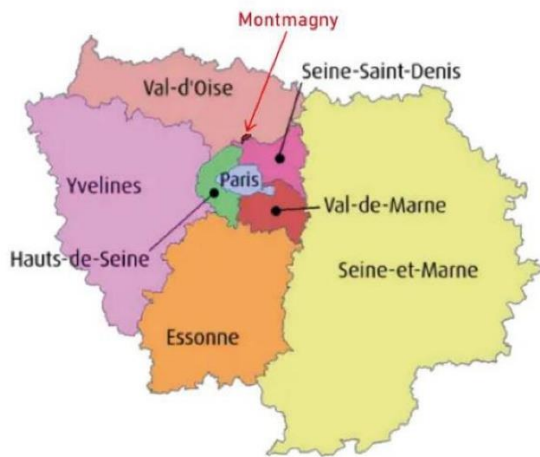


DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

Commune de Montmagny

Rapport d'enquête publique

Du 7 octobre 2024 au 8 novembre 2024



Modification N° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montmagny (95360)

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Chapitre II

Rapport rédigé par Monsieur Bertrand SILLAM, commissaire enquêteur, désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, par décision du 02/09/2024 relative à l'enquête n°E24000044/95

Chapitre II – Conclusion et avis

1. Rappel sur les motivations du projet

1.1. Contexte du projet	4
1.2. Objectifs du projet	4
1.3. Cadre juridique	5

2. Avis du commissaire enquêteur

2.1. Sur la réalisation du projet	6
2.1.1. Enjeux principaux du projet	6
2.1.2. Consultation du public	8
2.1.3. Consultation des personnes publiques	8
2.1.4. Avis de la MRAe et mémoire en réponse	9
2.2. Sur la préparation et le déroulement de l'enquête	10

3. Conclusion et avis

12

1. Rappel sur les motivations du projet

1.1. Contexte du projet

Le projet soumis à enquête publique concerne le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montmagny.

Située au nord de l'agglomération parisienne, dans le sud du département du Val d'Oise et à proximité immédiate du département de Seine Saint-Denis, Montmagny, recensait en 2021, 14 775 habitants (source INSEE) répartis, sur 291 hectares.

A une dizaine de kilomètres au nord de Paris, et à une vingtaine de kilomètres de la préfecture, Cergy-Pontoise, la ville occupe une position stratégique au sein du croissant urbanisé du Val-d'Oise reliant la ville nouvelle de Cergy-Pontoise à l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle situé à environ 15 km au sud-ouest.

Montmagny fait partie de la communauté d'agglomération de Plaine Vallée, créée le 1er janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris, elle regroupe 18 communes. Ce territoire est issu de la fusion des communautés d'agglomération de la vallée de Montmorency (CAVAM), ainsi que de la communauté de communes de l'Ouest de la Plaine de France (CCOPF), et les communes de Montlignon et de Saint-Prix. D'une superficie de 74,10 km², il accueille environ 186 594 habitants (Insee 2021), soit 2 518 hab./km², et un bassin économique d'environ 38 368 emplois en 2020

La commune de Montmagny reste compétente pour conduire cette procédure de modification de droit commun.

1.2. Objectifs du projet

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 », désigné par l'Autorité environnementale comme « îlot Villetaneuse » :
- 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 Le sous-secteur est désigné par l'Autorité environnementale comme « îlot 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 ;

Modification N°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montmagny (95360)

- 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.

1.3. Cadre juridique

Le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de Montmagny a été approuvé le 21 décembre 2006. Il a été modifié six fois, en 2007, 2009, 2012, 2013, 2018, et 2020 fait l'objet d'une révision simplifiée en 2008, 2013, mis en compatibilité en 2022 et mis à jour en 2023.

Par arrêté n°URBA/2022/30 en date du 1^{er} août 2022, la commune de Montmagny a prescrit la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme afin d'actualiser et d'affiner le règlement et les documents graphiques.

Conformément aux dispositions des articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification de droit commun lorsqu'il s'agit de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, considérant,

- d'une part, que les modifications apportées ne sont pas de nature à :
 - changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;
 - réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
 - ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser ;
 - créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création de zone d'aménagement concerté ;

Ce qui nécessiterait d'avoir recours à une procédure de révision du PLU selon l'article L.153-36 du code de l'urbanisme

- d'autre part, que les modifications apportées ne se limitent pas uniquement à la rectification d'une erreur matérielle,

Ce qui permettrait d'engager une procédure de modification simplifiée selon l'article L.153-45 du code de l'urbanisme,

Au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification de droit commun a, par conséquent, été retenue.

2. Avis du commissaire enquêteur

2.1. Sur la réalisation du projet

Le dossier de cette 7^e modification du PLU a fait l'objet par la MRAe, à la suite d'un examen au cas par cas, d'une soumission à évaluation environnementale, ce document est joint au dossier. Dans son avis délibéré, la MRAe a relevé quelques insuffisances dans cette évaluation et exprimé un certain nombre de recommandations, en invitant la personne publique responsable du projet à lui transmettre un mémoire en réponse. Ces deux pièces figurent parmi les éléments du dossier.

Cette modification du PLU se traduit par la création de nouveaux sous-secteurs, UCv1 (gare) et UCc (22, route de Villetaneuse), la suppression de secteurs obsolètes (Zac de la Jonction), la reclassification de certaines zones (Uep en UG), la suppression et/ou l'instauration de nouveaux emplacements réservés en vue de réaménager l'espace public, la mise en conformité certains points du règlement vis-à-vis du code de l'urbanisme et documents supra communaux (PEB de l'aéroport de Roissy, SUP, etc.), la modification de certaines dispositions du règlement.

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ne paraissent pas avoir été modifiées.

2.1.1. Enjeux principaux du projet

Les enjeux majeurs du projet de la modification n° 7 du PLU de Montmagny se traduisent par :

- 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.

S'agissant du bruit

Le secteur gare Epinay/Villetaneuse est parcouru par plusieurs voies routières génératrices de bruit dont les « routes départementales RD 928 (route de Saint-Leu) et RD 193 (rue d'Épinay), respectivement classées en catégories 2, 3 et 4 du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Val-d'Oise. Elles engendrent des niveaux sonores élevés en termes de bruit routier et de bruit ferroviaire.

Les cartes stratégiques de bruit issues de « Bruitparif » révèlent des niveaux de bruit pouvant être supérieurs à 70 dB (A), en termes de bruit routier et de bruit ferroviaire. Ces valeurs excèdent largement les seuils d'alerte sanitaire de l'OMS fixés à 53 dB (A) pour le bruit routier diurne en Lden et en nocturne 45 dB en Lnight, et Pour le bruit ferroviaire 54 dB(A) Lden (diurne) et 44 dB(A) Ln (nocturne).

Le nord-ouest de la commune de Montmagny est impacté par le bruit du trafic aérien de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, qui justifie l'application sur la commune du plan d'exposition au bruit (PEB) et principalement de sa zone « C »

Des mesures d'évitement et de réduction doivent être proposées et traduites réglementairement dans le PLU

S'agissant de la pollution atmosphérique

Les cartes d'Airparif 2024 montrent une qualité de l'air. L'historique journalier de la qualité de l'air de l'année en cours à Montmagny est disponible et indique que la qualité de l'air est relativement « moyenne ». En 2024, la qualité de l'air est considérée comme « moyenne » pendant 218 jours, soit 83 % du temps, dégradée pendant 33 jours, soit 13 % du temps, et mauvaise pendant 11 jours, soit 4 % du temps.

Des mesures de suivi devront être prises pour que, potentiellement, l'accueil des populations ne les expose pas à ces risques et ne génère pas de nuisances supplémentaires.

Il est nécessaire de présenter 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., ainsi que l'analyse des incidences potentielles et de définir les mesures d'évitement et de réduction.

S'agissant des enjeux îlots de chaleur urbain

Les matériaux de construction utilisés dans les bâtiments contribuent à absorber la chaleur pendant la journée et à la restituer la nuit, ce qui accentue le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Il convient d'en réduire les impacts par des solutions techniques telles que l'utilisation de matériaux de construction biosourcés et à faible impact environnemental et par l'utilisation de matériaux clairs et réfléchissants permettant de réduire l'absorption de chaleur par les bâtiments...

Les études sur les ICU (îlots de chaleur urbains) réalisées et intégrées dans l'évaluation environnementale ont utilisé des données météorologiques majorées :

- Une masse d'air à 35°C, correspondant à un épisode de forte chaleur avec +10°C par rapport aux températures moyennes estivales,
- Une journée ensoleillée, comparable au solstice d'été (21 juin), - Un vent faible, avec une vitesse de 3 mètres par seconde.

Les modélisations ont permis de démontrer que la création des sous-secteurs UCc et UCv1, impliquant la réalisation d'opérations de construction, favorisera la réduction des effets des îlots de chaleur urbains.

En matière réglementaire, le PLU prévoit des superficies minimales d'espaces libres sur terrains perméables.

S'agissant des enjeux paysagers

Dans le règlement modifié, au moins 50% d'espaces perméables sont imposés dans le secteur UCv1. Dans le secteur UCc, les espaces verts doivent représenter au moins 20% de la surface du terrain.

La démolition du bâti sur le secteur UCc peut générer un effet négatif sur le paysage, dans le cas d'un bâtiment relativement ancien qui présenterait certaines qualités architecturales (on peut citer, une maison en brique et pierre meulière sur la rue de Villeteuse), alors que le PADD du PLU en cours, qui vise à « préserver le patrimoine bâti existant avec les bâtiments

en pierre meulière » et à « renforcer la qualité du cadre de vie ». On peut noter qu'il ne s'agit toutefois pas d'un bâtiment remarquable

Selon la MRAe, il serait préférable de privilégier la réhabilitation et la requalification des bâtiments existants en maintenant les façades sur rue tout en améliorant le bilan écologique de l'opération plutôt que la construction de nouveaux bâtiments et choisir des sites déjà imperméabilisés pour limiter l'artificialisation des sols (ce qui est le cas pour le secteur UCv1 qui s'établit majoritairement sur un ancien parc de stationnement).

Dans son mémoire en réponse, la commune considère, en s'appuyant sur l'étude paysagère qu'elle a menée que la destruction du bâtiment sur rue dans le secteur de Villeteuse n'engendre pas d'incidences négatives, car une opération de construction neuve s'intègre dans un environnement composé de bâtiments modernes tout en respectant les lignes de force majoritaires de l'espace urbain environnant.

Le parti pris de démolir plutôt que de réhabiliter s'explique par la vétusté du bâtiment et le coût financier qu'impliquerait une opération de réhabilitation avec création d'extension.

L'objectif recherché consiste à améliorer la qualité de vie des copropriétés dégradées. Même si le PADD cherche à favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti (orientation n°3), il ne précise pas les caractéristiques esthétiques et techniques des bâtiments concernés mais cible davantage une préservation pure du patrimoine naturel et des espaces publics et non du bâti (orientations 4 à 7)

S'agissant de la mobilité-transport

La densification induit la nécessité d'en réduire les effets en favorisant la promotion des modes de transport doux (vélo, marche) et des transports en commun pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

S'agissant de la gestion de l'eau

Le projet comprend la mise en compatibilité, de l'article 4 du règlement du PLU, avec les règles d'assainissement de la CAPV (Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée) et du SIARE (Syndicat Intégré et Rivière de la Région d'Enghien-les-Bains). Rappelons qu'un réseau d'assainissement s'articule autour du réseau de collecte géré par la CAPV, le réseau de transport géré par le SIARE, et le traitement géré par le SIAAP (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de la Région Parisienne), par convention avec le SIARE

2.1.2. Consultation du public

Le public a formulé ses observations sous la forme de deux dépôts sur le registre papier et de deux autres dépôts par voie dématérialisée sur la boîte courriel.

2.1.3. Consultation des personnes publiques

Sur les 19 personnes publiques sollicitées, la commune a reçu 6 avis en retour, dans les délais.

la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée qui a formulé un avis favorable

les services du Département qui ont indiqué que le projet n'appelait pas de remarque particulière de leur part et ont demandé une copie de la version approuvée sous forme numérique.

Ile de France mobilités qui a précisé ne pas avoir d'observation particulière à formuler sur le projet, mais recommandé de rendre compatible le PLU avec les prescriptions et les recommandations du PDUIF.

La SNCF immobilier Île de France (envoi 7/11/2022) qui demande une réduction de l'emplacement réservé « I », suite à la réalisation des travaux franchissement de la ligne T11.

La SNCF immobilier Île de France (envoi 25/01/2023) qui ont indiqué que le projet de n'appelait pas de remarque particulière de leur part.

La SNCF immobilier Île de France (envoi 21/02/2023) qui précise que le projet de modification n°7 du PLU de Montmagny n'appelle pas de remarques de leur part. La SNCF souhaite toutefois voir intégrer dans la modification du plan de zonage, le passage en zone urbaine mixte des terrains destinés au projet immobilier de la route de Saint Leu (parcelle AM1010), situés initialement en zone UIb.

Aucune observation défavorable n'est donc à relever parmi les avis des personnes publiques associées ou consultées.

2.1.4. Avis de la MRAe et mémoire en réponse de la commune

« Il est rappelé que 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. »

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- 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).

La commune de Montmagny a produit et transmis le 04 octobre 2024, un mémoire en réponse à la MRAe, présent dans le dossier

2.2. Sur la préparation et le déroulement de l'enquête

Vu

- la décision de Monsieur le Président du Tribunal administratif de CERGY-PONTOISE du 2 septembre 2024 désignant monsieur Bertrand SILLAM, ingénieur à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montmagny (95360) et Monsieur François HUET, en qualité de suppléant.
- l'arrêté n° URBA/2024/25 du 12 septembre 2024, signé de Monsieur le Maire de Montmagny qui a prescrit l'organisation de l'enquête publique sur le projet précité, et énoncé les modalités de déroulement de l'enquête qui s'est tenue du lundi 7 octobre au vendredi 8 novembre 2024 inclus, soit 32 jours consécutifs, afin que chacun puisse prendre connaissance des dossiers aux jours et heures d'ouverture des bureaux du service Urbanisme de la mairie de Montmagny.
- la composition du dossier d'enquête mis à disposition du public

Compte-tenu

- de son analyse, exposée dans son rapport d'enquête fondée sur l'examen du dossier d'enquête, sur les recherches documentaires, sur les observations des organismes consultés, sur les échanges avec les services de la commune de Montmagny, et les réponses apportées.

Après

- avoir accepté cette mission, n'ayant exercé aucune activité, au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourrait être jugée incompatible avec la fonction de commissaire enquêteur et attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet.
- s'être concerté avec les services de la commune de Montmagny en vue de l'établissement de l'arrêté et l'organisation de l'enquête
- avoir étudié le dossier sur pièces pour en comprendre l'objectif, la demande et la problématique
- avoir rencontré le Maire et les représentants des services de la commune de Montmagny
- s'être déplacé sur le terrain à plusieurs reprises
- avoir assuré les permanences prévues, en concertation avec les services de la commune de Montmagny
- avoir conduit l'enquête conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n° URBA/2024/25 du 12 septembre 2024

Le commissaire enquêteur, considérant :

Sur le dossier de l'enquête

- Que le dossier comportait toutes les pièces règlementaires au titre de l'article R.123-8 du Code de l'environnement
- Que ledit dossier a été tenu à la disposition du public dans les locaux de, la Mairie de Montmagny, durant toute la durée de l'enquête, du lundi 7 octobre au vendredi 8 novembre 2024 inclus, soit 32 jours consécutifs
- Que le dossier a été mis en ligne et consultable sur le site internet dédié à l'enquête publique sur le site suivant : <https://www.villedemontmagny.fr/cadre-de-vie/Avis-d-enquete-publique>, accessible via le site de la Ville du lundi 7 octobre au vendredi 8 novembre 2024 inclus, soit 32 jours consécutifs,
- Que ce dossier a fait l'objet d'une concertation préalable qui a été réalisée du 8 juillet 2024 au 9 septembre 2024, dont le bilan figure dans le dossier,

En conclusion, que le dossier et la durée de sa mise à disposition permettait au public d'appréhender le projet et d'en comprendre l'objet et la problématique

Sur l'information du public

- Que les insertions dans la presse ont bien eu lieu au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les 8 premiers jours après le début de l'enquête dans les journaux suivants :
 - « Le Parisien 95 »
 - « L'Echo »
- Que l'affichage règlementaire a bien eu lieu en Mairie de Montmagny et sur les panneaux d'affichage administratif prévus à cet effet au moins 15 jours avant le début de l'enquête et jusqu'à la fin de l'enquête.
- Que cette information a été suffisamment réalisée avant et pendant toute la durée de l'enquête

Conclusion :

- Ainsi, toutes les mesures ont été prises, dans le cadre règlementaire, pour informer convenablement le public et pour lui permettre de prendre connaissance du dossier
- Un des objectifs essentiels de l'enquête publique a donc été satisfait en offrant par la publicité effectuée, et par l'information apportée, la possibilité d'une expression citoyenne sur ce projet

Sur la participation du public

- que les prescriptions de l'arrêté n° URBA/2024/25 du 12 septembre 2024, signé de Monsieur le Maire de Montmagny ont bien été respectées :
 - possibilité de formuler ses observations directement sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet en Mairie de Montmagny, paraphé signé et côté au préalable par le commissaire enquêteur.
 - possibilité d'adresser les observations par correspondance au commissaire-enquêteur domicilié pour la circonstance au siège de la Mairie de Montmagny, afin qu'elles soient annexées au registre
 - possibilité d'adresser les observations par courrier électronique à l'adresse suivante : PLU.modif7@ville-montmagny.fr, à compter du lundi 7 octobre au vendredi 8 novembre 2024 inclus.

En conclusion, toutes les mesures règlementaires ont bien été prises afin de faciliter la participation du public

Sur le déroulement de l'enquête publique

- que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions
- qu'aucune personne ne s'est présentée lors de la première permanence assurée par le commissaire enquêteur, le 7 octobre 2024 ; une personne le 16 octobre 2024 ; aucune personne ne s'est présentée le vendredi 25 octobre 2024 ; 3 personnes le vendredi 8 novembre 2024, jour de clôture ;

Au cours de ces permanences, une mention a été portée au registre le 16 octobre 2024, un ensemble de documents a été remis au commissaire enquêteur le 8 novembre 2024, en doublon de ceux transmis par courriel, la veille. En outre une observation a été déposée par la commune hors permanences, le 31 octobre 2024

- que la salle du conseil de la mairie de Montmagny, dans laquelle pouvaient être déposés des plans, et le dossier complet, a été mise à la disposition du commissaire enquêteur pour assurer ses fonctions dans les meilleures conditions, et recevoir le public en toute confidentialité si nécessaire.

et que, par conséquent, l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n° URBA/2024/25 du 12 septembre 2024

3. Conclusion et avis

EN CONCLUSION,

Au vu des éléments qui précèdent, après avoir examiné l'ensemble des conditions nécessaires à la Modification N°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montmagny,

Je considère pour ce projet :

- Que le dossier mis à l'enquête m'est apparu clair, complet et ayant, dans une certaine mesure, tenu compte des remarques formulées par la MRAe ;
- Que des réponses et précisions ont été apportées à la faveur de la production du mémoire en réponses aux questions du PV de synthèse des observations et qu'ainsi des engagements ont pu être pris, toutefois elles demeurent incomplètes ;

Concernant les îlots de chaleur urbains

- Que la Ville s'engage à ce que la zone UCc prévoit un minimum de 20 % d'espaces verts sur terrains perméables, et la zone UCv1 prévoit 50 % d'espaces verts sur terrains perméables à l'échelle du terrain, ce qui contribuera à lutter contre les effets du réchauffement climatique en favorisant la perméabilité des sols et limitera ainsi, l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- Qu'en matière réglementaire, le PLU prévoit des superficies minimales d'espaces libres sur terrains perméables, dont le terme « perméable » pourrait être remplacé, en fonction des secteurs, dans la révision générale du PLU par « en pleine terre » ce qui permettra davantage d'exactitude sur la vision politique du projet. Toutefois le terme « pleine terre » devra faire l'objet d'une attention particulière quant à sa définition, en s'appuyant sur le projet « MUSE » exposé par le CEREMA.
- Que la réalisation d'études complémentaires sur les ICU est en cours afin de correspondre à la situation basée sur la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC), soit un réchauffement des températures moyennes de +4°C depuis l'ère préindustrielle.
- Que les avis des PPA, sont tous favorables, avec toutefois quelques recommandations de compatibilité avec le PDUIF qui n'ont pas complètement été prises en compte ;

Concernant les nuisances

- Que la situation de ces îlots UCc et UCv1 est exposée à un certain niveau de nuisances sonores pour lequel la MRAe aurait souhaité voir préciser et proposer une traduction réglementaire adéquate des mesures de réduction de l'exposition aux nuisances annoncées qui garantisse le respect des valeurs limites établies par l'OMS. soit : « *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* ».
- Toutefois, dans ses réponses, la commune indique que pour l'îlot UCv1, des études acoustiques avec modélisation ont été réalisées avec projection sur 2042, elles ont permis de proposer des mesures techniques pour réduire l'impact, que la Maitrise d'œuvre devra intégrer pour respecter la réglementation Française. Cependant, les valeurs recommandées par l'OMS n'ont pu être atteintes. La commune indique que d'autres études seront nécessaires pour respecter les valeurs cibles de l'OMS ;

Modification N°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montmagny (95360)

- Que la situation des îlots UCc et UCv1 est exposée à un certain niveau de nuisances atmosphériques pour lequel la MRAe aurait souhaité voir caractériser les concentrations de polluants à l'échelle de la commune à l'état actuel et à l'état futur.
- Toutefois qu'une étude avec modélisation a été menée avec comparaison des situations en 2027 et 2042, qui conclut que le projet n'a pas d'incidence significative par rapport à l'état initial. Cette étude a été complétée par une analyse des données « AIRPARIF », mais la commune a rendu nécessaire une modélisation complémentaire pour établir la concentration de polluants à l'état futur.
- Que les indicateurs de suivi seront actualisés avec et les niveaux de bruits les plus récents, sur la base des données disponibles via « AirParif », ainsi que les limites recommandées par l'OMS ;

Concernant la gestion des eaux

- Que le règlement du PLU qui sera modifié pour rendre le PLU compatible avec le règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE, lui-même compatible avec les règles du SAGE Croult Enghien Vieille Mer et du SDAGE ;
- Que le projet de modification du PLU, qui encourage l'infiltration des eaux pluviales, est compatible avec les objectifs de lutte contre les débordements du réseau sur voirie et de réduction de la pollution déversée au milieu naturel ;
- Que le passage de zones Uep en UG favorise la réalisation de projets avec une emprise au sol limitée et des surfaces libres de toute construction, devant être traitées en espaces perméables sur 70 % minimum de leur superficie.

Concernant les logements

- Que le secteur UCv1 est défini dans le SDRIF-E comme secteur à fort potentiel de densification, cette modification répond donc à cette exigence ;
- Que les secteurs UCc sont définis dans le SDRIF-E comme espace urbanisé à optimiser ; cette modification répond donc à cette exigence ;
- Que cette modification permettra d'accroître sur l'îlot UCv1, la production de 124 logements, du T1 au T4, y compris 37 logements locatifs sociaux, favorisant aussi, la création de logements étudiants. Elle contribuera à atteindre les 330 logements annuels prévus par le PLHi, tout en dépassant les objectifs de création de logements sociaux ;
- Que l'opération de construction induite par la création du sous-secteur UCv1 se substituera à un parc de stationnement désaffecté et transformera une surface imperméable en espace urbanisé qui permettra de respecter les objectifs du SDRIF-E, soit densification et zéro artificialisation nette
- Que la zone UCc, sur laquelle des logements sont déjà présents, permettra de densifier le terrain tout en proposant aux actuels résidents des logements neufs.

Concernant les performances énergétiques

- Que le règlement sera complété par un article 15 destiné à favoriser les aménagements en matière de performances énergétiques ;

Concernant les infrastructures et réseaux de communication électroniques

- Que le règlement sera complété par un article 16 destiné à favoriser les aménagements en matière de communication électroniques ;

Concernant l'insertion paysagère

- Que l'étude paysagère considère pour l'îlot UCc, que la destruction du bâtiment sur rue dans le secteur de Villetaneuse n'engendre pas d'incidences négatives, car une opération de construction neuve s'intègre dans un environnement composé de bâtiments modernes tout en respectant les lignes de force majoritaires de l'espace urbain environnant ;

Concernant la mobilité et la circulation

- Que la création de la liaison destinée aux modes actifs le long des voies ferrées va offrir un itinéraire sécurisé pour les piétons et cyclistes le long de pôles structurants (habitations, points d'échanges multimodaux et pôles d'activités).
- Que des mesures de réductions des pollutions atmosphériques soient proposées en diversifiant les possibilités de mobilité dans le cadre des travaux de construction des îlots UCv1 et UCc comme le précise le mémoire en réponse à la MRAe p14

Je regrette cependant :

- Que les études complémentaires mentionnées dans le mémoire en réponse à la MRAe, sur le bruit, sur les émissions des différents polluants, n'aient pas pu être jointes au dossier
- Que les recommandations formulées par Île de France Mobilités n'aient pas été totalement prises en considération.

Pour toutes ces raisons, je considère que :

Les avantages que présente le projet Modification N°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montmagny, l'emportent sur les inconvénients qu'ils génèrent.

En conséquence de ce qui précède et des éléments exposés dans l'ensemble du rapport principal, j'émet un :

AVIS FAVORABLE

Au projet de modification N°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montmagny,

Assorti des recommandations suivantes :

- 1) Intégrer dans le projet les modifications proposées dans le mémoire en réponse à la MRAe et au PV de synthèse
- 2) Compléter les analyses et évaluations demandées par la MRAe qui ne peuvent l'être aujourd'hui du fait d'études non abouties ou en projet. Engager les études complémentaires permettant de s'assurer que la modification du PLU peut favoriser le respect des valeurs guides de l'OMS selon les recommandations de la MRAe.
- 3) Préciser et détailler la notion de « pleine terre » dans le futur PLU révisé, telle que décrite dans le projet MUSE.
- 4) Prévoir, dans le cadre du projet, au-delà des mesures réglementaires d'isolation acoustique de façade, une disposition des bâtiments et des pièces de vie limitant l'exposition aux nuisances, un éloignement par rapport à la source de bruit, une meilleure orientation du bâti, une orientation des logements vis-à-vis du bruit, la création de loggias (jusqu'à 20 dB d'atténuation), une mise en œuvre de revêtement de chaussée absorbants (jusqu'à -8 dB).
- 5) Assurer le suivi des mesures de pollution effectuées sur les zones concernées par les nuisances dues à la proximité des axes routiers et ferroviaires.
- 6) Poursuivre à l'échelle de la révision du PLU les actions engagées pour améliorer la mobilité et favoriser l'utilisation des modes doux
- 7) Ajouter au plan de zonage, comme l'a demandé « Île de France Mobilités » dans son avis, les rayons de 500 m autour des stations de tramway, même situées en dehors de la commune et qui ont une portée sur Montmagny.
- 8) Corriger dans les règles de stationnement les valeurs non compatibles avec celles du PDUIF

Fait le 6 décembre 2024

Le commissaire enquêteur,



Bertrand SILLAM