



VILLE DE MONTMAGNY

ZAC DE LA PLANTE DES CHAMPS

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Rapport de présentation

Version du 22 décembre 2023

Table des matières

I. Choix de la procédure	4
0. Contexte réglementaire de la procédure.....	4
1. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet	5
2. Les textes règlementaires régissant la procédure de mise en compatibilité.....	5
II. Présentation générale de la commune et du site concerné par la mise en compatibilité du PLU (ZAC de la Plante des Champs)	8
II.1 – Localisation	8
A/ La commune	8
B/ La ZAC de la Plante des Champs	10
II.2 – Occupation de sol	10
A/ La commune	10
B/ La ZAC de la Plante des Champs	11
II.3 – Population, habitat et économie	12
A/ Population.....	12
B/ Logements.....	14
C/ Economie et emploi	15
III. Etat initial de l’environnement.....	17
III.1 – Milieu physique	17
A/ Topographie.....	17
B/ Géologie.....	17
C/ Eau	18
III.2 – Milieu naturel.....	20
A/ Espaces naturels protégés	20
B/ Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	22
C/ Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Energie (SRCAE)	22
D/ Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé en 2013	23
E/ Zones humides sur le site.....	24
F/ Faune / flore sur le site	25
III.3 – Patrimoine culturel, architectural et archéologique	26
A/ Monuments historiques	26
B/ Sites inscrits et classés	26
C/ ZPPAUP / AVAP / SPR.....	26
D/ Sites archéologiques.....	26
III.4 – Bruit.....	27

A/ Plan d'exposition au bruit (PEB)	27
B/ Classement des infrastructures de transports terrestres.....	27
C/ Mesures acoustiques sur site	28
III.5 – Pollution de l'air sur site	29
III.6 – Risques.....	30
A/ Risques naturels.....	30
B/ Risques technologiques	33
III.6 – Pollution des sols	34
A/ Inventaire des sites et sols pollués : base de données « CASIAS ».....	34
B/ Inventaire des sites et sols pollués : base de données « BASOL ».....	35
C/ Inventaire des sites et sols pollués : Secteur d'Information des Sols « SIS »	35
D/ Investigations sur le site	35
IV. Evolutions des différentes pièces du PLU	36
IV.1 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	36
IV.2 - Le zonage du secteur de projet	40
IV.3 – Creation d'une orientation d'aménagement et de programmation	42
IV.4 - Le règlement	43
Annexe (liste des Emplacements Réservés).....	60

I. CHOIX DE LA PROCEDURE

0. Contexte réglementaire de la procédure

La réalisation de la ZAC de la Plante des Champs à Montmagny impose non seulement de recourir à la procédure d'expropriation mais également de mettre en compatibilité les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Montmagny.

Or, dans un tel cas de figure, l'article L.153-54 du code de l'urbanisme prévoit que lorsqu'un projet n'est pas compatible avec les dispositions des documents d'urbanisme de la ou les commune(s) concernée(s), l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Il est, par ailleurs, à relever :

- d'une part, que le projet de la Plante des Champs entre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique, le périmètre du projet étant supérieur à 10 ha ;
- d'autre part, que dans la mesure où la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision, celle-ci entre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique (art. R.104-13 du code de l'urbanisme). Elle vise en effet à modifier une orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

C'est dans ces conditions qu'il est fait application de l'article L.122-14 du code de l'environnement selon lequel :

Lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet implique soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article L.122-4, soit la modification d'un plan ou d'un programme, l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme ou de la modification de ce plan ou programme et l'étude d'impact du projet peuvent donner lieu à une procédure commune.

Dans cette hypothèse, une procédure commune de participation du public est organisée. Lorsque le projet ou la modification du plan ou du programme ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumis à enquête publique, c'est cette dernière procédure qui s'applique.

1. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet

Pour permettre la réalisation du projet, la procédure de mise en compatibilité a pour objet :

- **d'apporter des modifications :**
 - **au PADD**

Les grandes orientations du projet de ville déclinées en 4 grands axes dans le PADD sont inchangées et continuent à constituer les piliers des projets d'aménagement. Des compléments sont apportés à la déclinaison des orientations de ces grands axes. La carte de synthèse est mise à jour sur le périmètre de la ZAC concernant la vocation des différents secteurs.
 - **au plan de zonage et au règlement d'urbanisme** pour tenir compte de la programmation de la ZAC. Il s'agit des secteurs AUa et AUb. La zone N ne sera cependant pas modifiée.
- **d'instaurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site de la ZAC ;**

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Montmagny nécessaire à la réalisation du projet d'intérêt général comprend donc les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation composé de trois parties :
 - La présentation de la procédure dans le rapport de présentation
 - L'évolution des différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme.
 - L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité : L'impact et les incidences de la mise en compatibilité sur l'environnement et la santé humaine et le cas échéant, les mesures ERC (éviter, réduire, compenser) afférentes
- Le PADD modifié.
- L'instauration d'une OAP pour la ZAC de la Plante des Champs
- Un extrait du plan de zonage actuel, et un extrait du plan de zonage modifié,
- Le règlement des zones modifiées.
- Annexes : liste des emplacements réservés

2. Les textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU est élaborée, notamment conformément à l'article L.122-14 du code de l'environnement et aux articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme.

Ces articles énoncent précisément :

- **Article L.153-54 du code de l'urbanisme**

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la Commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

- **Article L.153-55 du code de l'urbanisme**

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la Commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

- **Article L.153-56 du code de l'urbanisme**

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

- **Article L.153-57 du code de l'urbanisme**

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat.

Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

- **Article L.153-58 du code de l'urbanisme**

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la Commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

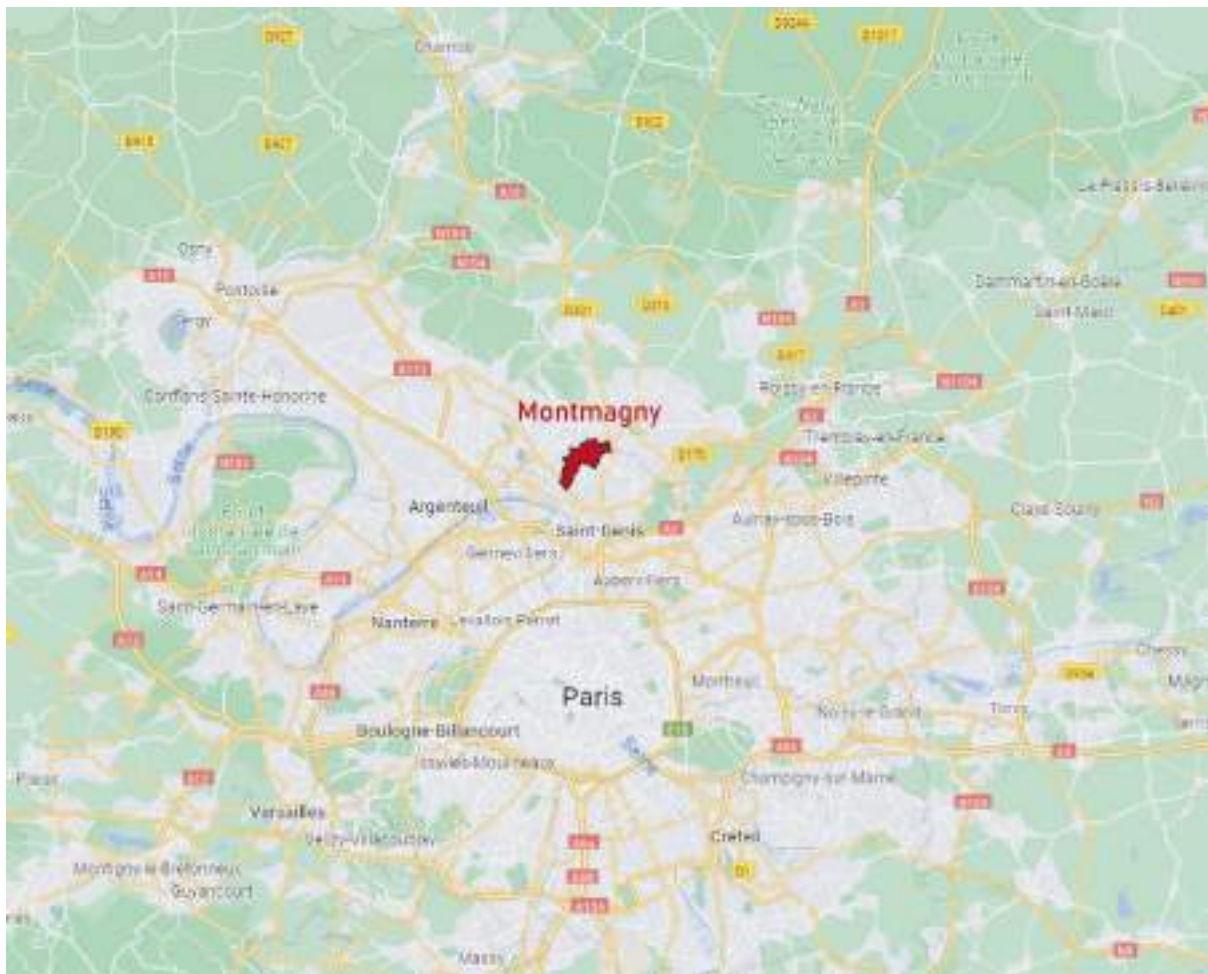
II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE ET DU SITE CONCERNE PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU (ZAC DE LA PLANTE DES CHAMPS)

II.1 – LOCALISATION

[A/ La commune](#)

La commune de Montmagny est localisée au sud-est du département du Val d’Oise, dans la vallée de Montmorency, à environ 10 km au nord des portes de Paris.

Montmagny est une commune d’environ 2,91 km² et compte 14 550 habitants en 2020 (INSEE).



Localisation commune sur fond Googlemaps

Elle est bordée par les communes de :

- Dans le département du Val-d’Oise : **Deuil-la Barre, Groslay et Sarcelles**
- Dans le département de la Seine-Saint-Denis : **Pierrefitte-sur-Seine, Villetaneuse et Epinay-sur-Seine.**



Localisation communes limitrophes (source : Groupe Synthèse / Fond : google earth)

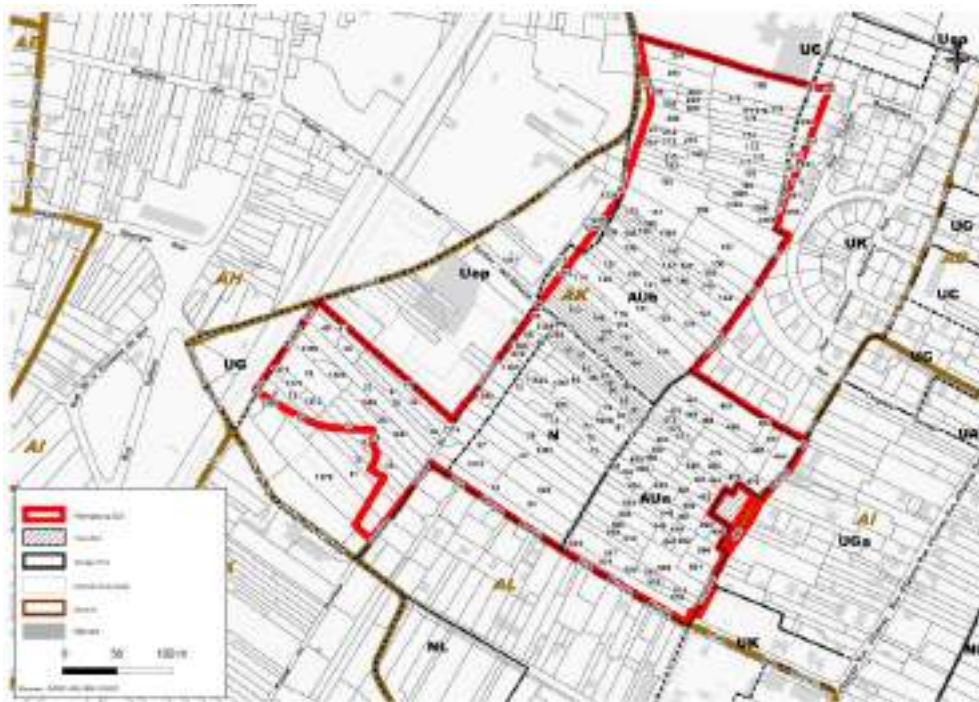
La commune appartient depuis le 1^{er} janvier 2016 à la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée qui regroupe 18 communes et 183 428 habitants (INSEE 2020).



CA Plaine Vallée

B/ La ZAC de la Plante des Champs

Le site de la ZAC de la Plante des Champs est situé à l'ouest de la commune de Montmagny. Il couvre une dizaine d'hectares et est très proche de la gare SNCF de Deuil-Montmagny.

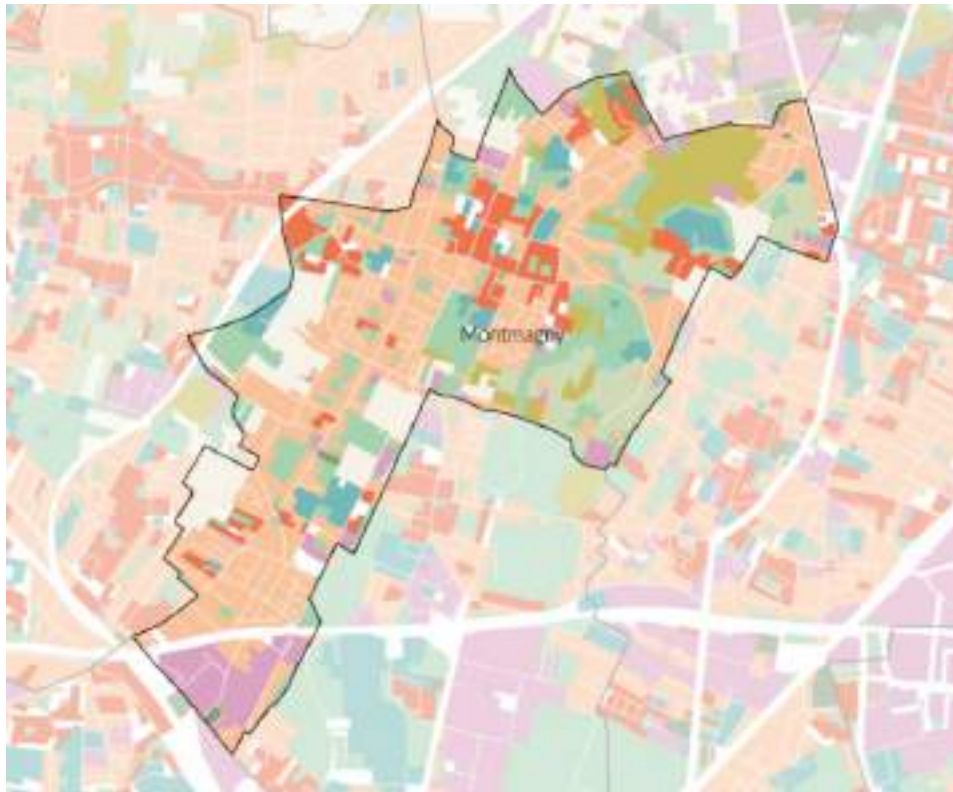


II.2 – OCCUPATION DE SOL

A/ La commune

La carte suivante illustre l'occupation des sols en 2021 sur la commune de Montmagny :

- 23% du territoire est occupé par des espaces agricoles, forestiers et naturels ;
- 16% par des espaces ouverts artificialisés ;
- et 61% par des espaces construits artificialisés.



Montmagny		Surfaces en hectares		
Type d'occupation de sol	2012	2017	2025	
Bois et forêts	18,21	18,21	18,04	
Milieux semi-naturels	22,73	21,78	20,79	
Espaces agricoles	28,35	27,59	27,57	
Eau	0,27	0,27	0,42	
Total espaces naturels agricoles et forestiers	69,56	67,85	66,81	
Espaces ouverts artificialisés	48,62	47,2	46,13	
Habitat individuel	107,46	107,79	107,95	
Habitat collectif	22,15	24,45	25,32	
Activités	18,41	19,68	19,67	
Équipements	14,85	14,66	14,91	
Transport	9,05	9,29	9,01	
Carrières, décharges et chantiers	1,66	0,84	1,96	
Total espaces artificialisés	222,39	220,91	224,95	
Total communal	291,96	288,76	291,76	

B/ La ZAC de la Plante des Champs

Les emprises de la ZAC sont occupées essentiellement par des espaces naturels : principalement friche d'anciens vergers et jardins familiaux. Au sud du périmètre, un local de stockage de matériel est présent.



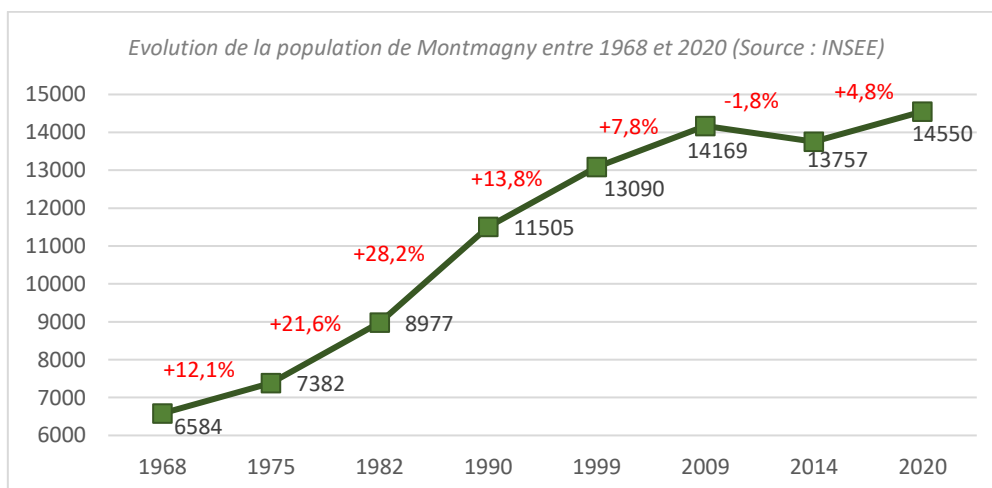
Occupation de sol de la ZAC de la Plante des Champs

II.3 – POPULATION, HABITAT ET ECONOMIE

A/ Population

○ Evolution de la population

Montmagny compte 14 550 habitants en 2020 d'après le recensement de l'INSEE, et représente environ 8% de la population de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (183 428 habitants en 2020).



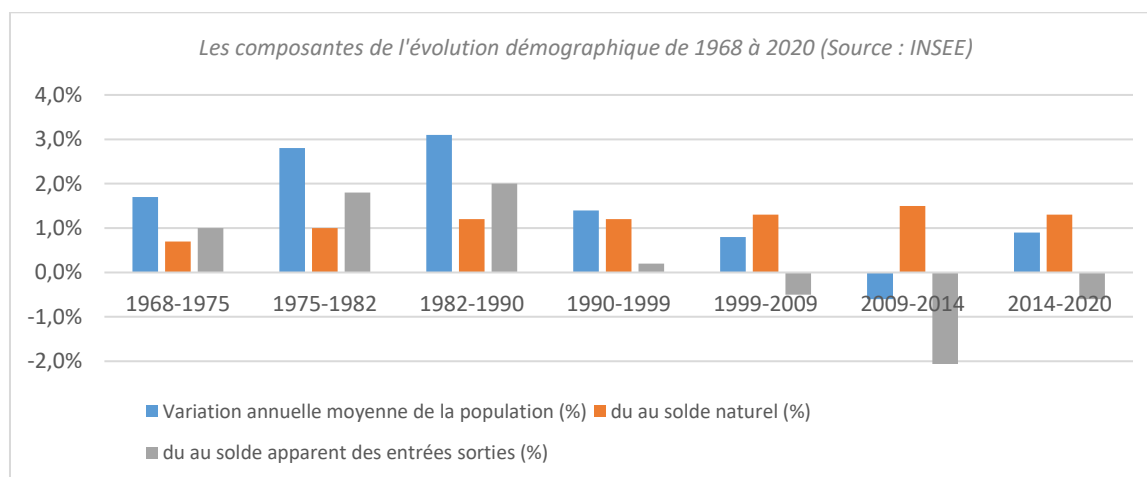
De 1968 à 2009, la population de Montmagny a plus que doublé (+115%) avec un pic de la croissance entre 1982 et 1990.

La population connaît une légère baisse entre 2009 et 2014 (-2,9%) et une augmentation d'environ 5,8% entre 2014 et 2020 : en cinq ans, elle gagne 793 habitants.

En 2020, la densité de Montmagny s'élève à 5000 habitants par km², ce qui est largement supérieur à la densité moyenne du Val d'Oise (1 004 habitants par km²) et à celle de la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée (2 476 habitants par km²).

○ **Taux démographiques : soldes naturels et migratoires**

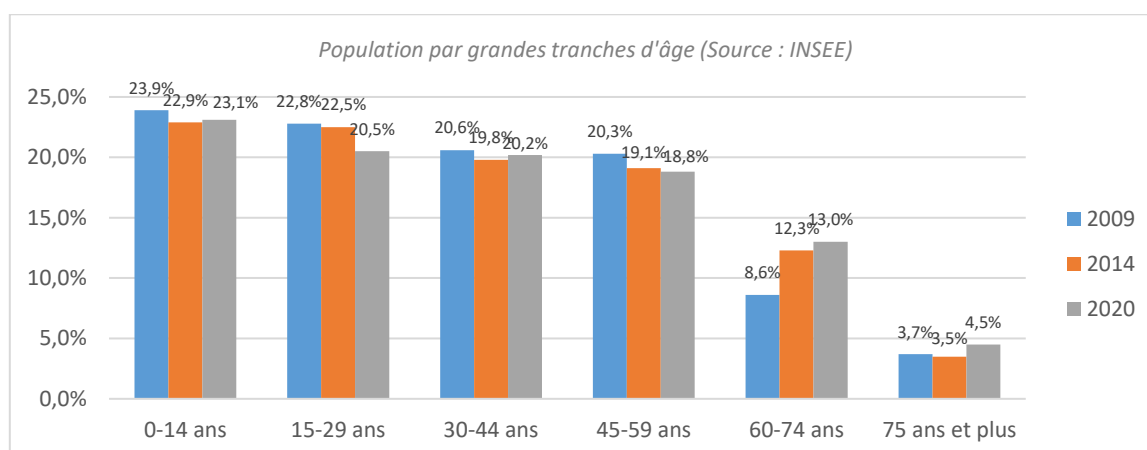
Les évolutions de la population sont principalement liées au solde migratoire. En effet, le solde naturel varie peu entre 1968 et 2020 en se maintenant autour de 1%. Le solde migratoire varie lui très fortement avec un maximum entre 1982 et 1990 (2%), ce qui correspond à la plus forte croissance de la population, et un minimum entre 2009 et 2014 (-2,1%), période où la population diminue sur le territoire.



○ **Structure par âge de la population**

Montmagny a connu un phénomène de vieillissement de la population entre 2009 et 2020 (+4,4% des 60-74 ans) au détriment d'une diminution des tranches d'âge entre 0 et 59 ans.

La part des plus de 60 ans (17,5%) de la commune reste cependant inférieure à celle du département (19%).



○ **Evolution des ménages**

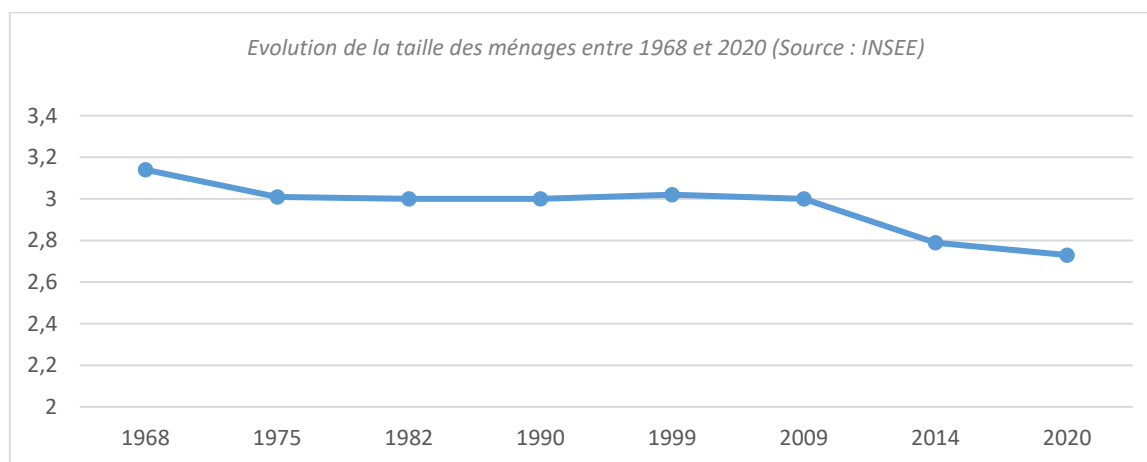
A Montmagny, la taille moyenne des ménages est passée de 3,14 à 2,71 personnes entre 1968 et 2020. Elle reste néanmoins supérieure à la moyenne départementale de 2,54 en 2020.

Après avoir stagné entre 1975 et 2009 autour de 3 personnes par ménage, la taille des ménages a diminué entre 2009 et 2020 (-0,29 personne par ménage).

Cette diminution de la taille moyenne des ménages, que l'on observe également à l'échelle départementale et nationale, est appelée communément « desserrement de population ».

Ce phénomène s'explique par des facteurs démographiques, tels que la hausse de l'espérance de vie et le vieillissement de la population ainsi que par des facteurs sociologiques, comme l'augmentation des séparations et la formation plus tardive des couples.

Le desserrement de la population a notamment pour impact d'engendrer des besoins en logements, pour au moins maintenir un niveau démographique.

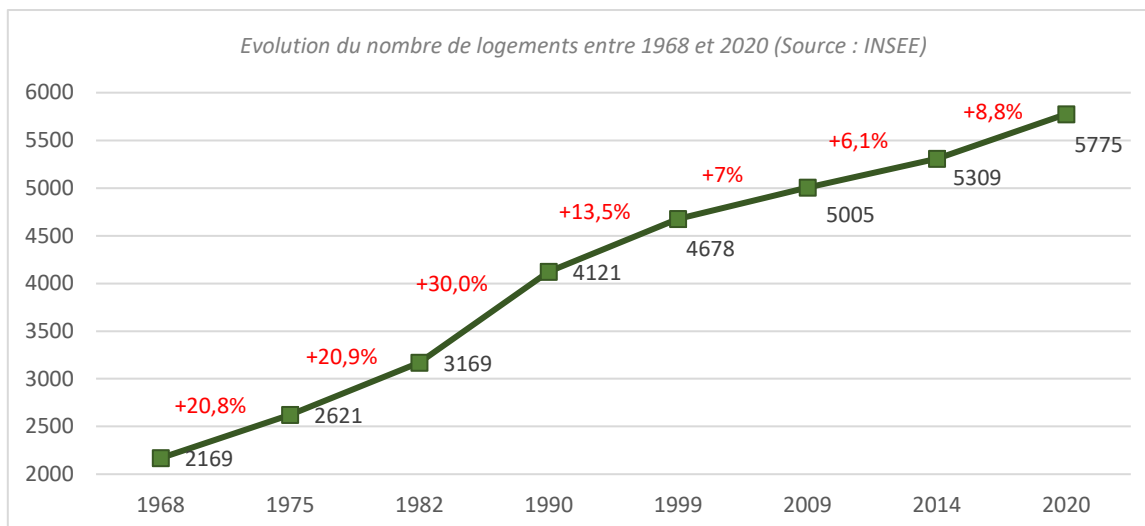


B/ Logements

○ **Evolution du parc de logements**

Le parc de logements de Montmagny a presque triplé ces 50 dernières années, passant de 2 169 logements en 1968 à 5 775 logements en 2020 avec un pic de la construction entre 1982 et 1990 (+30%).

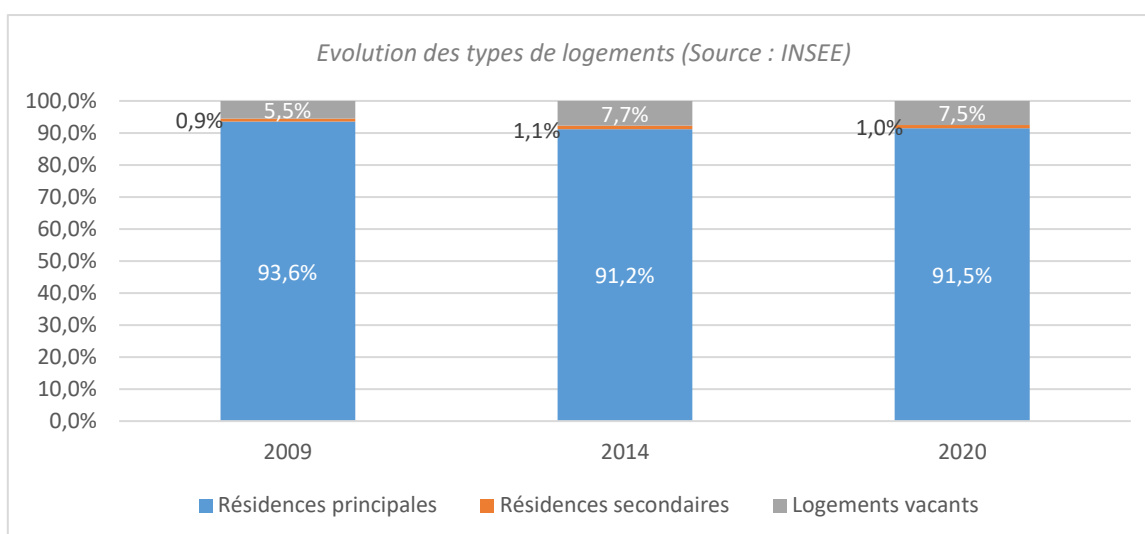
La croissance du parc de logements est plus modérée depuis 1990 mais reste importante.



○ **La variation résidences principales / secondaires et logements vacants**

Entre 2009 et 2020, on observe une diminution des résidences principales (-2,1%) au profit des logements vacants (+2%) et des résidences secondaires (+0,1%).

La part de logements vacants reste cependant faible en comparaison avec le département (6%) et la Communauté d'Agglomération (6,9%).

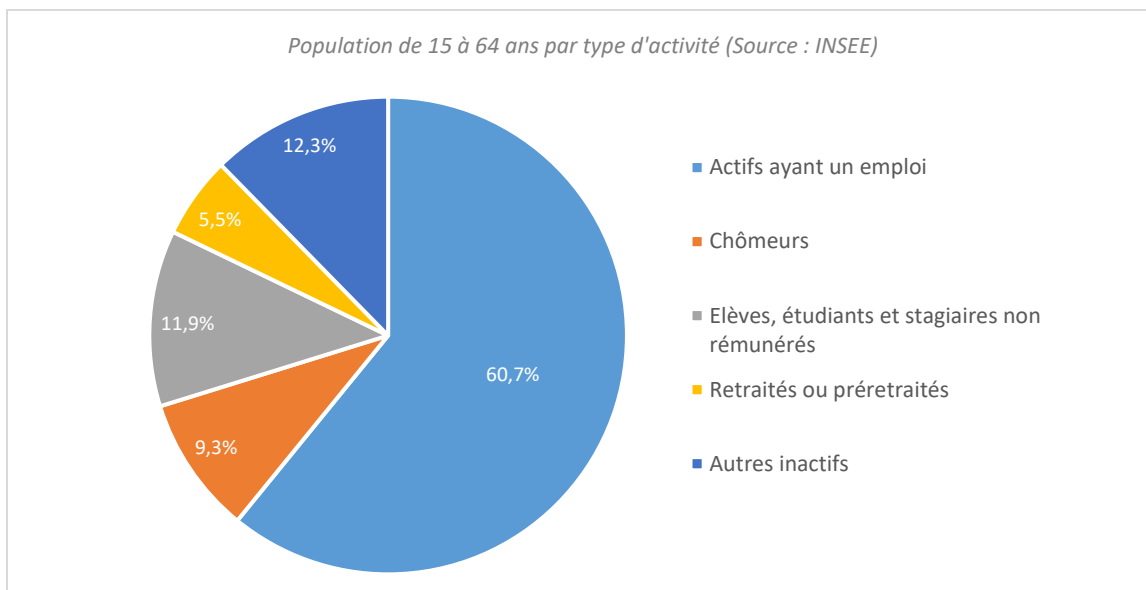


C/ Economie et emploi

○ **Caractéristiques socio-économiques de la population**

La part des actifs ayant un emploi a diminué entre 2009 et 2020 en passant de 61,7% à 60,7% (-1%) au profit des autres inactifs (+3,6%).

En 2020, la part des chômeurs (9,3%) est identique à de celle du département.



○ **Indicateur de concentration de l'emploi**

En 2020, l'indicateur de concentration est faible sur la commune (36,3 emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) ce qui traduit un nombre d'emplois largement inférieur au nombre d'actifs résidants sur la commune. Il a cependant fortement augmenté depuis 2009.

○ **La fonction économique du territoire**

Au 31 décembre 2020, la commune de Montmagny abritait 1 211 établissements sur son territoire. 40,4% de ces activités relèvent du « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration », 18,4% des « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien » et 15,9% de la « construction ».

	Nombre	%
Ensemble	1 211	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	37	3,1
Construction	193	15,9
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	489	40,4
Information et communication	78	6,4
Activités financières et d'assurance	20	1,7
Activités immobilières	26	2,1
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	223	18,4
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	73	6,0
Autres activités de services	72	5,9

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020 (Source : INSEE)

III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

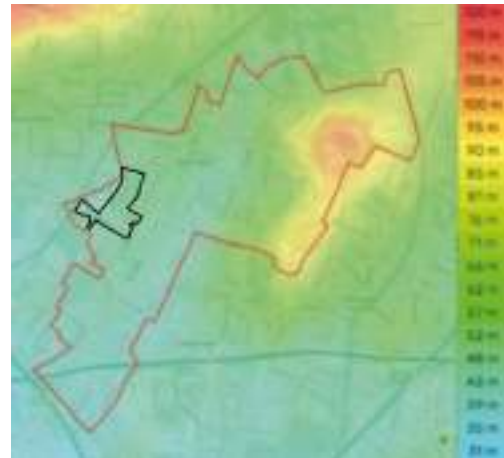
III.1 – MILIEU PHYSIQUE

A/ Topographie

Montmagny se trouve dans la vallée alluviale de la Seine, au sud-est du massif de Montmorency.

L'amplitude altimétrique du territoire de Montmagny est importante, allant de 42m à 45m NGF au sud-ouest de la commune à 100m NGF au sommet de la Butte Pinson.

La ZAC se positionne au sud de la butte-témoin de la forêt de Montmorency, et à l'ouest de la Butte Pinson. La pente générale du site est orientée nord-est / sud-ouest, avec un fort dénivelé de l'ordre de 7,50 m.



Relief de Montmagny (Source : topographic-map)

B/ Géologie

Deux unités se distinguent :

- La Butte Pinson qui se compose de sables et grès de Fontainebleau (g2b) épais d'une vingtaine de mètres reposant sur les argiles et marnes supragypseuses, marnes vertes, glaises à cyrènes et marnes à huitres (g1a et g2a) épaisses de 15 mètres. Les formations géologiques présentes sur ce secteur renferment également d'importantes masses de gypse.
- La plaine centrale reliant la Butte Pinson à celle de Montmorency qui repose sur la superposition des sables de Monceau comportant des résidus marneux et de gypse provenant des première, seconde et troisième masses (e7b) sur le marno-calcaire de Saint-Ouen semi-perméable.



Géologie (Source : Géoportail)

Le site de projet est caractérisé principalement par des marnes et par un ensemble gypseux sur sa partie.

Une partie du site de projet est concernée par la présence de tourbes alluvionnaires.

C/ Eau

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau Normands :**

Après plus de deux ans de travaux participatifs et de concertation, le comité de bassin a adopté le SDAGE le 23 mars 2022 et donné un avis favorable à son programme de mesures. Le SDAGE planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE.

En conséquence, la compatibilité des projets doit être établie au regard du SDAGE 2022-2027. Le SDAGE identifie 5 orientations fondamentales :

- 1- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée.
- 2- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable.
- 3- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles.
- 4- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique.
- 5- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer**

Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer a été approuvé en janvier 2020. Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) fixe un diagnostic du territoire ainsi que des objectifs. Les objectifs avancés au PAGD sont :

- OG1 : Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques.
- OG 2 : Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social.
- OG 3 : Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles.
- OG 4 : Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau.
- OG 5 : Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages.
- OG 6 : Organiser et faire vivre la gouvernance du SAGE.

Le Croult, de par son caractère fortement artificialisé, est notamment concerné par les deux premiers objectifs.

○ Hydrographie

La commune de Montmagny est traversée par le ru des Haras qui prend sa source à Montmorency et est alimenté par la nappe des Sables de Fontainebleau. Après un parcours de 6,3 km, il rejoint le réseau pluvial de Seine-Saint-Denis qui le rejette dans la Seine à Epinay-sur-Seine. A ce jour, le ru est pour partie à ciel ouvert et pour partie canalisé en souterrain (72% de son parcours). Dans sa traversée de Montmagny, le ru des Haras coule à ciel ouvert en fond de parcelles qui bordent la route. Peu profond et d'une largeur qui n'excède pas deux mètres, ses berges sont végétalisées. Il passe également à proximité des jardins familiaux de Montmagny.



Le réseau hydrographique autour du site de projet (source : étude d'impact ZAC de la Plante des Champs)

Le site de la ZAC se situe dans le bassin versant du ru de Deuil, affluent du ru d'Escondeaux, lui-même affluent du ru des Haras, qui rejoint la Seine à Epinay-sur-Seine. Le ru de Deuil, en partie canalisé, n'est plus visible sur le site de la ZAC. Il se formait dans un talweg bordant un chemin rural, et dessinait la limite entre Montmagny et Deuil-la Barre. Ce talweg, coupé lors de la création de la voie ferrée en 1877, a été comblé en 1990 pour construire le lycée Camille Saint-Saëns et le gymnase Alain Mimoun.

○ Les eaux souterraines

La commune est concernée par :

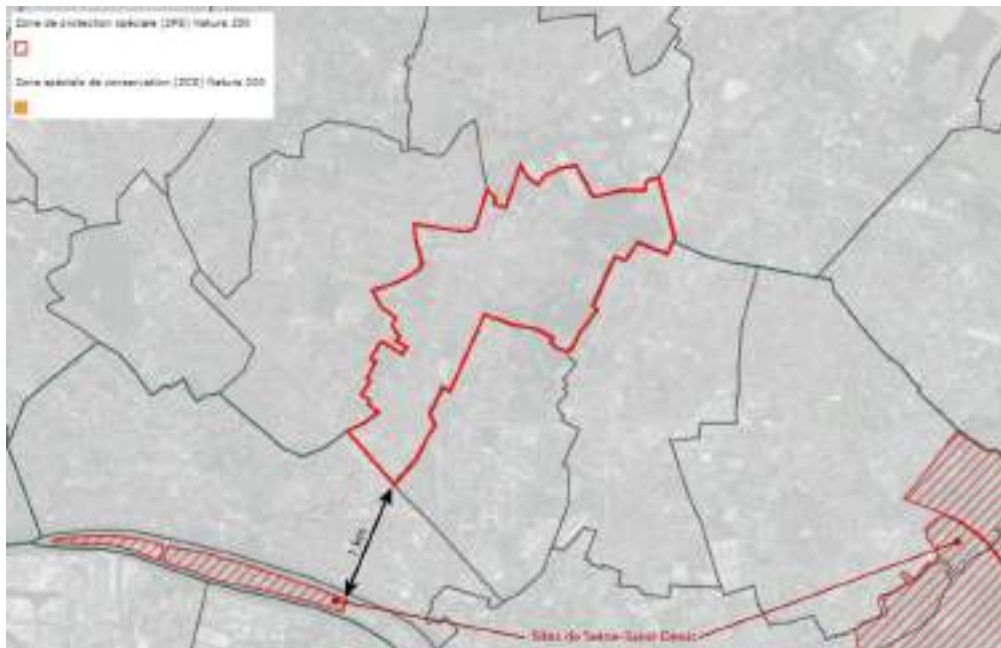
- L'aquifère multicouche de l'Albien-néocomien : cet aquifère qui date du Crétacé inférieur est profond et donc bien protégé des pollutions de surface. La nappe de l'Albien-néocomien est classée en zone de répartition des eaux (ZRE). Située à plus de 500 mètres de profondeur au niveau de Montmagny, elle ne présente aucune vulnérabilité.
- La masse d'eau affleurante de l'Eocène du Valois : cette nappe se développe dans les alluvions quaternaires et est atteinte par des pollutions aux nitrates et pesticides.

III.2 – MILIEU NATUREL

A/ Espaces naturels protégés

○ Zones NATURA 2000

La commune de Montmagny n'est pas directement concernée par un site NATURA 2000. Le plus proche est « Sites de Seine-Saint-Denis » à 1 km au sud du territoire.



Sites NATURA 2000 (Source : DRIEAT Ile-de-France)

○ Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

La commune de Montmagny n'est pas directement concernée par une ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche est une ZNIEFF de type 2 : le « point aval de l'île-Saint-Denis » à 1 km au sud de la commune.



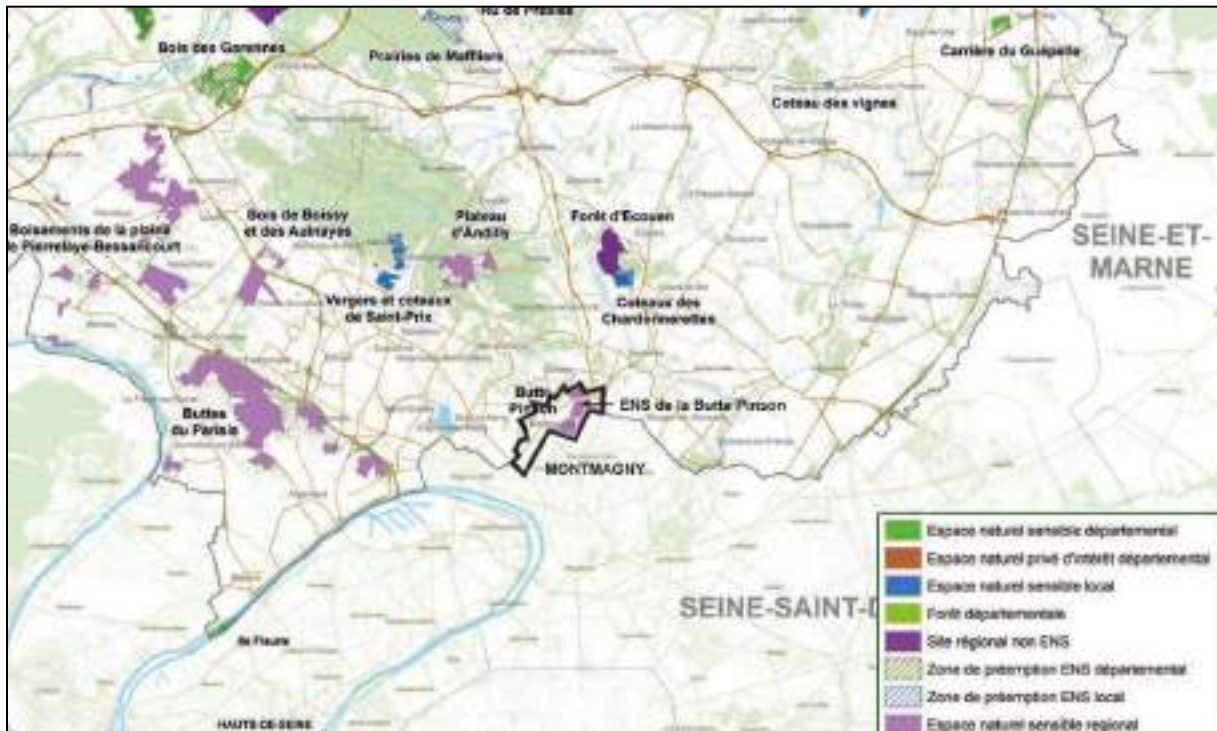
ZNIEFF (Source : DRIEAT Ile-de-France)

- **Parcs Naturels Régionaux**

La commune n'est pas concernée par un Parc Naturel Régional (PNR). Le plus proche est le PNR Oise – Pays de France, à 8 km au nord du territoire.

- **Espaces Naturels Sensibles (ENS)**

Le territoire accueille un espace naturel sensible : l'ENS de la Butte Pinson créé en 1995. L'objectif pour l'Ile de France Nature (ex. AEV) sur ce site est de transformer une ancienne carrière de gypse en espace naturel à l'échelon régional.



Espaces Naturels Sensibles (Source : Etude d'Impact ZAC Plante des Champs)

Le site de la ZAC n'est pas concerné par cet ENS.

- **Arrêté préfectoral de protection de biotope**

La commune de Montmagny et ses environs ne sont pas concernés par un arrêté préfectoral de protection du biotope.

B/ Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Île-de-France a été approuvé par délibération CR 71-13 du Conseil Régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté n° 2013294-0001 du préfet de la région Île-de-France le 21 septembre 2013.

La Trame verte et bleue vise à la fois à conserver et à améliorer la fonctionnalité des milieux, à garantir la libre circulation des espèces et à adapter la biodiversité aux évolutions du climat. Elle trouve sa traduction en Île-de-France dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).



Source : SRCE Ile-de-France

La commune n'est pas concernée par les objectifs du SRCE d'Ile-de-France.

C/ Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)

Le SRCAE doit permettre de garantir la performance des politiques publiques au regard de leur impact sur l'énergie, le climat et l'air, et plus largement, sur l'environnement. Pour cela, elle doit être à la fois ambitieuse et cohérente avec les finalités du développement durable.

Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Ce document stratégique s'est appuyé sur plusieurs études préalables qui ont permis d'approfondir les connaissances sur les principaux enjeux régionaux.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

D/ Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé en 2013

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Comme le prévoit l'article L.141-1 du code de l'urbanisme, « ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques ».



SDRIF 2013

D'après la carte de destination générale des sols du SDRIF, la commune de Montmagny est concernée par les éléments suivants :

- **Les espaces urbanisés à optimiser :**

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- **Les quartiers à densifier à proximité d'une gare :**

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- **Un secteur à fort potentiel de densification :**

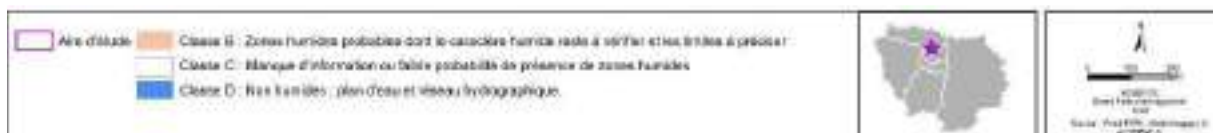
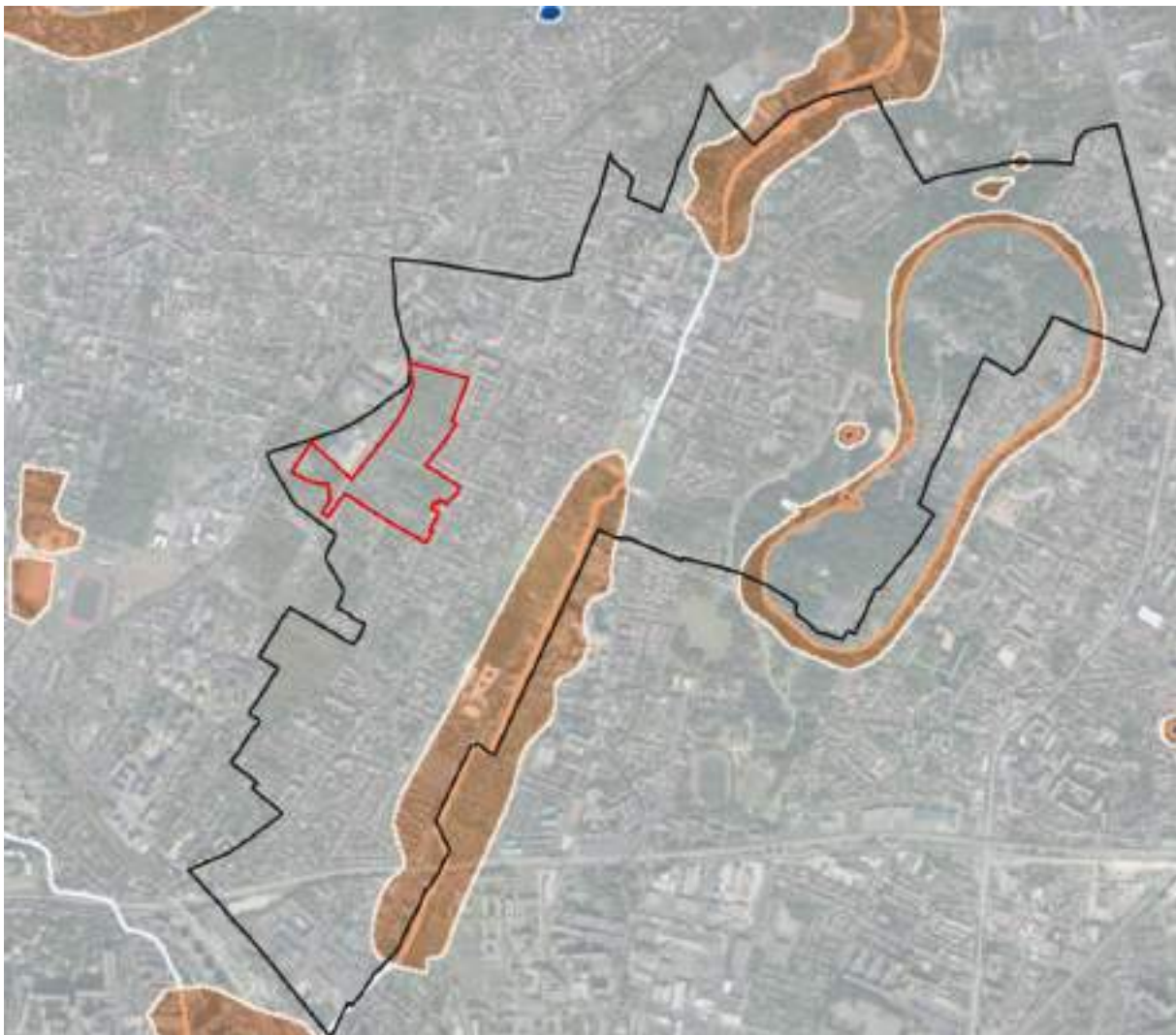
Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat.

- Un espace vert d'intérêt régional à créer sur l'ENS de la Butte Pinson.
- Des continuités :

Le SDRIF définit des continuités à pérenniser. Elles sont identifiées sur la commune par une liaison verte et un espace de respiration entre l'ENS de la Butte Pinson qui traverse la commune du nord au sud, et une liaison verte qui longe la limite nord de la commune.

E/ Zones humides sur le site

Le site de la ZAC n'est pas concerné par les enveloppes d'alerte zone humide de la DRIEAT.



Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles (Source : DRIEAT IdF 2022)

Sur le site de la ZAC, des sondages pédologiques ainsi que des relevés de végétation ont été réalisés le 22 avril 2022 et le 9 juin 2022 conformément aux réglementations en vigueur qui définissent les critères de délimitation des zones humides.

Au vu de la végétation présente et des sondages pédologiques réalisés dans l'aire d'étude, aucune zone humide ne peut être identifiée en son sein. Cette délimitation a été réalisée selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 fixant les critères de délimitation des zones humides.

F/ Faune / flore sur le site

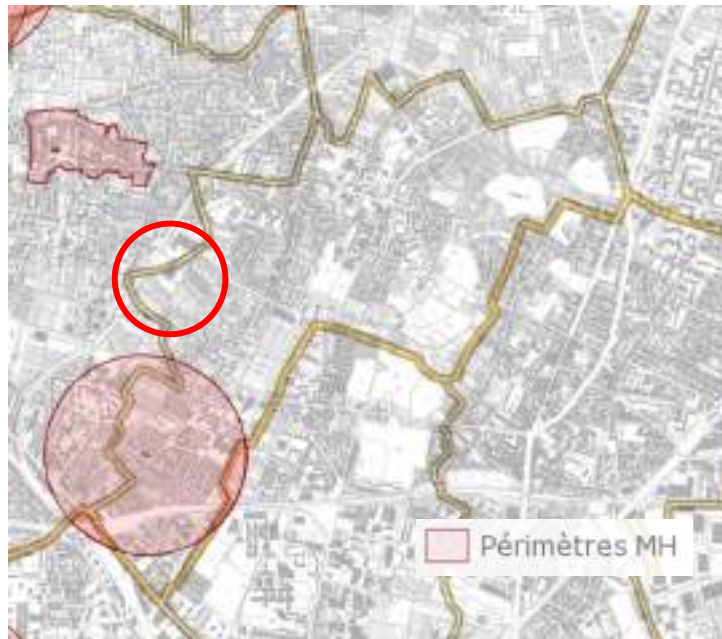
Une étude faune / flore a été réactualisée par Ecosphère en date du 28 juin 2022 sur le site de la ZAC de la Plante des Champs. Celle-ci ne révèle aucune espèce végétale protégée. Concernant la faune, 11 espèces nicheuses et 3 espèces sont protégées.

L'étude d'Ecosphère est intégrée en annexe de ce dossier.

III.3 – PATRIMOINE CULTUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

A/ Monuments historiques

La commune de Montmagny compte un monument historique classé le 01/09/1997 : la Chapelle Sainte-Thérèse.



Monuments historiques (Source : Atlas des Patrimoines)

Le site de la ZAC se situe a plus de 500 mètres de ce monument historique est n'est donc pas concerné par son périmètre de protection.

B/ Sites inscrits et classés

La commune ne compte pas de sites inscrits ou classés. Le site inscrit le plus proche est le « Domaine de Dino à Montmorency » à 1,2 km au nord-ouest. Le site classé le plus proche est le « Parc de la mairie » de Montmorency à 1,8 km au nord-ouest.

C/ ZPPAUP / AVAP / SPR

Montmagny n'est pas directement concernée par un site patrimonial. Le site patrimonial remarquable (SPR) le plus proche se trouve sur la commune d'Enghien-les-Bains, à 1 km à l'ouest.

D/ Sites archéologiques

La commune est concernée par le site archéologique de la Redoute de la Butte Pinson.

L'emprise de la ZAC n'est pas concernée par ce site archéologique.

III.4 – BRUIT

A/ Plan d'exposition au bruit (PEB)

La commune de Montmagny est soumise au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris Charles-de-Gaulle. La zone C (zone de bruit modéré) concerne le nord de la commune et la zone D (zone de bruit comprise entre la zone C et la limite correspondant à Lden 50).



PEB (Source : Géoportail)

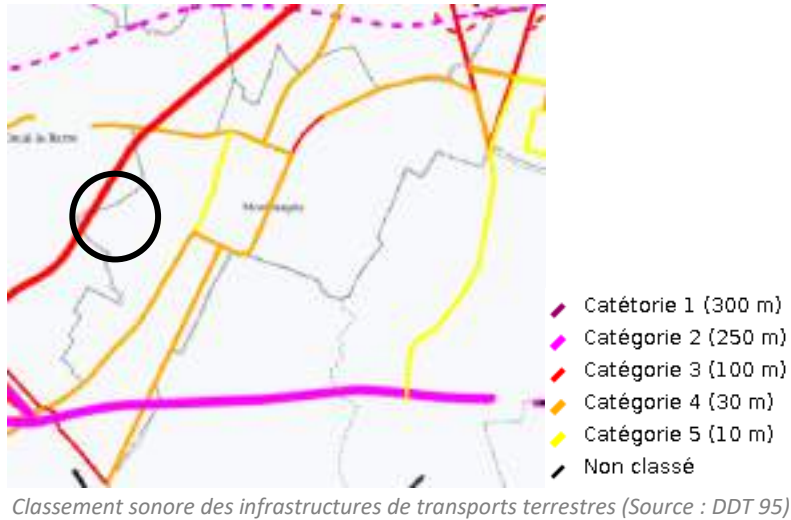
La totalité du secteur de projet de la ZAC Ecoquartier de la Plante des Champs est située en zone D du PEB.

B/ Classement des infrastructures de transports terrestres

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Val-d'Oise a été pris par arrêtés préfectoraux entre 1999 et 2005 selon les communes. Le volet ferroviaire de ce classement a fait l'objet d'une révision en 2021.

Les voies ferrées qui traversent le sud de la commune sont classées en catégorie 2 (bande sonore de 250m). Les voies ferrées situées à l'ouest de la commune (Transilien H) sont classées en catégorie 3 (bande sonore de 100m).

Concernant les voies routières, certaines sont classées en catégories 3 (RD193E), 4 (RD311, RD193E, rue de Villetaneuse, RD193 et rue Jules Ferry) et 5 (RD193).



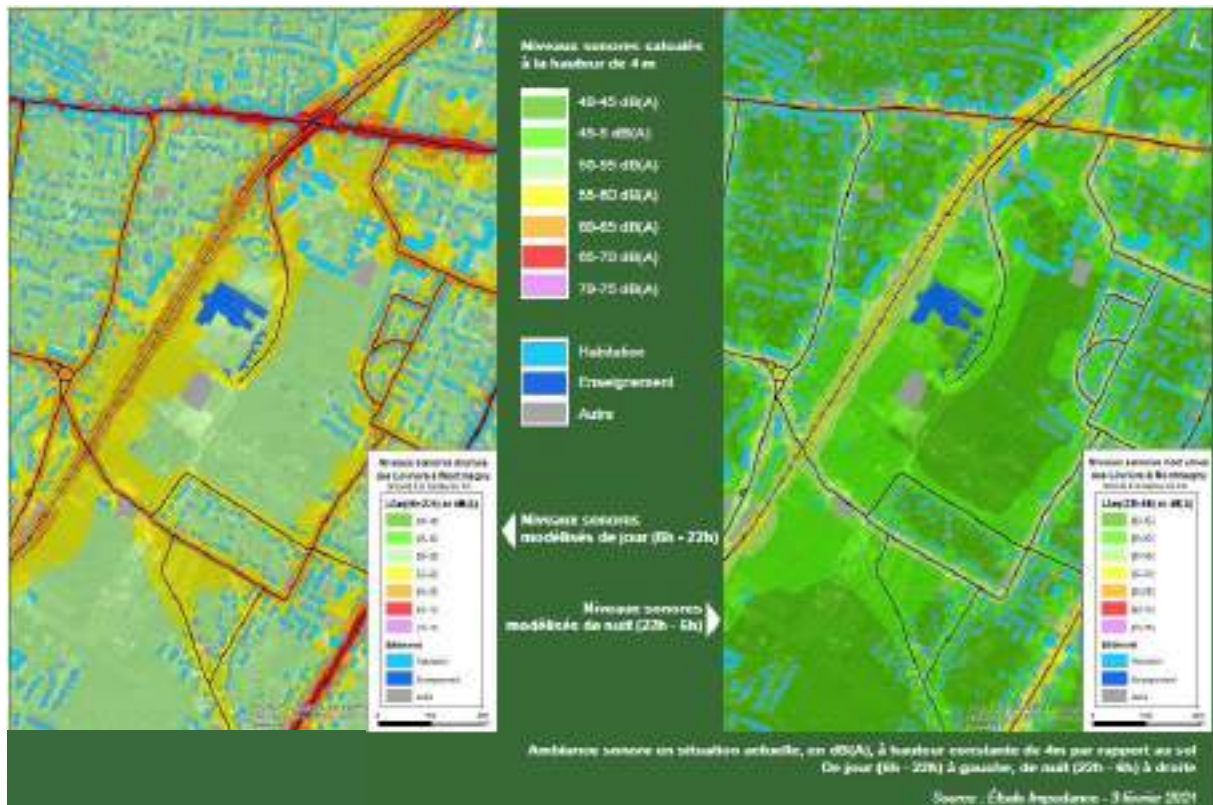
A l'heure actuelle, le site de la ZAC est principalement impacté par le bruit ferroviaire. Il est relativement préservé des bruits d'origine routière.

C/ Mesures acoustiques sur site

Une campagne de mesures acoustiques a été réalisée les 15 et 16 octobre 2020 sur le site de la ZAC.

Les niveaux sonores sont représentatifs d'ambiances calmes ou modérées. Elles sont conditionnées par les circulations routières et ferroviaires, mais également et uniformément par les survols fréquents des avions.

Globalement, les niveaux sonores diurnes varient entre 50 et 60 dB(A) tandis que la nuit ils varient entre 40 et 50 dB(A).



III.5 – POLLUTION DE L’AIR SUR SITE

Une étude Air & Santé a été menée sur le site de la ZAC.

Le NO₂ (dioxyde d’azote):

L’influence du trafic routier est observée avec des valeurs plus élevées à proximité des axes routiers. Ainsi, au droit du site, les concentrations en NO₂ semblent globalement inférieures à la valeur limite et à la recommandation de l’OMS de 2005, hormis à proximité de certains axes routiers (au sud et au nord du site de projet), où des concentrations plus élevées peuvent être observées, avec potentiellement des dépassements des seuils réglementaires et sanitaires (voir modélisations page ci-contre).

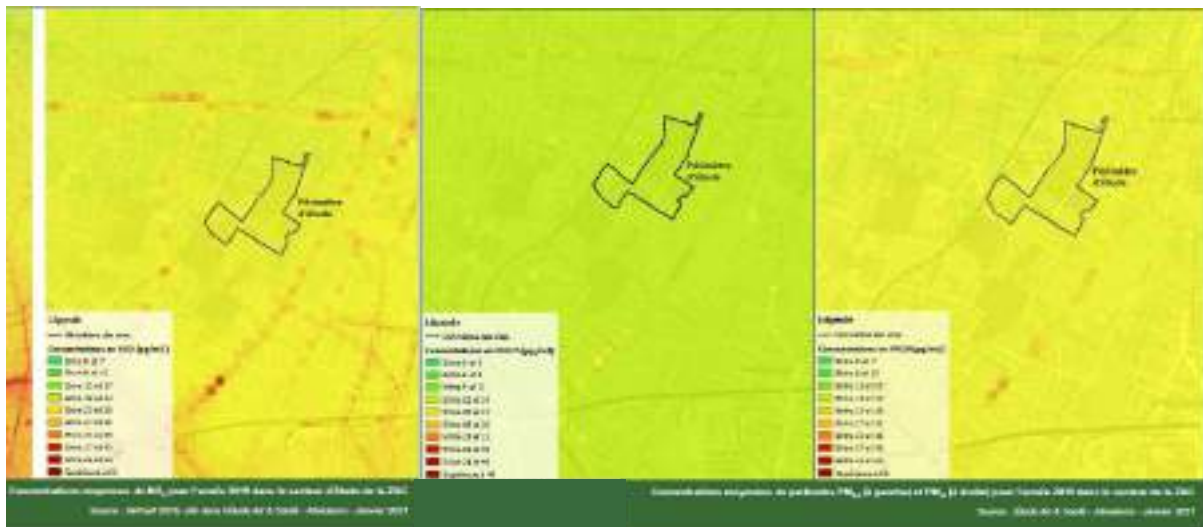
Les particules fines (PM_{2,5} et PM₁₀) :

Les concentrations en PM_{2,5} au niveau du projet sont susceptibles d’approcher, voire de dépasser les recommandations de l’OMS 2005 (en moyenne annuelle et journalière) et l’objectif de qualité (en moyenne annuelle), notamment en période hivernale, comme c’est le cas pour la station de Gonesse.

Les concentrations en PM₁₀ au niveau du projet sont susceptibles d’approcher, voire de dépasser les recommandations de l’OMS 2005 (en moyenne journalière) et le seuil d’information et de recommandation (en moyenne journalière), notamment en période hivernale, comme c’est le cas pour la station de Gennevilliers.

Le monoxyde de carbone (CO) :

Au droit du site de projet, les concentrations en monoxyde de carbone (CO) sont probablement inférieures aux seuils réglementaires et aux recommandations de l’OMS 2005, mais des augmentations des concentrations peuvent être mesurées en périodes hivernales et lors de forts trafics routiers.



III.6 – RISQUES

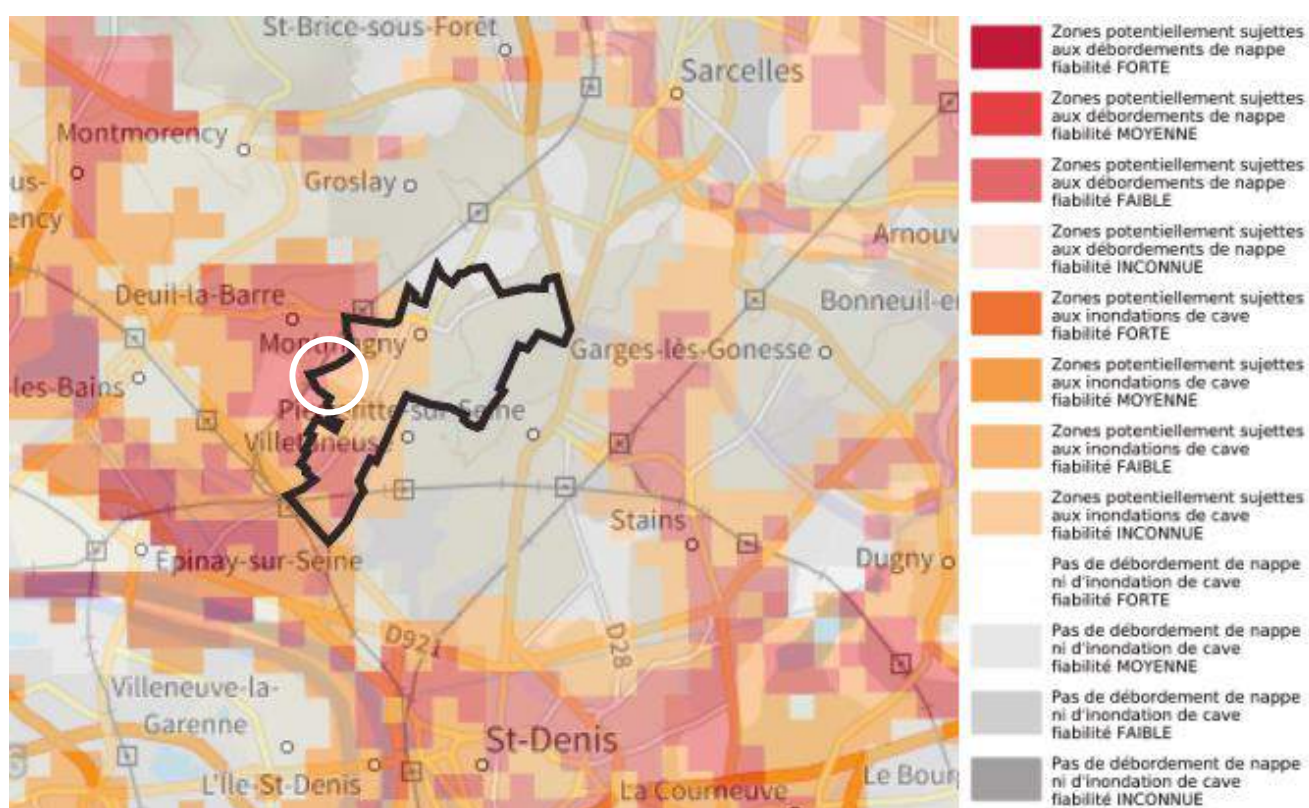
A/ Risques naturels

○ Inondations par ruissellement pluvial

La commune de Montmagny est également exposée au risque d'inondation par ruissellement pluvial avec coulée de boue. Ce risque représente les ¼ des arrêtés de catastrophe naturelle qui ont été pris sur la commune.

○ Inondations par remontées de nappes

L'Ouest du territoire communal est concerné par le risque de remontées de nappes avec une partie du territoire potentiellement sujette aux débordements de nappes et une partie du territoire potentiellement sujette aux inondations de caves.



Risques de remontées de nappes (Source : Géorisques)

Quatre phénomènes d'inondations remarquables ont été recensés sur la commune (crues pluviales) en 1994, 1955, 1910 et la première datant de 1784.

Le site de la ZAC est situé en zone potentiellement sujette aux inondations de caves.

○ Séismes

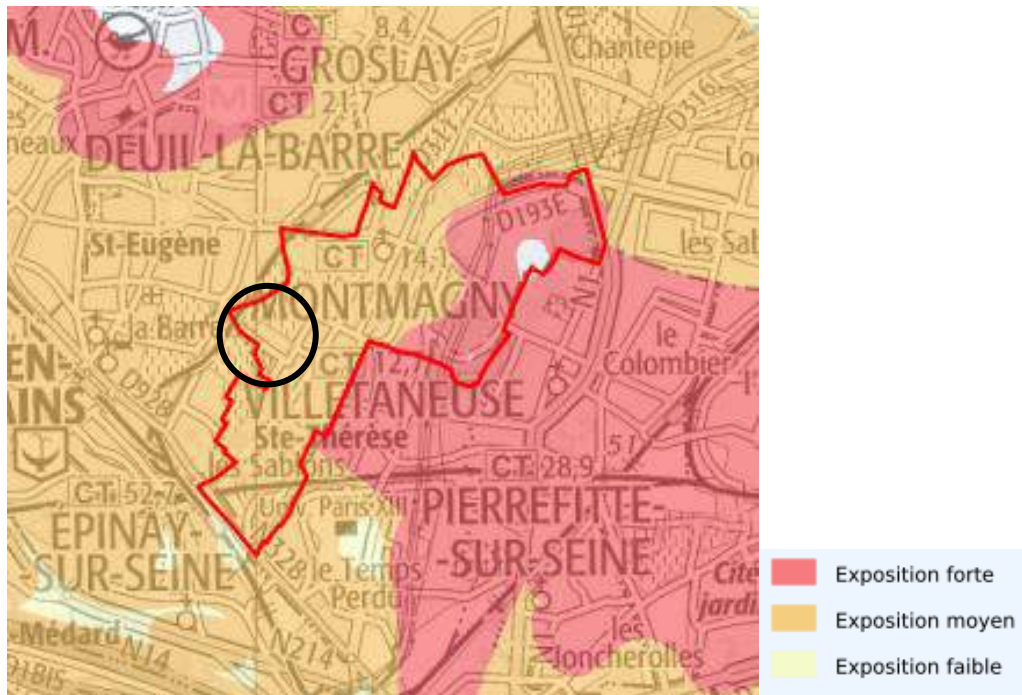
La commune est soumise à un risque de séismes très faible.

○ Radon

Le potentiel radon sur la commune de Montmagny est faible.

○ **Retrait-gonflements des sols argileux**

La commune de Montmagny est soumise à une exposition moyenne à forte à l'aléa retrait-gonflement des argiles. L'aléa fort concerne l'Est de la commune (principalement zone N au plan de zonage).



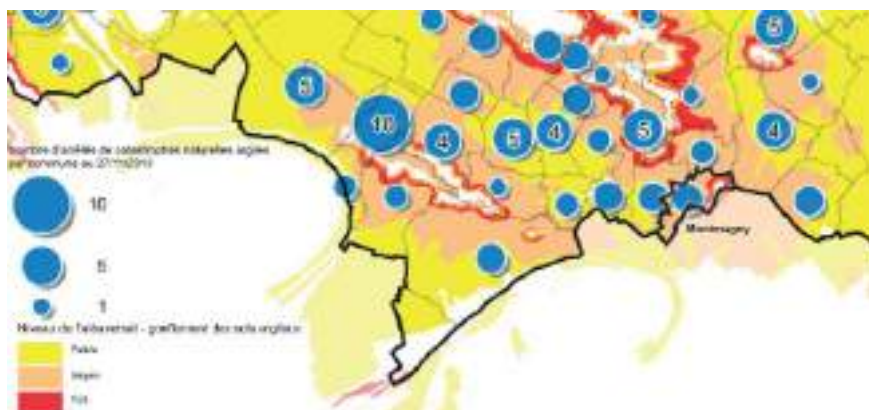
Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles (Source : BRGM)

Quelques arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris à Montmagny. Les plus récents ont été pris :

- 28 juillet 2014
- 16 juillet 2019
- 22 juin 2021
- 20 septembre 2022

Mouvement de terrain :

- Du 21 septembre au 21 décembre 2012
- Du 19 avril 2018 au 16 octobre 2018
- Du 1^{er} juillet 2020 au 30 septembre 2020
- Du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021



Arrêtés de catastrophe naturelle lié au retrait-gonflement des argiles au 37 novembre 2013 (Source : SDPRN du Val d'Oise – Décembre 2015)

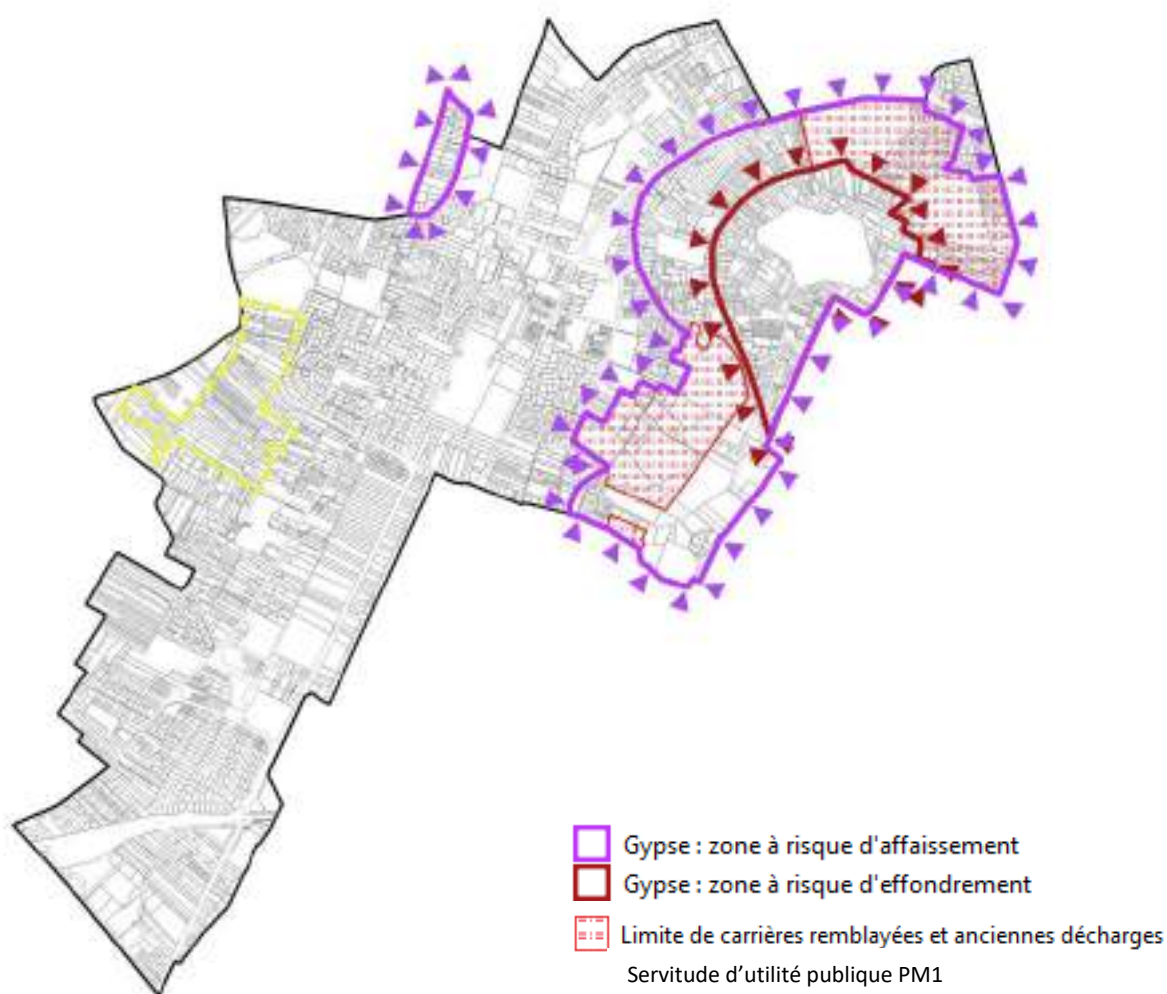
La ZAC est située en zone d'exposition moyenne à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

○ **Gypse**

La commune de Montmagny est soumise à un PPRN Mouvement de terrain / Affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines) approuvé le 7 avril 1987 en application de l'article R111-3 du code de l'urbanisme.

○ **Anciennes carrières**

L'arrêté préfectoral n°87-073 du 8 avril 1987 pris en application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme (aujourd'hui abrogé) a délimité sur la commune de Montmagny plusieurs périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines (périmètres dits « R. 111-3 »). Ces périmètres valent plans de prévention des risques naturels conformément à l'article L.562-6 du code de l'environnement.



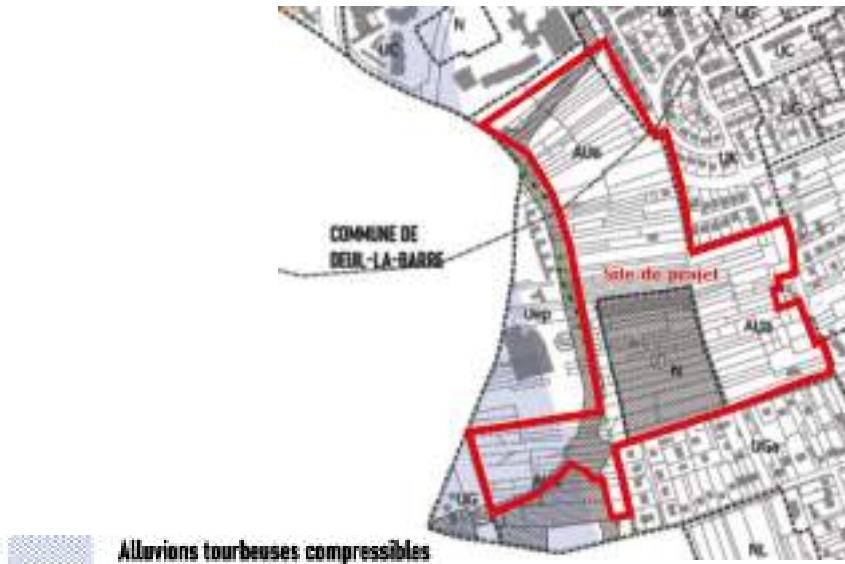
Zones de gypse et limite de carrières remblayées et anciennes décharges identifiées au plan de zonage du PLU de Montmagny

Les risques liés au gypse et aux anciennes carrières sont identifiés et précisément localisés dans le plan de zonage réglementaire du PLU. Ils ne concernent pas le site de la ZAC. Aucune carrière souterraine ou à ciel ouvert n'est répertoriée au droit du site de projet.

○ **Tassement des tourbes compressibles**

Les zones de tourbes compressibles à Montmagny sont identifiées et précisément localisées dans le plan de zonage réglementaire du PLU.

Une petite partie du secteur de la ZAC est concernée.



Zoom sur les zones de vulnérabilité mécanique des sols sur le site de la ZAC (extrait plan de zonage du PLU de Montmagny)

B/ Risques technologiques

○ **Installations industrielles**

La commune compte 8 installations industrielles classées (ICPE) non SEVESO et un établissement déclarant rejeter des polluants (TF Chimie).



Installations industrielles (Source : Géorisques)

Le site de la ZAC n'est pas concerné par ce risque industriel.

○ **Canalisations de matières dangereuses**

La commune de Montmagny est concernée par des canalisations de matières dangereuses acheminant du gaz naturel.



Canalisations de matières dangereuses (Source : Géorisques)

La servitude d'utilité publique GRT gaz concerne la quasi-totalité du site de la ZAC. Dans ces emprises, les projets d'ERP recevant plus de 100 personnes doivent faire l'objet d'une étude de compatibilité soumise à GRT Gaz.

III.6 – POLLUTION DES SOLS

A/ Inventaire des sites et sols pollués : base de données « CASIAS »

Selon la base de données CASIAS, qui est un inventaire des sites industriels et activités de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante, la commune de Montmagny compte 39 sites.



Carte des anciens sites industriels et activités de services (Source : Géorisques)

Aucun site CASIAS n'est recensé sur la ZAC.

B/ Inventaire des sites et sols pollués : base de données « BASOL »

Selon la base de données BASOL, qui est un inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, il n'existe aucun site pollué répertorié sur la commune de Montmagny.

C/ Inventaire des sites et sols pollués : Secteur d'Information des Sols « SIS »

La commune de Montmagny compte un site sur son territoire, instauré par l'arrêté préfectoral n°23-031 dans le cadre de la mise à jour du PLU de Montmagny du 07/06/2023. L'article R.151-23 du code de l'urbanisme prévoit que les secteurs d'information sur les sols (SIS) soient annexés au PLU.



Périmètre SIS (Source : arrêté n° IC-23-031 - Commune de Montmagny)

Aucun SIS recensé dans la ZAC.

D/ Investigations sur le site

Des investigations ont été menées en avril 2020 sur le site, réalisées sous la forme de 34 sondages.

Des anomalies ponctuelles significatives en plomb ont été relevées dans les sols de surface, ce qui pourrait engendrer un risque sanitaire inacceptable par ingestion de sol et inhalation de poussières pour les futurs usagers du site.

IV. EVOLUTIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU

Une évolution de certaines pièces du PLU est nécessaire dans la mesure où certains paramètres du projet de la ZAC de la Plante des Champs ne correspondent pas aux dispositions du PLU.

Les modifications apportées sont en rouge et les justifications sont en bleu.

IV.1 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD de Montmagny comporte plusieurs orientations applicables dans le périmètre de ZAC de la Plante des Champs. Des adaptations ou compléments doivent toutefois être apportés à certaines orientations sans remettre en cause l'économie générale du document.

La zone d'urbanisation future et le principe d'un projet d'aménagement était d'ores et déjà annoncé dans le PADD adapté en 2006. Depuis 2006, le projet s'est concrétisé et la ZAC de la Plante des Champs a été créée par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2023. C'est pourquoi, il est nécessaire de mettre à jour le PADD afin d'évoquer plus précisément les composantes du projet.

1. Les orientations applicables et répondant parfaitement aux orientations du projet de la ZAC de la Plante des Champs portent sur :

AXE 1. Favoriser le renouvellement urbain et la diversité de l'habitat

Orientation n° 1 - Réaffirmer la structuration de l'axe urbain Nord/Sud de Montmagny

En ouvrant à l'urbanisation les secteurs actuellement en friches "Le Marais" et « **le projet urbain de la ZAC de la Plante des Champs** » situés en lisière du tissu urbain existant afin d'assurer la continuité avec le bâti environnant, de répondre aux objectifs du Plan de Déplacement Urbain de densification aux abords des gares et de favoriser la mixité sociale en diversifiant la typologie de l'habitat.

Cette orientation vise spécifiquement le site de la Plante des Champs comme un site d'ouverture à l'urbanisation de terrains en friche. Il s'agit de préciser que le secteur à urbaniser de la Plante des Champs est devenu une ZAC.

AXE 4. Améliorer les conditions de circulation

Orientation n° 12 - Améliorer les flux de circulation en centre-ville et dans les secteurs d'urbanisation nouvelle par la réalisation de la déviation de la R.D. 311 vers la R.D. 928

Cette orientation trouve en partie sa traduction dans la mise en œuvre du projet de ZAC. En effet, la création de la ZAC de la Plante des Champs permet le prolongement de la rue Théophile Gautier jusqu'à la future rue Guynemer prolongée dans le cadre de la suppression du passage à niveau. Ce prolongement sera aménagé de manière à s'insérer au mieux dans le quartier, de façon paysagée et apaisée avec l'intégration des modes de déplacements doux.

Orientation n° 13 - Créer de nouvelles voiries et circulations douces en cohérence avec la trame existante au travers de la définition des liaisons entre les voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble à créer et le tissu urbain existant.

Le projet de la ZAC inscrit de nouvelles voies et circulations douces en cohérence avec la trame existante et projetée. La nouvelle structure viaire s'organise autour de la nouvelle voirie « rue Guynemer » créée dans le cadre du projet de suppression du passage à niveau et par la rue Théophile Gautier prolongée. Une nouvelle voirie de desserte locale des logements pourrait être connectée à la rue de la Plante des Champs.

Les liaisons douces représenteront la majeure partie des voies de déplacement sur la ZAC.

Orientation n° 14 - Développer le maillage de circulations douces par la préservation et la valorisation des sentes piétonnes existantes et des structures végétales qui les bordent (haies arbustives) entre les secteurs à ouvrir à l'urbanisation à l'Ouest du territoire, par le renforcement du réseau de cheminements doux maillés **au sein de la ZAC de la Plante des Champs** et autour de l'axe central Nord-Sud (la Ferme du Four) afin de renforcer les liaisons entre quartiers, équipements publics et pôles de centralité et par l'organisation (redéfinition, aménagement...) du réseau existant compris dans le périmètre du parc de la Butte Pinson.

Le projet urbain valorise et développe un réseau de sentes et liaisons douces entre les secteurs résidentiels et les équipements publics existants et futurs.

2. Les compléments et évolutions à apporter aux orientations du PADD portent sur :

Ce sont quelques ajouts et corrections dans les orientations des AXES n°1-2-3 qui font l'objet de modifications dans le cadre de cette mise en compatibilité ; Les thèmes des grands axes et des orientations du PADD sont inchangés.

AXE 1. Favoriser le renouvellement urbain et la diversité de l'habitat

Orientation n°3 – Favoriser la diversité de l'habitat

- en autorisant des typologies d'habitat diversifié (~~petits collectifs, maisons de ville, pavillons~~ **logements collectifs, intermédiaires et individuels**) sur les secteurs ouverts à l'urbanisation (Plante des Champs, Le Marais).

Cette orientation précise les types d'habitat recherchés sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

AXE 2. Assurer la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Orientation n° 4 - Renforcer la structuration et la protection des espaces verts publics par la préservation et l'aménagement du parc de la Butte Pinson et par ~~l'affectation d'un secteur~~ **l'aménagement d'un parc urbain dans le projet de ZAC de la Plante des Champs au lieu-dit « La Plante des Champs », réservé à l'aménagement d'un parc urbain** en liaison avec les quartiers ~~de développement futur et les résidentiels futurs~~ et les nouveaux équipements publics (**groupe scolaire, crèche, maison de santé**).

Cette orientation concerne les espaces verts publics. Il s'agit de préciser que le secteur de projet est devenu une ZAC dans laquelle sera aménagé un parc urbain. Il est précisé que le parc sera en lien avec les logements et les équipements du futur quartier. Les équipements envisagés sont précisés.

Orientation n°6 – Valoriser le patrimoine paysager magnymontois en préservant les jardins en cœur d'îlots bâtis (centre ancien, rue d'Épinay) ou en continuité avec les espaces naturels préservés du secteur de la Ferme du Four ~~ou de la Plante des Champs~~ et en ménageant les vues sur les espaces naturels et notamment sur le parc de la Butte Pinson.

AXE 3. Contribuer au développement du tissu économique magnymontois

Orientation n° 8 - Prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur à vocation d'équipements, «~~les Basses-Plantes des Champs~~», au nord du futur parc urbain aménagé dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs en face du lycée Saint-Saëns «~~Chemin du Pavé de la Barre~~», actuellement en friche et limitrophe de Deuil-la-Barre. Ce projet devra s'articuler avec celui de suppression du passage à niveau n°4 au droit de la gare de Deuil-Montmagny. ~~la déviation de la RD 311- RD 928.~~

Le projet de la ZAC de la Plante des Champs prévoit un secteur à vocation d'équipement dont la création d'un groupe scolaire et d'une crèche prévus dans la ZAC de la Plante des Champs au Nord du parc.

Orientation n° 9 - Favoriser le développement d'un micro-pôle commercial route de Calais, quartier du Barrage et le long de la rue Théophile Gautier prolongée et de la rue Guynemer dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC de la Plante des Champs.

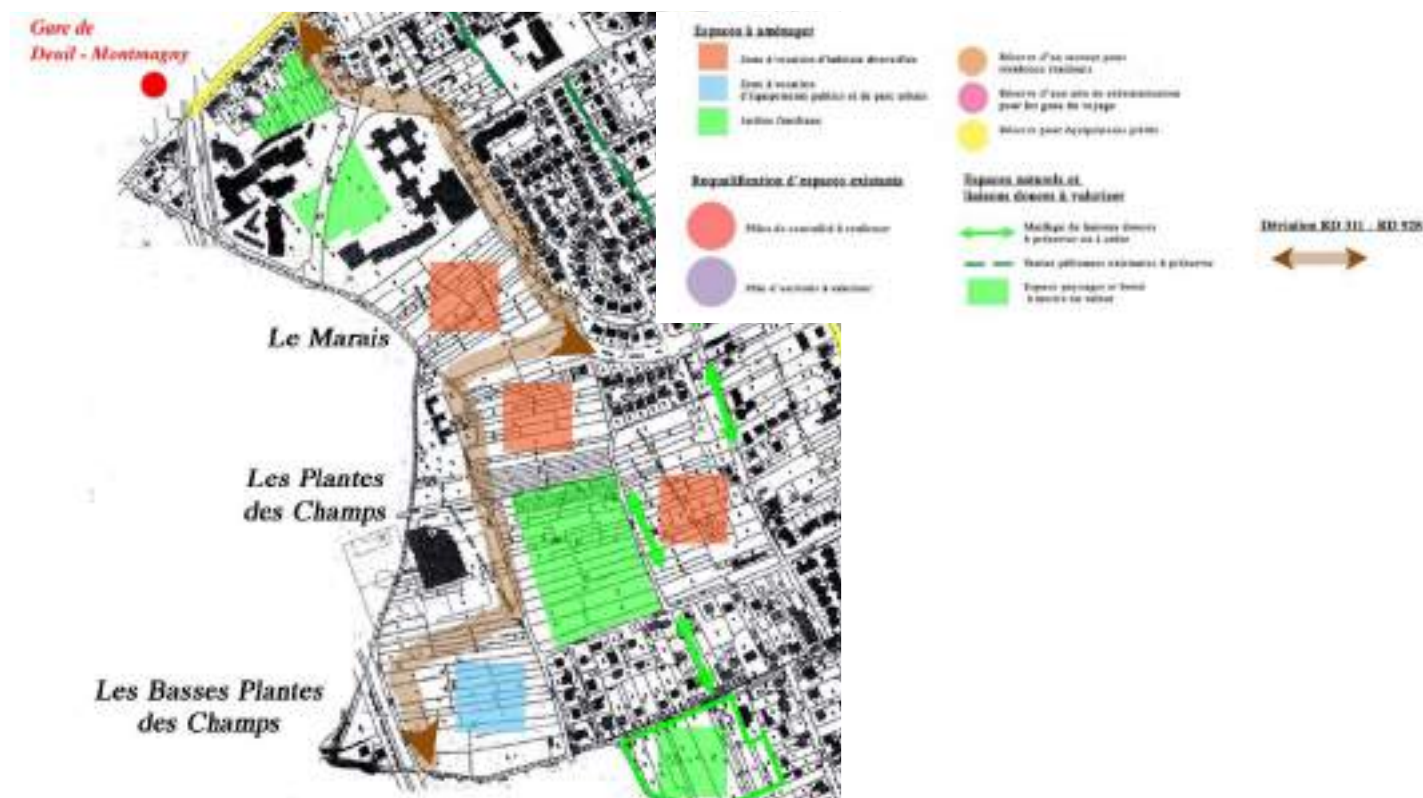
Il s'agit ici d'évoquer le développement d'une « polarité commerciale de proximité » dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs autour de la rue Théophile Gautier.

3. Les évolutions à apporter à la carte de synthèse du PADD

La mise en œuvre de la ZAC nécessite d'adapter la carte de synthèse du PADD en intégrant les informations suivantes :

- L'inscription d'un parc urbain correspondant à la zone N du PLU
- La localisation des zones constructibles mixtes à vocation d'habitat diversifiés, 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 de la Plante des Champs

Extrait de la carte actuelle



Commune de
DEUIL-LA-BARRE

DEUIL MONTMAGNY

Le Marais

Les Plantes des Champs

Les Basses plantes des Champs

Tas de Cailloux

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

Espaces à aménager

-  Zone à vocation d'habitats diversifiés
-  Zone mixte à vocation principale d'habitats diversifiés, d'équipements publics et de commerces à vocation accessoire
-  Jardins familiaux
-  Equipements techniques
-  Périmètre de ZAC de la Plante des Champs
-  Hors périmètre de ZAC de la Plante des Champs

-  Réserve d'un secteur pour résidence étudiants
-  Réserve d'une aire de socialisation pour les gens de voyage
-  Réserve pour équipements privés

Requalification d'espaces Existants

-  Pôles de centralité à renforcer
-  Pôles d'activité à valoriser

Espaces naturels et liaisons douces à valoriser

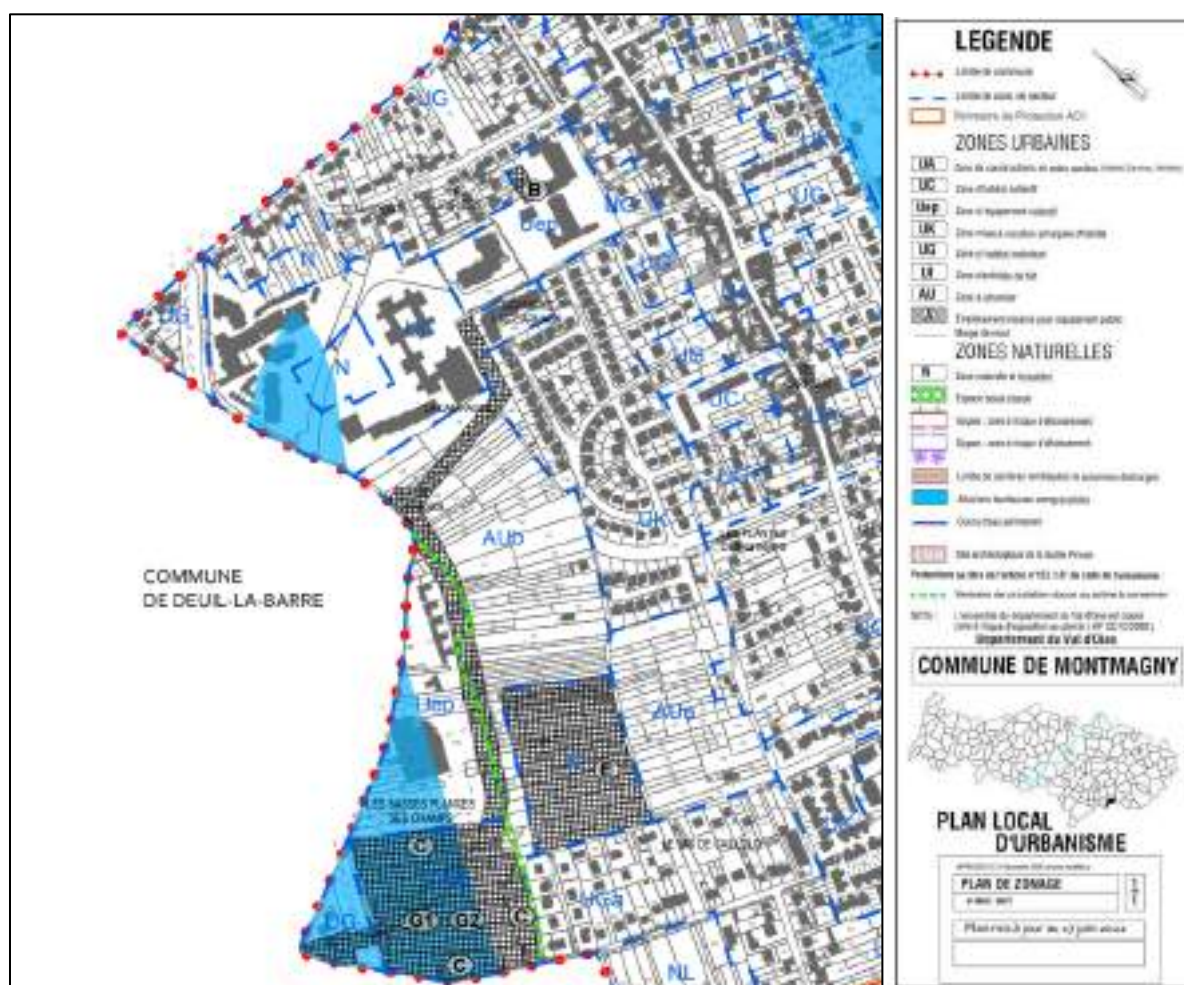
-  Maillages de liaisons douces à préserver ou à créer
-  Sentes piétonnes existantes à préserver
-  Espace paysager et boisé à mettre en valeur
-  Parc Urbain

IV.2 - LE ZONAGE DU SECTEUR DE PROJET

Le site d'étude est localisé en secteurs AUa, AUb et N correspondant aux secteurs non urbanisés et naturels, Ouest et Sud-Ouest de la commune. Ces secteurs sont composés essentiellement de friches sur d'anciennes parcelles agricoles en lanières.

L'intégration du projet de ZAC nécessite de modifier le plan de zonage en fusionnant les zones AUa et AUb en une seule zone afin de permettre une mixité des fonctions sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.

Plan de zonage actuel



Les modifications apportées au plan portent sur :

- La suppression de l'emplacement réservé « C » Equipements sportifs
- La fusion des zones AUa et AUb en **une seule zone AUa** dans l'objectif d'assurer une véritable mixité des fonctions (logements, services, commerces, équipements publics) sur l'ensemble de la ZAC.

Nota : la zone N n'est pas impactée dans ses limites. Elle correspond au futur périmètre du parc urbain.

Plan de zonage projeté



LEGENDE

Limite de commune
 Limite de zone, de secteur

ZONES URBAINES

UA Zone de constructions en ordre continu
UC Zone d'habitat collectif
Uep Zone d'équipement collectif
UK Zone mixte à vocation principale d'habitat
UG Zone d'habitat individuel
UI Zone d'activités de fait
AU Zone à urbaniser
 Emplacements réservés
 Marge de recul de 10m minimum

ZONES NATURELLES

N Zone naturelle et forestière
 Espaces Boisés Classés
 Dypse : zone à risque d'effondrement
 Dypse : zone à risque d'affaissement
 Limite de carrières remblayées et anciennes décharges
 Alluvions tourbeuses compressibles
 Site archéologique de la Bataille Pincan
 PEB Aéroport Paris - Charles de Gaulle - Zone C
 Périmètre de protection des monuments historiques (ACI)
 Périmètre de 500m autour des gares
 DAP "Plaine des Champs" / Périmètre de ZAC
 Cours d'eau permanent

Protection au titre de l'article n°123.1.6° du Code de l'Urbanisme :
 Ministère de circulation douce ou active à conserver ou à créer

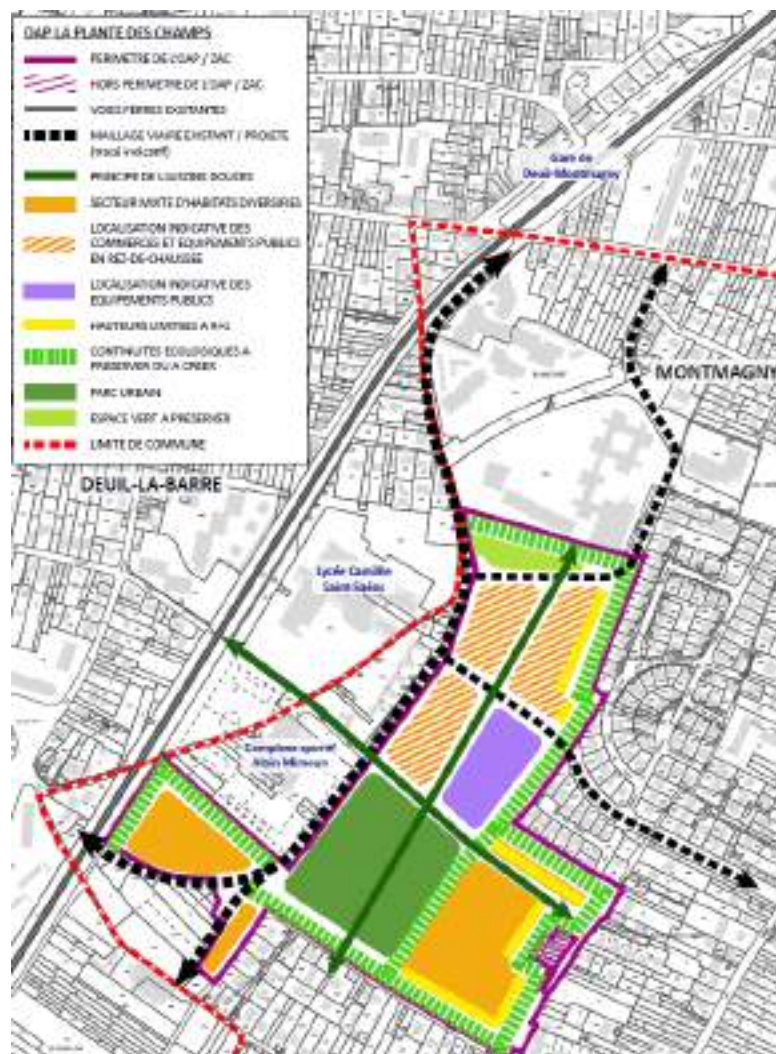
NOTA : L'ensemble du département du Val d'Aisne est classé zone à risque d'exposition au plomb (AP 21/10/2006)

IV.3 – CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée sur le site de la ZAC de la Plante des Champs afin d'encadrer son aménagement.

Les principaux éléments définis dans l'OAP et correspondant au projet envisagé 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
- Le prolongement de la voie départementale au Sud vers Deuil-la Barre



IV.4 - LE REGLEMENT

Le site du projet de la ZAC de la Plante des Champs s'inscrit dans deux zones du PLU (AUa et N). Seule la zone AUa (fusion des anciennes zones AUa et AUb) fait l'objet d'évolutions réglementaires qui sont présentées ci-dessous.

Les évolutions des règles sont présentées ci-après.

	ZONE AUa - PLU ACTUEL	ZONE AUa - PLU PROJETE
ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<ol style="list-style-type: none"> 1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article AUa 2, 2. Les constructions à usage agricole, 3. L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale, 4. Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, 5. Les dépôts de toute nature, 6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, 7. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, 8. Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article AUa 2, 2. Les constructions à usage agricole, 3. Les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt, 4. L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale, à l'exception de toute installation liée à la création d'un réseau de géothermie, 5. Le stationnement des caravanes, 6. Les dépôts de toute nature, 7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, 8. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, 9. Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
<i>Justification</i>	<i>Les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt sont désormais interdites en raison des nuisances potentielles qu'elles peuvent générer (bruit, passage de camions, etc.). Le règlement ajoute également une dérogation qui autorise les installations liées aux réseaux de géothermie afin d'encourager le recours à cette énergie renouvelable.</i>	
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	<p>Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUa1, sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupés d'habitations, zones d'aménagement concerté sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires, - l'extension des constructions existantes, - les aménagements de voies publiques, de pistes cyclables ou piétonnes et de passerelles, - les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, - les équipements publics et d'intérêt général et les aires de stationnement qui y sont liées, 	<p>Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUa1, sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupés d'habitations, zones d'aménagement concerté sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires, - l'extension des constructions existantes, - les commerces et les bureaux, - les aménagements de voies publiques, de pistes cyclables ou piétonnes et de passerelles, - les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, - les équipements publics et d'intérêt général et les aires de stationnement qui y sont liées,

	<ul style="list-style-type: none"> - les installations de chantier nécessaires à la réalisation des équipements autorisés dans la zone, - la démolition de bâtiments ou de clôtures. - Les réseaux publics et assimilés sont autorisés. <p>Sont par ailleurs autorisés sous conditions les « aménagements et installations nécessaires au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-La-Barre-Montmagny », ainsi que les « travaux, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements de sols » liés au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-La-Barre-Montmagny.</p> <p>PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES</p> <p>- LES RISQUES ET NUISANCES</p> <p>1°) les contraintes liées au sol et au sous-sol Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe.</p> <p>2°) Le risque d'exposition au plomb Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe.</p> <p>-LES PROTECTIONS Sans objet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - les installations de chantier nécessaires à la réalisation des équipements autorisés dans la zone, - la démolition de bâtiments ou de clôtures. - les réseaux publics et assimilés sont autorisés. <p>Sont par ailleurs autorisés sous conditions les « aménagements et installations nécessaires au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-La Barre-Montmagny », ainsi que les « travaux, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements de sols » liés au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-La Barre-Montmagny.</p> <p>PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES</p> <p>- LES RISQUES ET NUISANCES</p> <p>Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :</p> <p>1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de Montmagny précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996 ; - la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ; - les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs. <p>Voie ferrée : La ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2. Dans une bande de 250 m pour la ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers (catégorie 2), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions situées en annexe du présent règlement.</p> <p>2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol</p>
--	--	--

		<p>Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.</p> <p>Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe.</p> <p>3°) Le risque d'exposition au plomb Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe.</p> <p>-LES PROTECTIONS Sans objet.</p>
<i>Justification</i>	<i>Les secteurs AUa et AUb sont différents et le nouveau règlement de la zone AUa reprend la rédaction de l'article 2 du secteur AUb. Une disposition est ajoutée autorisant les commerces et les bureaux afin de favoriser la mixité fonctionnelle au sein de la ZAC.</i>	
<p>ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAS LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</p>	<p>3-1 - Desserte Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble (ou de l'ensemble d'immeubles à édifier) selon la zone, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour</p> <p>3-2 – Accès</p>	<p>Idem rédaction actuelle sauf complément suivant :</p> <p>3 -4– Sentes et chemins piétonniers Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage 1/1 devront être préservés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.</p>

	<p>Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie, selon les prescriptions de l'Inspection Départementale des Services concernés. En application de l'article 682 du Code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.</p> <p>3-3 – Voirie</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p> <p>Les terrains desservis par des voies privées existantes à la date d'approbation du présent règlement ou à créer pourront être constructibles si la voie présente une largeur minimum de 3,50 mètres.</p> <p>La création de voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - largeur de la chaussée : 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner dans les deux sens de circulation ; - largeur de la chaussée : 3,5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation. <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.</p> <p>Les dispositions du AUa 3-3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).</p>	
<i>Justification</i>	<i>Cette disposition sur les sentes et chemins piétonniers existe en AUb et est réintroduite en AUa.</i>	

<p>ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS</p>	<p>En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable.</p> <p>Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction.</p> <p>Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.</p> <p>Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.</p> <p>1/Assainissement À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.</p> <p>Pour éviter les pollutions en cas d'accident ou de sinistre, des vannes d'isolement seront installées sur les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées avant raccordement aux réseaux publics. Les capacités de rétention des eaux d'extinction devront être suffisamment dimensionnées.</p> <p>Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics (Eaux usées ou Eaux pluviales).</p> <p>2/Eaux usées Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré-traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.</p> <p>Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.</p>	<p>En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable.</p> <p>Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction.</p> <p>Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité. Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.</p> <p>1/ Assainissement Les réseaux d'assainissement présents sur la commune de Montmagny sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution, - l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel. <p>Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.</p> <p>Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.</p> <p>Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée) et le SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains).</p> <p>Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE s'imposent.</p>
--	--	--

	<p>3/Eaux pluviales L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics. Les surfaces nouvellement imperméabilisées auront un rejet limité à 4l/s/ha pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et devront correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur. Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur/débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration. En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.</p> <p>4/Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public) Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain. En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur. Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.</p>	<p>2/ Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire. Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requerra une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée) après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.</p> <p>3/ Eaux pluviales Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales. La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par revêtement perméable, épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe. Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse). Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.</p> <p>Stationnement des véhicules :</p>
--	---	--

	<p>5/Déchets L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. Les constructions de locaux de tri sélectif feront obligatoirement l'objet d'une attention particulière pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.</p>	<p>L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du type de parking (extérieur ou couvert), du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.</p> <p>4/Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public) Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain. En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur. Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.</p> <p>5/Déchets L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. Les constructions de locaux de tri sélectif feront obligatoirement l'objet d'une attention particulière pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Les bornes enterrées devront obligatoirement être implantées sur le domaine privé avec un accès piéton à proximité des bornes pour permettre la maintenance et l'entretien. Pour se prémunir du risque de dépôt depuis l'espace public, ces accès piétons à proximité des bornes devront être fermés et munis d'un système universel Intratone pour permettre l'accès et l'autonomie des agents de maintenance et d'entretien.</p>
<p>Justification</p>	<p>Le règlement reprend les dispositions de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée concernant l'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales. Il est intégré une disposition spécifique pour l'installation des bornes enterrées.</p>	

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Aucune prescription.	
<i>Justification</i>	<i>Pas d'évolution.</i>	
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p>6-1 – Règles générales Si des prescriptions sont mentionnées sur le document graphique, les constructions devront être implantées selon ces prescriptions. Si aucun recul ne figure au plan, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées qu'en respectant les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par rapport à l'alignement, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres ; • Par rapport aux limites d'emprises des voies privées, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres. Cependant, les constructions pourront être implantées à moins de 5 mètres s'il ne s'agit pas de façades principales et s'il n'y a pas de vue directe ; • Les constructions doivent également tenir compte de l'implantation des façades des constructions voisines afin de s'harmoniser avec celles-ci. <p>6-2 – Règles particulières Les aménagements tels que les perrons, marquises, auvents, sas d'entrée d'une Surface de plancher de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions même si elles ne respectent pas l'article AUa 6-1, sans toutefois pouvoir se situer dans une bande de 2,50 mètres par rapport à l'alignement. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).</p>	<p>6-1 – Règles générales Les constructions doivent tenir compte de l'implantation des façades des constructions voisines afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement.</p> <p>6-2 – Règles particulières Les aménagements tels que les perrons, marquises, auvents, sas d'entrée d'une surface de plancher de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions sans dépasser l'alignement. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).</p> <p>Les débords sur le Domaine Public (balcons, corniches, acrotères...) sont autorisés dès lors qu'ils n'ont pas une largeur de plus d'1.50 mètre situés au moins à 3,30 mètres du niveau du trottoir ou du terrain naturel et que le gestionnaire de voirie donne son accord explicite.</p>
<i>Justification</i>	<i>La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est assouplie pour permettre l'évolution du projet.</i>	

<p>ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>7-1 – Règles générales Dans une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l’alignement actuel ou futur des voies, les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes : En cas d’implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies, les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites, soit en retrait. Toutefois, la longueur totale des implantations en limite séparative ne peut excéder 12 mètres par limite. En cas d’implantation par rapport aux autres limites, les constructions doivent être réalisées en retrait. En cas de retrait, les dispositions du AUa 7-2 s’appliquent. Rappel : l’article L.471.1 du Code de l’Urbanisme précise qu’il est possible d’instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l’article 8 relatif à l’implantation des constructions les unes par rapport aux autres.</p> <p>7-2 – Modalités de calcul du retrait Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d’ouverture créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment, mesurée à l’égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Lorsque la façade (ou une partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur la plus haute des ouvertures, comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l’ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres. La même règle s’applique dans le cas de création d’ouverture sur une construction existante créant des vues directes. Abris de jardin : Retrait d’1 mètre minimum.</p> <p>7-3 – Règles particulières Aucune marge d’isolement minimum ne s’impose aux ouvrages techniques nécessaires à l’exploitation de la voirie et des réseaux publics d’infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).</p>	<p>7-1 – Règles générales</p> <p>Les constructions pourront s’implanter en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, les dispositions du AUa 7-2 s’appliquent. Rappel : l’article L.471.1 du code de l’urbanisme précise qu’il est possible d’instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l’article 8 relatif à l’implantation des constructions les unes par rapport aux autres.</p> <p>7-2 – Modalités de calcul du retrait</p> <p>Lorsque la façade ne comporte pas d’ouverture, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l’égout du toit ou au brisis à partir du terrain fini sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.</p> <p>Lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l’égout du toit ou au brisis à partir du terrain fini, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.</p> <p>7-3 – Règles particulières Aucune marge d’isolement minimum ne s’impose aux ouvrages techniques nécessaires à l’exploitation de la voirie et des réseaux publics d’infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).</p>
<p><i>Justification</i></p>	<p>La règle d’implantation par rapport aux limites séparatives est assouplie pour permettre l’évolution du projet.</p>	

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	<p>8-1 – Règles générales Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins à : - 4 mètres si aucune des façades ne comporte des ouvertures créant des vues directes, - 8 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.</p> <p>8-2 – Règles particulières Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux ouvrages de distribution électrique.</p>	<p>8-1 – Règles générales</p> <p>Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins de 4 mètres si les constructions ne comprennent pas d'ouvertures et au moins 8 m en cas d'ouverture. Dans tous les cas, les constructions implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc..</p> <p>Nota : Dans le cas de permis de construire valant division, ce sont les dispositions de l'article AUa8 qui s'appliquent.</p> <p>8-2 – Règles particulières Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux ouvrages de distribution électrique.</p>
<i>Justification</i>	<i>C'est la règle de la zone AUb actuelle qui est conservée.</i>	
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	<p>L'emprise au sol est fixée à 40 % maximum. Les abris de jardin ne peuvent excéder 6 m² par logement.</p>	<p>Il n'est pas fixé de règles</p>
<i>Justification</i>	<i>Ce projet d'aménagement global mis en œuvre dans le cadre de ZAC nécessite une gestion de la densité à l'échelle du projet et non lot/lot. La définition d'une emprise au sol par terrain n'est pas adaptée.</i>	
ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	<p>10-1 – Définition de la hauteur La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc., à l'exception des cheminées.</p>	<p>10-1 – Définition de la hauteur La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc., à l'exception des cheminées. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.</p>

	<p>Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.</p> <p>10-2 – Règles générales La hauteur maximale des constructions est fixée suivant les règles suivantes : - la hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit ; - toute construction nouvelle doit s'inscrire dans ce gabarit, et doit respecter le nombre de niveau maximum de R + 1 + Combles ; - abris de jardin : la hauteur est limitée à 3,5 mètres au faîtage ;</p> <p>10-3 – Règles particulières Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.</p>	<p>10-2 – Règles générales Toute construction nouvelle doit respecter le nombre de niveau maximum de R + 4 + Attique et ne doit pas dépasser une hauteur de 19m à l'égout du toit et 21 m au faîtage dans le respect des prescriptions de l'OAP ; Abris de jardin : la hauteur est limitée à 3,5 mètres au faîtage ;</p> <p>10-3 – Règles particulières Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.</p>
<i>Justification</i>	<i>La hauteur est limitée à R+4+A afin de permettre la réalisation de logements collectifs et d'assurer une densité cohérente avec le tissu environnant et avec les objectifs supra-communaux.</i>	
<p>ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</p>	<p>Aspect général Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé. L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains. L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.</p> <p>Aspect des matériaux</p>	<p>Aspect général Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé. L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains. L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.</p>

	<p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.</p> <p>Les tôles ondulées, les matériaux de fortune, sont interdits. L'emploi à nu de matériaux de construction destinés à recevoir un parement de finition (enduit, bardage,...) n'est pas autorisé sans mise en œuvre de cette finition.</p> <p>Les constructions en bois sont autorisées si elles sont conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel.</p> <p>Les abris de jardin</p> <p>Les abris de jardin doivent être réalisés de préférence en bois et réalisés de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction. Les façades en tôle sont interdites. Les pentes de toit des abris devront être comprises entre 20° et 35°.</p> <p>Les clôtures</p> <p>Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.</p> <p>L'utilisation de plaques de béton, de claustras, de lisses en PVC, de fils de fer barbelés est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité.</p> <p>Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 mètres pour les clôtures grillagées ou ne comportant qu'une partie pleine inférieure à 1 mètre ; - 1,80 mètre pour les clôtures pleines. 	<p>Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable, de la qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions, (dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur...) de l'aménagement des abords et de l'orientation des constructions tout en veillant à animer la composition architecturale des façades.</p> <p>Aspect des matériaux</p> <p>Les tôles ondulées, les matériaux de fortune, sont interdits. L'emploi à nu de matériaux de construction destinés à recevoir un parement de finition (enduit, bardage,...) ne sont pas autorisés sans mise en œuvre de cette finition.</p> <p>Il sera privilégié l'utilisation des matériaux bio et géo sourcés dans l'ensemble des constructions.</p> <p>Les toitures des constructions principales</p> <p>Les pentes des toitures devront être comprises entre 20° et 35°.</p> <p>Les toitures « à la Mansard » sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles de l'art et en particulier les degrés de pentes qui caractérisent ce type de toiture. Dans la mesure du possible, les pentes permettront le même type de matériaux de couverture sur les rampants et sur les brisis.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées mais elles doivent représenter au plus 30% de l'emprise de la construction.</p> <p>Les abris de jardin</p> <p>Les abris de jardin doivent être réalisés de préférence en bois et réalisés de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction. Les façades en tôle sont interdites. Les pentes de toit des abris devront être comprises entre 20° et 35°.</p> <p>Les clôtures</p> <p>Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.</p>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • <u>Clôture à l'alignement</u> Elles seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - 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) - Soit d'une haie vive d'essence indigène doublée ou non d'un dispositif de clôture • <u>Clôture en limite séparative</u> Elles pourront avoir un aspect identique à la clôture à l'alignement, ou seront constituées soit d'un mur d'aspect pierres apparentes, en moellons, ou enduit. <p>L'utilisation de plaques de béton, plaques métalliques pleines, de claustras, de fils de fer barbelés, canisses bois ou PVC ou parclos bois/PVC est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité.</p> <p>Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Les poteaux pourront atteindre 2,20 mètres de hauteur.</p>
<i>Justification</i>	<p><i>Des compléments à la règle sont ajoutés pour inciter à l'utilisation de matériaux bio-sourcés et ainsi répondre à l'engagement de la signature de la charte d'engagement à la démarche EcoQuartier signé par la ville et l'aménageur de la ZAC le 26 octobre 2021.</i></p> <p><i>L'aspect des toitures et des clôtures est précisé afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans l'existant. La qualité des clôtures est recherchée par l'intégration de nouvelles prescriptions dans le règlement.</i></p>	
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT	<p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4 – 5 – 6 – 7) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement.</p>	<p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article R.431-26 (alinéas 4 – 5 – 6 – 7) du code de l'urbanisme, c'est-à-dire en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement.</p> <p>Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessous devront être réalisées.</p> <p>Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement.</p>

	<p>Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessous devront être réalisées. Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement</p> <p>Surfaces de stationnement : Les places (VL), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes : Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m Un dégagement de 5 m minimum doit être prévu pour le stationnement. Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Ces normes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ainsi qu'aux changements d'affectation.</p> <p>Normes à respecter : Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la SURFACE DE PLANCHER. - Logements : 2 places par logement dont une au moins sous forme de garage construit. - Logements à caractère social : 1 place par logement. - Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...).</p> <p>Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article AUa 4 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article AUa 13 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.</p>	<p>Surfaces de stationnement : Les places (VL), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes : Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m Un dégagement de 6 m minimum doit être prévu pour le stationnement. Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Ces normes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ainsi qu'aux changements de destination et création de nouveaux logements.</p> <p><u>Normes à respecter :</u> 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.</p> <p>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 Les places doubles sont autorisées. Commerces : 1 place par tranche entamée de 100m² de surface utile Bureaux : 1 place minimum A moins de 500m d'une gare, il n'est imposé qu'1 place par logement.</p> <p>Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...).</p> <p>. Groupe scolaire : 1 place/classe . Crèche : 1pl/6 berceaux . Maison médicale : 1pl/cellule de praticien - Autre équipement public : 2 places minimum</p>
--	---	--

Nota : les périmètres de 500m autour des gares sont reportés au plan de zonage.

Normes vélos PDUIF :
 Tous les logements devront comporter des stationnements vélos dans le respect du PDUIF à savoir :
 0.75m²/logt jusqu'au T2 et 1.5m²/logt au-delà

Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Scellissement de places de stationnement pour vélos ou motorisés	Capacité vélos	Scellissement d'emplacements destinés au stationnement vélos
Bâtiments avec dépositaires de places de stationnement			
- Ensemble d'habitations (un ou plusieurs bâtiments), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement (jusqu'à 3 pièces principales) 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-2 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clients	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire Excl. à 100 emplacements

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m², hors espace de dégagement.

Justification **Les besoins en stationnement sont adaptés pour tenir compte de la proximité des transports en commun. Le règlement est mis en compatibilité avec le PDUIF et avec le décret des normes vélos de 2022. Le dégagement défini pour les places de stationnement passe à 6m (contre 5 actuellement) afin d'assurer le confort des usagers.**

ARTICLE 13 : - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES	<p>Les parties de terrain non construites, aménagées et ouvertes au public, non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement plantées et traitées de façon paysagère.</p> <p>La mise en place des plantations devra être exécutée au plus tard lors de la première saison appropriée suivant la réception provisoire des locaux.</p> <p>Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.</p>	<p>Idem rédaction actuelle AUa + complément ci-dessous.</p> <p>Un coefficient de pleine terre est imposé à hauteur de 30% minimum par lot. Il sera également demandé 1 arbre de haute tige à planter ou à conserver par tranche de 100 m² d'espace de pleine terre.</p> <p>Les espaces plantés devront par ailleurs intégrer à minima les trois strates végétales : herbacées / arbustives / arborées.</p> <p>Les plantations existantes seront conservées au maximum.</p>
<i>Justification</i>	<p><i>Les prescriptions d'aménagement d'espace vert sont renforcées en intégrant un coefficient de pleine terre de 30% par lot ainsi que l'obligation de planter ou de conserver 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace de pleine terre. Cette disposition permet d'affirmer la volonté de créer un nouveau quartier écologique très végétalisé.</i></p>	
ARTICLE 14 : COS	Il n'est pas fixé de C.O.S.	Sans objet
<i>Justification</i>		

ANNEXE (LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES)

Le tableau des Emplacements Réservés est modifié par la suppression de l'emplacement réservé « C » Equipements sportifs.

Numéro Repère	Affectation de l'emplacement	BENEFICIAIRE (Service ou Collectivité publique chargé d'acheter le terrain)	Superficie de l'emplacement
---------------	------------------------------	--	-----------------------------

A	Equipements sportifs du collège Copernic	Commune	4 140 m ²
B	Extension du Groupe Scolaire « Les Lévriers »	Commune	630 m ²
C	Equipements sportifs « Basses Plantes des Champs »	Commune	12 730 m²
D	Extension du cimetière – Parcelles AE 42 – 28 - 528	Commune	1 600 m ²
E	Parc urbain de la ZAC de la plante des champs	Commune	22 170 m ²
F	Accès Domanial Régional	Région Ile-de-France	1 545 m ²
G1	Rétablissement du franchissement sous la voie ferrée par un pont-rail associé à la suppression du passage à niveau n°4	SNCF Réseau	1 879 m ²
G2	Rétablissement routier associé à la suppression du passage à niveau n°4	Conseil Départemental du Val d'Oise	20 034 m ²
H	Déviation du R.D 193	Conseil Départemental du Val d'Oise	2 169 m ²
I	Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et déviation du R.D 193	SNCF Réseau	6 990 m ²
J	Extension des équipements sportifs du stade Charles Grimaud	Commune	1 574 m ²
K	Extension du périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson	Région Ile-de-France	7 400 m ²