne démontre pas avec précision la compatibilité du projet de PLU modifié avec l'ensemble des textes de référence en vigueur.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter et revoir la présentation de l'articulation du projet de PLU avec les autres plans et programmes en s'appuyant de manière précise sur le contenu de la révision.**

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient ces choix au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU.

Le dossier cible les changements apportés au PLU par la modification n° 7, à la suite de la réalisation de l'évaluation environnementale (Résumé non technique, p. 6).

L'Autorité environnementale constate que la population communale est en croissance depuis 2015 : 13 466 habitants et 14 775 en 2021 soit +9,7 % (données Insee). Dans le même temps, le nombre de logements a augmenté de manière similaire (+9,2%), tandis que la part de logements vacants demeure importante : 411 en 2015 (soit 7,7% du nombre total des logements) et 392 en 2021 (soit 6,7 %)<sup>6</sup>.

Le dossier indique une évolution de la composition des ménages (EE, p. 19 à 24) pour justifier le besoin de 124 nouveaux logements de tailles diverses sans toutefois présenter les leviers à mettre en œuvre pour mobiliser les logements vacants. Il n'est pas non plus précisé par sous-secteur le nombre de logements envisagés.

Pour l'Autorité environnementale, ce volet est insuffisamment développé pour permettre de justifier de manière satisfaisante les choix retenus dans le projet de PLU en matière de besoins de production de logements.

---

<sup>6</sup> Données Insee

La localisation d'une partie de ces nouveaux logements dans le sous-secteur « Gare d'Épinay-Villetaneuse » est présentée comme une opportunité de dynamisation et conduit à densifier un secteur concentrant près de 40% de la population de Montmagny (EE, p. 18) et déjà fortement exposé à des nuisances sonores.

Le dossier justifie l'absence de recherche de solutions de substitution raisonnables, en ce qui concerne notamment les enjeux identifiés par l'Autorité environnementale (bruit, qualité de l'air, paysage - EE, p. 47, 51 et 77), par l'absence d'impact significatif du projet de modification sur l'environnement. L'Autorité environnementale rappelle que l'examen de solutions alternatives et leur comparaison avec les choix retenus au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine relèvent d'une exigence réglementaire, et estime que l'absence d'impact significatif du présent projet n'est pas démontrée.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions de substitution raisonnables et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, en prenant en compte notamment les possibilités de mobilisation des logements vacants.**

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. L'exposition de la population aux pollutions

#### ■ Nuisances sonores

Cet enjeu est identifié dans le diagnostic de l'état initial pour le sous-secteur UCv1 « îlot Gare d'Épinay-Villetaneuse ». Ce dernier est abordé dans le PLU par l'explication suivante : les « routes départementales RD 928 (route de Saint-Leu) et RD 193 (rue d'Épinay), [sont] respectivement classées en catégories 2, 3 et 4 du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Val-d'Oise, engendrent des niveaux sonores élevés en termes de bruit routier et de bruit ferroviaire, avec des valeurs très supérieures (au-delà de 70 dB(A) selon BruitParif) aux valeurs limites recommandées par l'OMS (53 dB(A) pour le bruit routier et 54 dB(A) pour le bruit ferroviaire) » (EI, p. 38).



Figure 8 : Niveau sonore ambiant en dB(A) autour du secteur de la gare. Le niveau sonore moyen sur la parcelle est compris entre 70 et 75 dB(A), et dépasse les 75 dB(A) à proximité du faisceau ferré. Ces valeurs sont très largement supérieures aux valeurs fixées par l'Organisation mondiale de la santé pour préserver la santé humaine - Source : EE, p.38

Ces nuisances sonores sont liées aux infrastructures de transport terrestre (routier et ferroviaire) ainsi qu'à la proximité de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, qui justifie l'application sur la commune du plan d'exposition au bruit (PEB) lié à cette infrastructure (Figure 3).

Cette situation contraint fortement les possibilités de construction et impose des mesures d'isolation acoustique.

Pour rappel, l'OMS appelle à se conformer aux valeurs suivantes :

- pour le bruit aérien : 45 dB Lden (en journée) et 40 dB night (la nuit);
- pour le bruit routier : il s'agit de 53 dB Lden (en journée) et 45 dB night (la nuit) ;
- Pour le bruit ferroviaire 54 dB(A) Lden (en journée) et 44 dB(A) Ln (la nuit).

Au-delà de la protection acoustique des façades, des mesures consistant notamment à privilégier des matériaux de construction absorbant le bruit et l'installation de murs végétalisés et de merlons anti-bruit sont annoncées mais elles restent déclaratives et ne trouvent pas de traduction réglementaire dans le PLU.

Concernant le sous-secteur UCc « îlot Villetaneuse », l'Autorité environnementale observe qu'aucune analyse du bruit n'est présentée. Le dossier n'évalue pas le nombre de nouveaux habitants pouvant être exposés à ces nuisances, ni l'augmentation de celles-ci en lien avec les déplacements des nouveaux habitants et l'augmentation du nombre d'emplacements de parking automobile autorisé.

Compte tenu de la forte exposition de ces secteurs au bruit, et par cohérence avec les objectifs du PADD, l'Autorité environnementale invite à rendre plus précises et à renforcer les mesures prévues, notamment en exigeant une conception architecturale et une configuration des futurs logements favorables à une atténuation sensible des nuisances ressenties, y compris à l'intérieur des logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs. Ces mesures complémentaires pourraient utilement s'inscrire dans une orientation d'aménagement et de programmation, sectorielle ou thématique<sup>7</sup>.

**(5) L'Autorité environnementale recommande, afin que le PLU garantisse le respect des valeurs limites établies par l'Organisation mondiale de la santé dans les secteurs de projet concernés par la modification du PLU, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces extérieurs, de :**

- préciser et proposer une traduction réglementaire adéquate des mesures de réduction de l'exposition au bruit annoncées ;
- renforcer ces mesures par des exigences en matière de conception et de configuration des futurs bâtiments favorisant une atténuation sensible de cette exposition, notamment inscrites dans une OAP.

## ■ Pollution atmosphérique

La ville de Montmagny est concernée notamment 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 de protection de l'atmosphère (PPA) de la région Île-de-France 2017-2025, approuvé le 31 janvier 2018 et le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) à l'échelle de la communauté d'agglomération Plaine Vallée, adopté le 17 avril 2023.

L'étude de la pollution de l'air présentée ne comporte pas de mesures sur site à l'état initial (EE, p. 49). Elle est très succincte, limitée au sous-secteur UCv1 « îlot Gare d'Épinay-Villetaneuse », et l'absence de données détaillées ne permet pas d'étayer les modélisations et les conclusions présentées.

Au regard des enjeux sanitaires, l'Autorité environnementale considère qu'il est nécessaire de compléter l'analyse de la qualité de l'air locale avec pour chaque polluant les moyennes annuelles de concentrations et le nombre de jours de dépassement des valeurs-cibles de l'OMS. L'analyse des incidences potentielles et les mesures d'évitement et de réduction à définir en conséquence devront donc être complétées.

**(6) L'Autorité environnementale recommande de :**

- caractériser les concentrations de polluants à l'échelle de la commune à l'état actuel et à l'état futur en s'appuyant sur des éléments factuels relatifs au report modal envisagé et aux maillages de liaisons douces à développer ;

<sup>7</sup> Voir à ce propos la [lettre d'information](#) publiée par la MRAe d'Île-de-France

- prendre comme référence les valeurs-guides de l'OMS pour évaluer les effets sur la santé des polluants atmosphériques ;
- définir en conséquence des mesures adaptées pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires des évolutions introduites par le projet de PLU modifié.

### 3.2. L'adaptation au changement climatique : les îlots de chaleur urbains

Avec le changement climatique, la commune de Montmagny, comme l'ensemble du territoire national, en particulier dans les zones urbanisées, connaîtra une augmentation de la température et des épisodes caniculaires de plus en plus fréquents. Différents facteurs relatifs à l'aménagement du territoire participent à l'effet d'îlots de chaleur urbains (ICU) : sols imperméables, densité bâtie élevée, revêtements des sols sombres, façades réfléchissantes mal orientées, émissions de chaleur dues aux activités humaines.

Le dossier (EE, p. 52 à 61) présente une modélisation des effets d'ICU se limitant toutefois au sous-secteur UCv1 « îlot Gare d'Épinay-Villetaneuse ». Il conclut que « le projet présente un effet positif sur les îlots de chaleur urbains grâce à la désimperméabilisation et à la création de zones enherbées et de végétation ». Pour l'Autorité environnementale, cette étude est insuffisante. Elle se doit d'être plus précise en analysant suivant les espaces publics et les futurs bâtiments concernés l'évolution des risques d'exposition à des épisodes de forte chaleur. Il convient ainsi d'expliquer les causes et les conséquences induites par la modification du PLU en donnant des ordres de grandeur concernant les réductions/augmentations de température attendues pour des semaines types (canicule passées et à venir sur les prochaines décennies) et en se fondant sur les projections nationales connues.

L'Autorité environnementale rappelle que l'Institut Paris Région propose un outil MapICU34 permettant d'établir des indicateurs en matière de sensibilité de l'habitat et de fragilité des populations face à la chaleur urbaine. Elle rappelle que, globalement, la température moyenne est en train de dépasser un réchauffement de +1,5 °C par rapport à l'ère préindustrielle et les tendances actuelles dessinent une trajectoire vers +2 °C (1,6 °C – 2,5 °C) d'ici 2050 (Giec, WG1). Pour le territoire français, cette trajectoire correspond à un réchauffement moyen de 2,7 °C (2,2 °C – 3,2 °C) – il est actuellement d'environ 1,8 °C. Prenant acte des engagements pris à ce jour par les États lors des conférences des parties relatives au climat (COP), le gouvernement propose une trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) de +4 °C en 2100. Dans des milieux urbains, ce réchauffement pourrait être bien supérieur, surtout l'été.

L'Autorité environnementale préconise donc de se référer d'ores et déjà à cette trajectoire pour évaluer les effets du projet de PLU durant les périodes de canicules sur les prochaines décennies et pour définir et évaluer la politique menée notamment à travers le PCAET compte tenu des risques sanitaires et environnementaux particulièrement élevés que représentent ces hausses de température, particulièrement en période estivale. L'évaluation environnementale indique que « la masse d'air est majorée à 35 °C », ce qui est très en-deçà des températures observées durant les épisodes de canicules des derniers étés, pouvant dépasser les 40 °C. Il convient donc de ne pas se contenter du « fichier météorologique [...] de Paris au format EPW » (p. 54), qui représente une moyenne sur les années passées, mais de considérer les observations récentes qui tendent à rendre obsolètes ces fichiers du fait du changement climatique.

De plus, les mesures complémentaires évoquées dans le dossier (p. 61) ne trouvent pas de traduction dans les pièces opposables du PLU. Il est rappelé par exemple que les transports représentent près de 30 % des émissions de gaz à effet de serre en France et l'usage de l'automobile constitue un enjeu sanitaire majeur du fait des pratiques sociales et des pollutions atmosphériques et sonores qu'il engendre. L'enjeu est donc fort et appelle la mise en œuvre d'actions ambitieuses pour favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, en particulier les modes actifs. Si des emplacements sécurisés sont prévus dans le projet

de PLU, des voies de circulations dédiées n'y sont pas associées, et plus largement la stratégie de mobilité déclinée par le futur PLU n'est pas explicitée.

**(7) L'Autorité environnementale recommande :**

- de renforcer les orientations et la portée des dispositions réglementaires visant à lutter contre l'effet d'îlots de chaleur urbains, basée sur la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) correspondant à une hausse des températures moyennes nationales de +4 °C à l'horizon 2100 et à des épisodes caniculaires estivaux d'au moins + 5 °C à + 10 °C qui renforceront les risques sanitaires liés au phénomène d'îlot de chaleur en milieu urbain dense ;
- d'évaluer les effets attendus de ces dispositions à l'échelle de chaque secteur de projet.

■ L'insertion paysagère

Le dossier présente une étude paysagère (EE, p. 62 à 77). L'étude de l'état initial souligne l'évolution au fil du temps des constructions sans qu'une unité de style soit définie. Concernant la modification n° 7 du PLU spécifiquement, les deux sous-secteurs, « îlot Gare d'Épinay-Villetaneuse » (UCv1) et « îlot Villetaneuse » (UCc), le dossier conclut à un impact paysager « nul » à « faible » dans le premier cas (EI, p. 76-77) et « nul » dans le second (EI, p. 92-93). Or, il s'agit de remplacer des habitations, le plus souvent à R+1 et non-mitoyen, par des ensembles d'immeubles collectifs allant jusqu'à R+5, dont les façades se développent sur des linéaires importants. Selon l'Autorité environnementale, l'impact paysager est donc très significatif. En outre, il entraîne la démolition totale d'un bâti relativement ancien qui présente certaines qualités architecturales (dont, sur la rue de Villetaneuse, une maison en brique et pierre meulière). Or, le PADD a notamment pour objectif de « de préserver le patrimoine bâti existant avec les bâtiments en pierre meulière » et « renforcer la qualité du cadre de vie ». L'hypothèse d'une réhabilitation / transformation du bâti existant, permettant en outre une meilleure préservation des espaces en pleine terre actuels et d'éviter les impacts d'une démolition / reconstruction en termes de bilan ressources/carbone, n'est pas abordée dans le dossier.

**(8) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le niveau d'impact paysager du projet de modification ainsi que la démolition du bâti existant et d'examiner l'hypothèse de sa réhabilitation ou transformation.**

## 4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'Autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n° 7 du plan local d'urbanisme de Montmagny envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la Mission régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France.



Fait à Paris le 3 août 2024  
Pour la mission régionale d'Autorité environnementale,  
le membre délégué



Noël JOUTEUR

# ANNEXE

## 5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) Autorité environnementale recommande d'envisager dans les pièces opposables du PLU (règlement, OAP et le cas échéant emplacements réservés) des mesures permettant de décliner l'objectif du PADD et d'en évaluer l'efficacité attendue..... 14
- (2) L'Autorité environnementale recommande de définir des indicateurs de suivi, de les doter de valeurs cibles et déterminer des mesures correctives à mettre en œuvre en cas de non atteinte des objectifs pour les différents indicateurs de suivi..... 14
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter et revoir la présentation de l'articulation du projet de PLU avec les autres plans et programmes en s'appuyant de manière précise sur le contenu de la révision. .... 15
- (4) L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions de substitution raisonnables et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, en prenant en compte notamment les possibilités de mobilisation des logements vacants. .... 16
- (5) L'Autorité environnementale recommande de proposer une traduction réglementaire adéquate des objectifs et mesures annoncés afin que le PLU soit effectivement conforme à son orientation sanitaire et conforte les mesures visant à éviter, réduire ou compenser les incidences du PLU sur la santé humaine en conformité avec les cibles publiées par l'Organisation mondiale de la santé..... 17
- (6) L'Autorité environnementale recommande de :..... 17
- caractériser les concentrations de polluants à l'échelle de la commune à l'état actuel et à l'état futur en s'appuyant sur des éléments factuels relatifs au report modal envisagé et aux maillages de liaisons douces à développer ; ..... 17
  - prendre comme référence les valeurs-guides de l'OMS pour évaluer les effets de santé des polluants atmosphériques ; ..... 18
  - définir en conséquence des mesures adaptées pour éviter, ou à défaut, réduire les impacts sanitaires des évolutions introduites par le projet de révision du PLU. .... 18
- (7) L'Autorité environnementale recommande : ..... 19
- de systématiser et de renforcer les orientations et la portée des dispositions réglementaires visant à lutter contre l'effet d'îlots de chaleur urbains ; ..... 19
  - d'évaluer les effets attendus de ces dispositions à l'échelle de chaque secteur de projet. .... 19
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'étudier la mise en place d'une OAP thématique ou sectorielle tenant compte de l'objectif d'insertion paysagère..... 19