



REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTMAGNY

BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément aux dispositions réglementaires, la concertation associe pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-10 à L.132-13 du code de l'urbanisme, ont été associés à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), notamment dans le cadre de deux réunions spécifiques les **02 avril 2024** et **27 novembre 2024**. Les supports Power Point de ces deux réunions sont annexés aux pièces administratives du projet de la révision générale du PLU.

La présente note a pour objet de décrire la concertation publique en présentant les moyens mis en œuvre pour informer et les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat. De plus, elle met en exergue les sujets exprimés et leur prise en compte dans le PLU.

1. LA CONCERTATION DANS LES PLU

L'article L.153-11 du code de l'urbanisme prévoit que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) fasse l'objet d'une concertation du public dans les conditions définies aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du code de l'urbanisme.

Les modalités de cette concertation doivent être précisées par le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, dans la délibération prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Article L.103-2

« 1. — Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ; [...] »

Article L.103-3

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L.2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. [...] »

Article L.103-4

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. [...] »

Article L.103-6

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

Article L.600-11

« Les documents d'urbanisme et les opérations mentionnées aux articles L.103-2 et L.300-2 ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies aux articles L.103-1 à L.103-6 et par la décision ou la délibération prévue à l'article L.103-3 ont été respectées. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution. »

2. RAPPEL DU CONTENU DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION

Par délibération du 14 septembre 2023, le Conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de cette procédure de révision générale sont de :

- Adapter les orientations et les dispositions graphiques et réglementaires du PLU aux nouvelles lois en vigueur,
- Poursuivre la mise en compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux : Schéma Directeur de la Région Ile-De-France (SDRIF), Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-de-France (PDUIF), Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France (PPA), Plan Climat Air Energie Territorial Intercommunal (PCAETi) de la CAPV,
- Définir au regard des prévisions démographiques et socio-économiques, les besoins de la commune en matière de logements, d'équipements publics, de transports et de mobilités durables et de services à la population,
- Maintenir le seuil obligatoire de 25 % de logements sociaux sur le territoire,
- Elaborer un nouveau Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) adapté aux spécificités du territoire communal. Celui-ci devra être en lien avec les enjeux identifiés et les orientations urbaines, environnementales et économiques qui seront à définir,
- Actualiser les emplacements réservés et les servitudes d'utilité publique

3. RAPPEL DES MODALITES DE LA CONCERTATION

Par la même délibération du Conseil municipal, les modalités de concertation prescrivant la révision du PLU ont été définies :

- Mise à disposition du public, durant toute la phase de concertation, des éléments d'études tels que la synthèse du diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et autres supports de communication sur le site internet et au centre technique municipal sis 7 rue de Montmorency, 95360 Montmagny, aux jours et heures d'ouverture,

- Mise à disposition du public d'un registre spécifique (ou cahier de concertation dématérialisé) durant toute la phase de concertation jusqu'à l'arrêt du projet d'élaboration par le Conseil municipal, au centre technique municipal sis 7 rue de Montmorency, 95360 Montmagny, aux jours et heures d'ouverture,
- Possibilités pour le public de faire parvenir ses observations sur l'adresse mail serviceurbanisme@ville-montmagny.fr ou bien de les faire parvenir par courrier à l'attention de Monsieur le Maire à l'Hôtel de ville sis 10 rue du 11 Novembre 1918 - 95360 Montmagny,
- Organisation d'au moins une réunion avec les acteurs locaux qui pourra prendre la forme d'un atelier de concertation pour présenter le PADD, les enjeux du PLU et permettre ainsi sa rédaction,
- Organisation d'au moins deux réunions publiques au moment de l'élaboration du PADD et avant l'arrêt du projet. Celles-ci permettront aux administrés de s'exprimer sur les orientations choisies par la municipalité,
- Informations quant aux différentes étapes du projet sur le site internet de la ville, journal municipal de Montmagny, les réseaux sociaux et/ou les panneaux lumineux.

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation qui s'avèrerait nécessaire.

4. MISE EN ŒUVRE DES MODALITES DE CONCERTATION

▪ TENUE DE REUNIONS PUBLIQUES

✓ Réunion le 02 avril 2024

Objet : Présentation des éléments du diagnostic et des réflexions en vue du débat des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévu au Conseil municipal du 03 octobre 2024.

Communication réalisée pour annoncer la réunion publique :

Site internet



Les Magnymontois sont invités à participer à une grande concertation publique organisée tout au long de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de l'élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP).

Une réunion publique s'est tenue le mardi 2 avril 2024 à 20h30 à l'espace Antoine de Saint-Exupéry. Cette première étape de concertation avait pour objectif de vous présenter l'état des lieux du territoire communal et d'amorcer les grands axes du Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) du PLU et du rapport de présentation du RLP.

Vous pouvez télécharger ci-dessous la **présentation des diagnostics du P.L.U. et du R.L.P.**



POST RÉUNION PUBLIQUE DU 02042024_MONTMAGNY_PLU & RLP
Format PDF Poids: 12,14 Mo

TÉLÉCHARGER

Facebook

Publications À propos Plus ▾


Ville de Montmagny 25 mars · 🌐

... RÉUNION PUBLIQUE : RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU ET ÉLABORATION DU RLP

📅 Mardi 2 avril 2024 à 20h30.
📍 Espace Antoine de Saint-Exupéry (15 ruelle de la Campagne).

Cette première étape de concertation aura pour objectif de vous présenter l'état des lieux du territoire communal et d'amorcer les grands axes du Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) du PLU et du rapport de présentation du RLP.

Plus d'infos 📄
<https://www.villedemontmagny.fr/Actualites/Revision-generale-du-PLU-et-elaboration-du-RLP>



Publications À propos Plus ▾


Ville de Montmagny 1 avr. · 🌐

... RÉUNION PUBLIQUE : RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU ET ÉLABORATION DU RLP

📅 Mardi 2 avril 2024 à 20h30.
📍 Espace Antoine de Saint-Exupéry (15 ruelle de la Campagne).

Cette première étape de concertation aura pour objectif de vous présenter l'état des lieux du territoire communal et d'amorcer les grands axes du Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) du PLU et du rapport de présentation du RLP.

Plus d'infos 📄
<https://www.villedemontmagny.fr/Actualites/Revision-generale-du-PLU-et-elaboration-du-RLP>



Instagram

villedemontmagny 13 min

**RÉUNION PUBLIQUE :
RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
ET ÉLABORATION DU RLP**

📅 Mardi 2 avril 2024 à 20h30.
📍 Espace Antoine de Saint-Exupéry
(15 ruelle de la Campagne).

Cette première étape de concertation aura pour objectif de vous présenter l'état des lieux du territoire communal et d'amorcer les grands axes du Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) du PLU et du rapport de présentation du RLP.

[@VILLEDEMONTMAGNY.FR](https://www.villedemontmagny.fr)



Thelma



RÉUNION PUBLIQUE : RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU ET ÉLABORATION DU RLP

Le mardi 2 avril 2024 à 20h30 à l'espace Antoine de Saint-Exupéry.
Cliquez pour plus d'informations.

Montmagny 22/03/2024



RÉUNION PUBLIQUE : RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU ET ÉLABORATION DU RLP

Montmagny 22/03/2024

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP) feront l'objet d'une réunion publique le 2 avril 2024 à 20h30 à l'espace Antoine de Saint-Exupéry (15 ruelle de la Campagne).

Cette première étape de concertation aura pour objectif de vous présenter l'état des lieux du territoire communal et d'amorcer les grands axes du Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) du PLU et du rapport de présentation du RLP.

Plus d'informations sur la révision : <https://www.villedemontmagny.fr/Actualites/generale-du-PLU-et-elaboration-du-RLP>

Panneaux de la ville



Photographies de la réunion



Nombre de participants : Une quinzaine personnes.

Support de la réunion : Power point annexé au présent bilan de la concertation

Bilan de la réunion :

Les principales remarques de cette réunion ont montré l'inquiétude des habitants liée à la construction d'immeubles collectifs dans les quartiers pavillonnaires de la commune. Les habitants souhaitent l'instauration d'outils dans le PLU empêchant leur construction qui modifie le cadre de vie et la qualité de vie de ces quartiers.

✓ Réunion le 27 novembre 2024

Objet : Présentation de l'évolution des pièces réglementaires du PLU et des deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : OAP trame Verte et Bleue, OAP sectoriel avenue Charles de Gaulle.

Communication réalisée pour annoncer la réunion publique :

Site internet



La révision du Plan Local Urbain (PLU) et l'élaboration du Règlement Local de Police (RLP) seront l'objet d'une réunion publique.

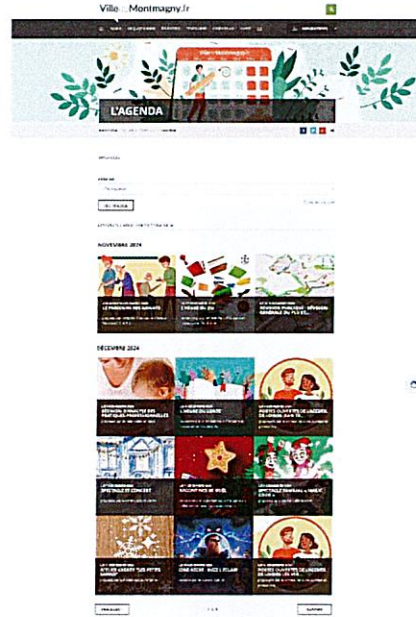
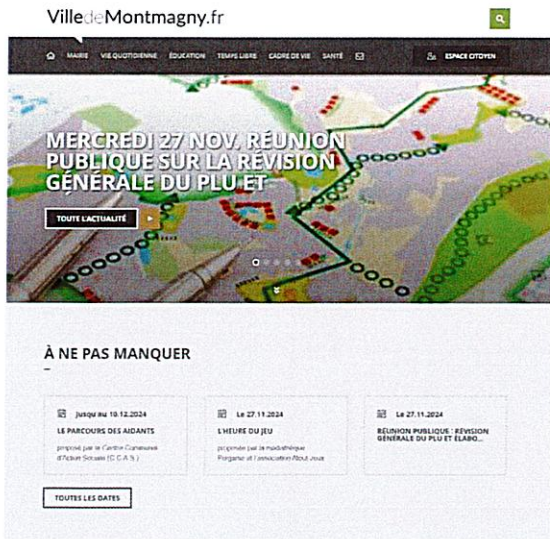
Mercredi 27 novembre 2024 à 20h30
À l'École Primaire de Saint-Exupéry, place 11 sur 11, à Montmagny (à côté de la bibliothèque des enfants)
Montmagny 01 34 79 13 14 - contact@ville-montmagny.fr



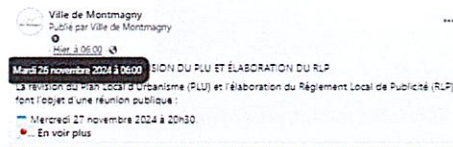
La révision du Plan Local Urbain (PLU) et l'élaboration du Règlement Local de Police (RLP) seront l'objet d'une réunion publique.

Mercredi 27 novembre 2024 à 20h30
À l'École Primaire de Saint-Exupéry, place 11 sur 11, à Montmagny (à côté de la bibliothèque des enfants)
Montmagny 01 34 79 13 14 - contact@ville-montmagny.fr





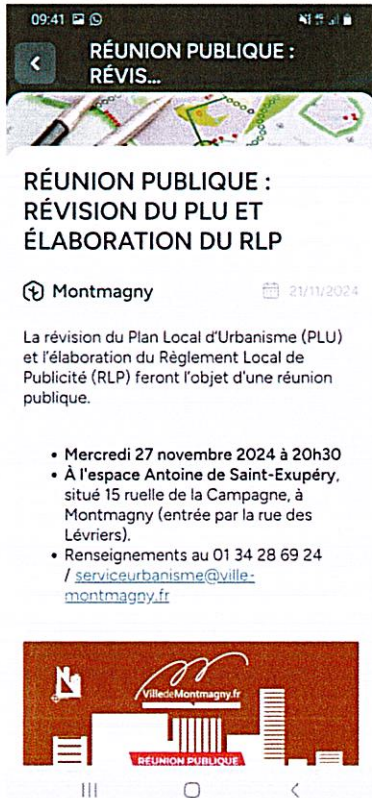
Facebook



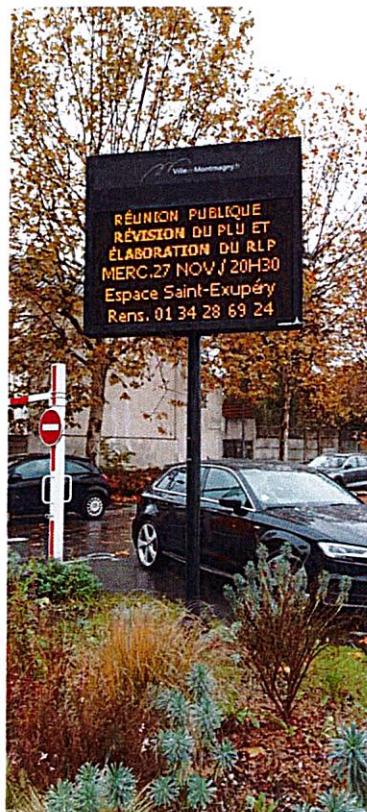
Instagram



Thelma



Panneaux de la ville



Photographie de la réunion



Nombre de participants : une vingtaine de personnes

Support de la réunion : Power point annexé au présent bilan de la concertation

Bilan de la réunion :

Une grande partie des participants à cette réunion souhaitaient s'exprimer sur le projet de ZAC de la Plante des Champs. Il a été rappelé en introduction de cette réunion publique, que le projet de PLU ne portait pas sur le projet de ZAC car il fait l'objet d'une procédure d'urbanisme indépendante de la

révision du PLU « une Mise En Compatibilité du PLU emportant Déclaration d'Utilité Publique » (MECDUP). Il est précisé que le dossier de mise en compatibilité du PLU après son approbation, sera réintégré dans la maquette générale de la révision du PLU.

Néanmoins, des observations sur le projet de ZAC sont exprimées : ZAC trop dense, trop de logements...

Les points abordés lors de la réunion publique portent sur :

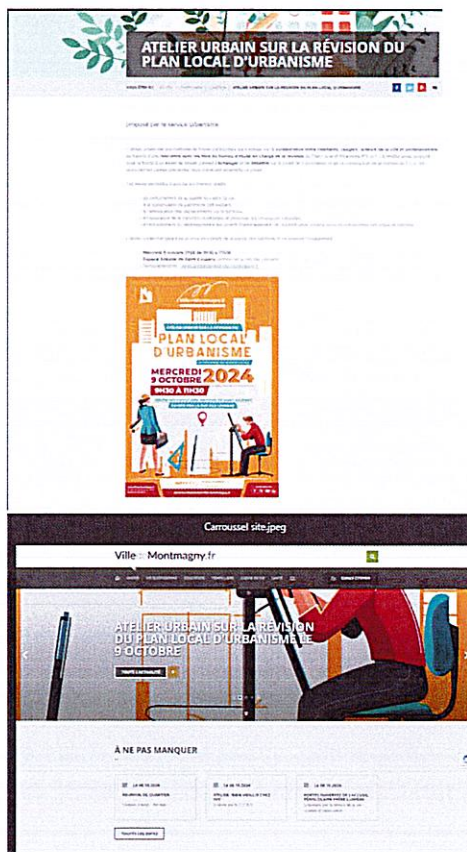
- Une demande d'interdire les logements collectifs dans la zone pavillonnaire
- Des interrogations sur le SDRIFe et les orientations et engagements de la commune concernant la production de logements, l'augmentation de 15 % du nombre de logements supplémentaires à l'horizon 2040. Une partie des participants évoque une grande inquiétude de ces orientations fixées par la région.
- La population est favorable aux évolutions des règles permettant de réduire l'intensification urbaine des zones pavillonnaires.

▪ **TENUE D'UNE REUNION D'ACTEURS LOCAUX**

✓ Réunion le 09 octobre 2024

Objet : Présentation de l'évolution des pièces réglementaires du PLU et des deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : OAP trame Verte et Bleue, OAP sectoriel avenue Charles de Gaulle.

Communication réalisée pour annoncer la réunion d'acteurs :
Site internet



Facebook

Ville de Montmagny
 12 likes · Ville de Montmagny
 1 octobre · 17:00

ATELIER URBAIN SUR LA RÉVISION DU P.L.U.

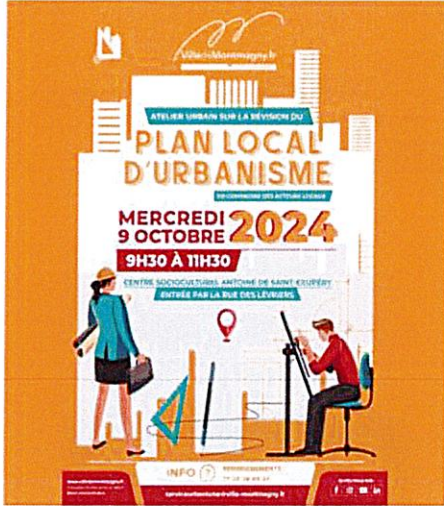
Venez échanger avec les acteurs de la ville, professionnels, et élus du bureau d'étude en charge de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Thèmes abordés : cadre de vie, patrimoine, mobilité, transition écologique et aménagement du territoire.

Construisons ensemble le futur de notre ville !

📅 Mercredi 9 octobre 2024 de 9h30 à 11h30
 📍 Espace Antoine de Saint-Exupéry (entrée rue des Lévriers)
 📧 Renseignements : serviceurbanisme@ville-montmagny.fr

Plus d'infos 📄
<https://www.villedemontmagny.fr/Atelier-urbain-sur-la-revision-du-plan-local-d-urbanisme>



Ville de Montmagny
 8 oct. · 9

ATELIER URBAIN SUR LA RÉVISION DU P.L.U.

Venez échanger avec les acteurs de la ville, professionnels, et élus du bureau d'étude en charge de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Thèmes abordés : cadre de vie, patrimoine, mobilité, transition écologique et aménagement du territoire.

Construisons ensemble le futur de notre ville !

📅 Mercredi 9 octobre 2024 de 9h30 à 11h30.
 📍 Espace Antoine de Saint-Exupéry (entrée rue des Lévriers).
 📧 Renseignements : serviceurbanisme@ville-montmagny.fr

Plus d'infos 📄
<https://www.villedemontmagny.fr/Temp-libre/L-agenda2/Atelier-urbain-sur-la-revision-du-Plan-Local-d-Urbanisme>

Instagram

villedemontmagny
 Montmagny (Val d'Oise)



📄 2 🗨️ 📌

villedemontmagny 📍 ATELIER URBAIN SUR LA RÉVISION DU P.L.U.

Venez échanger avec les acteurs de la ville, professionnels, et élus du bureau d'étude en charge de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Thèmes abordés : #cadredevie, #patrimoine, #mobilité, #transitionécologique et #aménagementduterritoire.

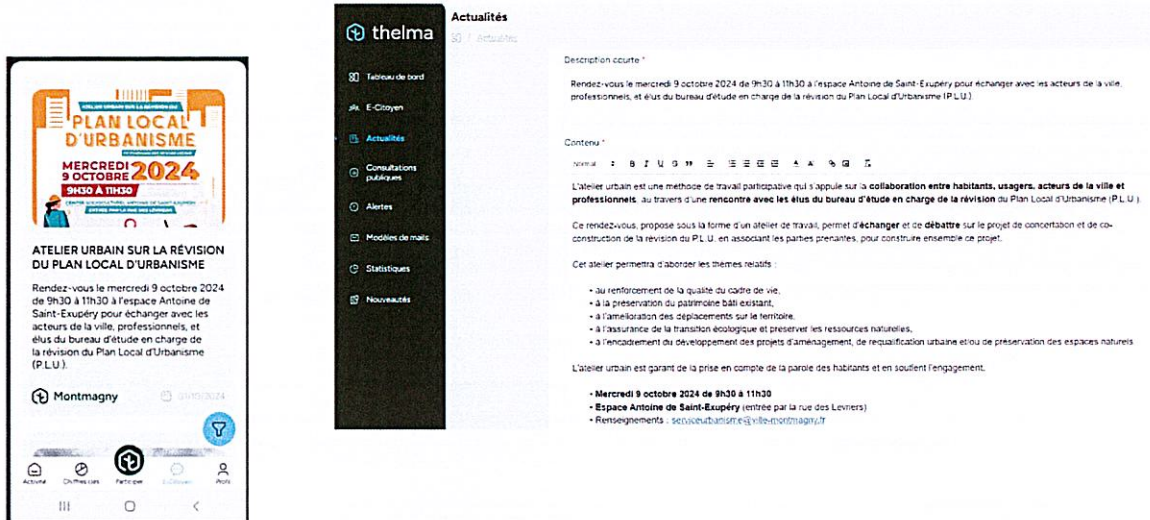
Construisons ensemble le #futur de notre ville !

📅 Mercredi 9 octobre 2024 de 9h30 à 11h30.
 📍 Espace Antoine de Saint-Exupéry (entrée rue des Lévriers).
 📧 Renseignements : serviceurbanisme@ville-montmagny.fr

Plus d'infos 📄
<https://www.villedemontmagny.fr/Temp-libre/L-agenda2/Atelier-urbain-sur-la-revision-du-Plan-Local-d-Urbanisme>

4 octobre

Thema



Panneaux d'affichage



Photographies de la réunion



Nombre de participants : 2 personnes présentes

Support de la réunion : Power point annexé au présent bilan de la concertation

Bilan de la réunion :

La réunion a pour but de présenter une synthèse des grandes orientations du projet de ville définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a été débattu en Conseil municipal :

- Axe 1 : Renforcer la qualité du cadre de vie,
- Axe 2 : Préserver le patrimoine bâti existant,
- Axe 3 : Améliorer les déplacements sur le territoire,
- Axe 4 : Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles,
- Axe 5 : Encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels.

Les orientations du projet de ville sont représentées à l'appui d'une carte de synthèse à l'échelle de la commune.

Les principales évolutions apportées au plan de zonage sont ensuite présentées :

- Création d'une OAP sur le secteur situé à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Maurice Berteaux, avec règlement spécifique (secteur),
- Une restructuration de la zone UI (activités) et du règlement sur le Parc Technologique de Montagny sera opérée, afin d'intégrer les futurs projets dans les zones d'activités,
- La zone AUP (aire d'accueil des gens du voyage) sera déplacée en zone UK, avec la création d'un sous-secteur spécifique,
- Institution de linéaires commerciaux en cœur de ville notamment.

Les points abordés lors de cette réunion sont :

1. Les objectifs et l'application du ZAN,
2. Les objectifs des documents supra-communaux en termes de production de logements,
3. Le futur périmètre de protection autour de la chapelle Sainte Thérèse,
4. Interrogation sur le projet de permis de construire sis rue Maryse Bastié.

■ ARTICLES DANS LE BULLETIN MUNICIPAL

- ✓ Article versé dans le bulletin municipal *Le Magnymontois* N°45

..... CADRE DE VIE
Améliorons notre environnement

DONNEZ VOTRE AVIS !

Les Magnymontois sont invités à participer à une grande concertation publique organisée tout au long de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et de l'élaboration du Règlement Local de Publicité.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme en fixant les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Il doit prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales, de sport et de culture.

Le Règlement Local de Publicité (R.L.P.) est un document d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal et conçu pour réglementer l'implantation et l'utilisation des enseignes, pré-enseignes et publicités

extérieures dans la commune. Il peut par exemple limiter le nombre et le format des dispositifs publicitaires muraux ou restreindre les publicités scellées au sol dans le but de préserver un cadre de vie harmonieux.

Un registre est mis à votre disposition durant toute la phase de concertation jusqu'à l'arrêt du projet d'élaboration par le Conseil municipal. Il permet à chaque citoyen d'apporter ses réflexions, ses réclamations et ses remarques. Ce registre est ouvert jusqu'à la délibération d'arrêt des projets. Un bilan de la concertation sera tiré à l'occasion de cette délibération. Pour y laisser un commentaire, il vous suffit d'envoyer un mail à

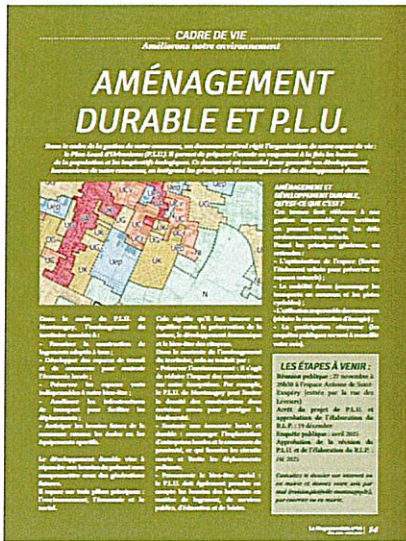
revision.plu@ville-montmagny.fr
elaboration.rlp@ville-montmagny.fr

Vous pouvez également faire parvenir vos contributions à ces registres, soit directement au service urbanisme situé au premier étage de l'ancien Séminaire (6 rue de Montmorency) sur rendez-vous aux horaires d'ouverture, soit par courrier postal à l'attention de Monsieur le Maire à l'Hôtel de ville, 10 rue du 11 Novembre 1918 - 95360 Montmagny.

Renseignements auprès du service urbanisme : 01 34 28 69 24.



- ✓ Article versé dans le bulletin municipal *Le Magnymontois* N°49



- MOYENS OFFERTS POUR PRESENTER LE PROJET DE LA REVISION GENERALE DU PLU ET S'EXPRIMER

- ✓ Exposition de panneaux de concertation

2 expositions ont été organisées et présentées en mairie pour communiquer sur la révision générale.

Une première exposition publique a débuté le 18 avril 2024 et a présenté le diagnostic, l'état initial de l'environnement, et les orientations du PADD.

Une seconde exposition publique a débuté le 27 novembre 2024 et a présenté les principales évolutions apportées aux pièces réglementaires du PLU.

Les panneaux sont joints en annexe de ce bilan.

COMMUNE DE MONTMAGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

2- Paysage urbain

DE LARGES ESPACES URBANISÉS
 • 17% du territoire est urbanisé
 • Les espaces agricoles, forestiers et naturels couvrent près de 83% de la superficie communale.

DES ENTRÉES DE VILLE PLUS OU MOINS VALORISÉES
 • Les entrées de ville de Montmagny doivent être qualifiées ou revalorisées.
 • On devra préserver et valoriser les entrées de ville, véritables marqueurs de l'identité du territoire.

UN PATRIMOINE À PROTÉGER
 • Plus de site inscrit ou classé sur la commune.
 • 1 monument historique classé (MH) : La Chapelle Sainte-Thérèse, dont le périmètre de délimitation de 500m est en cours de modification.
 • Protection de la Butte Pinson au titre des vestiges archéologiques.
 • Patrimoine d'intérêt.

LE ROYAU ANCIEN
 • Historiquement développé autour de la Mairie et de l'Église Saint-Thomas.
 • Anciennes maisons individuelles.
 • Fronts bâtis continus et à l'alignement, sur des parcelles en bandes.
 • Jardins en cours d'éclos.
 • Sites anciens, espars à proximité de la gare d'Épisy-sur-Seine.

LE COEUR DE VILLE
 • Correspond au centre-ville de Montmagny.
 • Situé entre la rue du 11 novembre 1918, de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Cormont.
 • Mixte : commerces, logements, équipements...

LE TISSU COLLECTIF
 • Développé en partie sur les 50 dernières années.
 • Plusieurs ensembles de logements collectifs espars (ensemble rue des Carrières, rue Robert Fison, rue des Leviers, immeuble des Jaccas, etc.)

LE TISSU PAVILLONNAIRE
 • Initialement concentré autour du centre historique et de la rue Carnot, plus éparpillé en périphérie.
 • Pour le parc ancien : développement d'îlots et de séparations.
 • Pour le parc plus récent (1970-1990) : développement sous forme d'opérations groupées (zone d'Aménagement Concerté (ZAC), condominiums).
 • Maisons individuelles, entrées par rapport à la voie.
 • Densités moyennes et cours d'axes végétalisés.
 • Sites de "maisons hautes" : R+1/R+2.

LES SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS
 • Montmagny dispose de plusieurs équipements publics, en partie situés en périphérie du centre historique (collèges, groupe scolaire, complexe sportif, résidence étudiante, résidences pour personnes âgées, etc.).

LES SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
 • 3 zones d'activités à Montmagny :
 > La ZA "Les Trois Cornets" (branche n°1 de "Spiré" partie construite) ;
 > Le secteur de l'actuel "Bérumarché" ;
 > La zone industrielle et artisanale des Sablons.

Extrait d'un panneau de la 1^{ère} exposition

COMMUNE DE MONTMAGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

7- Les zones UA, UC et Uep

La zone UA
 La zone UA comprend pratiquement le centre ancien de Montmagny ainsi qu'une petite zone au sud de la commune, au niveau de la gare d'Épisy-sur-Seine.
 Elle comprend le secteur UAa pour les parties du territoire soumises au Plan d'Équipement au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (zone G) auxquelles des dispositions particulières s'appliquent.
 Dispositions particulières réglementaires :

Implantation par rapport aux voies	à l'alignement au maximum de 3 m minimum de 2 m maximum.
Coefficient d'occupation des sols	10 % maximum.
Hauteur maximale	8 m à l'alignement et 12 m au toit maximum.
Espaces verts	un secteur libre de toute construction devant être traité en secteur protégé sur 10 % minimum de leur superficie, dont 10 % d'espaces verts de pleine terre. 1 arbre de hauteur au moins égale à 2,50 m à l'alignement.

Objectifs de la zone UA :
 • Maintenir et restaurer l'aspect traditionnel de cette partie ancienne du territoire, sans modifier le caractère et l'identité de lieu.
 • Préserver et restaurer le patrimoine architectural du site situé le long des anciennes entrées pavillonnaires de la ville.

La zone UC
 La zone UC est composée essentiellement d'habitations collectives.
 Elle comprend 3 secteurs : le secteur UCa pour les parties du territoire soumises à la zone G du PEB de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, le secteur UCb pour le projet rue Villardrou, le secteur UCc pour l'OPAH situé le long de l'avenue du Général de Gaulle, le secteur UCd pour le secteur du centre-ville et le sous-secteur UCe1 pour le secteur de la gare.

	UCa	UCb	UCc	UCd	UCe1
Implantation par rapport aux voies	de 2 m à 2 m maximum.	à l'alignement au maximum. Pour la zone UCb : voir article de la façade des immeubles existants.	à l'alignement au maximum de 2 m minimum.	à l'alignement au maximum de 2 m minimum.	à l'alignement au maximum de 2 m minimum.
Coefficient d'occupation des sols	10 % maximum.	Non réglementé.	10 % maximum.	Non réglementé.	Non réglementé.
Hauteur maximale	15 m maximum à l'alignement de toit.	15 m maximum à l'alignement de toit.	15 m maximum à l'alignement de toit.	15 m maximum à l'alignement de toit.	15 m maximum à l'alignement de toit.
Espaces verts	un secteur libre de toute construction devant être traité en secteur protégé sur 10 % minimum de leur superficie, dont 10 % d'espaces verts de pleine terre.	un secteur libre de toute construction devant être traité en secteur protégé sur 10 % minimum de leur superficie, dont 10 % d'espaces verts de pleine terre.	un secteur libre de toute construction devant être traité en secteur protégé sur 10 % minimum de leur superficie, dont 10 % d'espaces verts de pleine terre.	un secteur libre de toute construction devant être traité en secteur protégé sur 10 % minimum de leur superficie, dont 10 % d'espaces verts de pleine terre.	un secteur libre de toute construction devant être traité en secteur protégé sur 10 % minimum de leur superficie, dont 10 % d'espaces verts de pleine terre.

Objectifs de la zone UC :
 • Maintenir la caractéristique d'habitat collectif existant, sans le dénaturer et en être diversifié existant dans un cadre sécurisé.

La zone Uep
 La zone Uep permet la construction d'équipements publics ou privés.

Implantation par rapport aux voies	à l'alignement au maximum de 2 m minimum.
Coefficient d'occupation des sols	10 % maximum.
Hauteur maximale	15 m maximum à l'alignement de toit.
Espaces verts	un secteur libre de toute construction devant être traité en secteur protégé sur 10 % minimum de leur superficie, dont 10 % d'espaces verts de pleine terre. 1 arbre de hauteur au moins égale à 2,50 m à l'alignement.

Extrait d'un panneau de la 2^{ème} exposition

✓ Un registre de concertation

Un registre d'observations en mairie et sur le site d'internet était disponible afin de recueillir l'avis, les remarques, les suggestions et les demandes du public. Il était disponible au service de l'urbanisme, aux heures d'ouverture du service et sur le site internet.

Le registre a été mis à disposition le 15 septembre 2023.

Contribution du collectif des riverains du domaine Régional de la Butte Pinson

Le collectif souhaite :

- Le respect du caractère pavillonnaire des zones UG,
- Le maintien de la hauteur maximale des constructions à 7,50 m,
- L'interdiction de démolir des bâtiments qui présentent un intérêt remarquable,
- Le respect des couleurs de ravalement,
- L'information des futurs projets d'intérêt général qui justifieraient un dépassement de la hauteur.

Réponse de la collectivité : la commune a engagé préalablement à la révision du PLU une procédure de modification du PLU pour limiter l'intensification urbaine des quartiers pavillonnaires. Dans le cadre de la révision du PLU, ces règles sont confirmées.

Contribution d'une habitante :

Elle souhaite savoir si dans le cadre de la révision du PLU, les habitants des axes routiers très fréquentés auraient la possibilité, par dérogation aux préconisations du PLU, de renforcer leurs clôtures d'habitation par des murs anti bruits d'une meilleure isolation acoustique ?

Contribution d'un habitant :

Demande la modification de classement des parcelles 37 à 51 route de Calais pour y permettre la réalisation d'un projet d'ensemble. S'interroge sur le fait que le PLU ne prend pas en compte la création de la future ligne de métro 19.

Contribution d'un habitant :

Souhaite voir diminuer les normes de places de parking pour les résidences étudiants, de prévoir des surfaces perméables pour le stationnement. Souhaite plus de souplesse pour les règles de prospect/limites séparatives.

5. CONCLUSION

Conformément à l'article L.300-2 du code l'urbanisme, la municipalité a organisé la concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet de la révision générale du PLU.

Les modalités initialement prévues par le Conseil municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière, d'informer, de débattre ou de communiquer.

Au vu des observations ou demandes effectuées tout au long de la procédure du projet de la révision générale du PLU, il apparaît qu'il n'y a pas de remise en question des documents présentés notamment dans le cadre des expositions, des réunions publiques, des informations dans le journal municipal ou en encore sur le site internet de la ville.

Ce bilan met fin à la phase de concertation préalable.



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE DE MONTMAGNY

> Présentation du diagnostic du PLU
et de l'Etat Initial de l'Environnement
> Esquisse du Projet d'Aménagement et de
Développement Durable (PADD)

> Présentation du diagnostic du Règlement Local
de Publicité (RLP)

CONCERTATION PUBLIQUE DU PLU et du RLP
REUNION PUBLIQUE N°1

02 avril 2024



ORDRE DU JOUR DE LA REUNION



PARTIE 1 : LA REVISION DU PLU

PARTIE 2 : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

1. Situation géographique et administrative
2. Mobilités
3. Morphologie urbaine
4. Analyse socio-démographique

PARTIE 3 : PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PARTIE 4 : ESQUISSE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

PARTIE 5 : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE (RLP)



PARTIE 1

LA REVISION DU PLU

PLU

1. POURQUOI REVISER LE PLU DE MONTMAGNY ?



Evolution du territoire et socle législatif

4

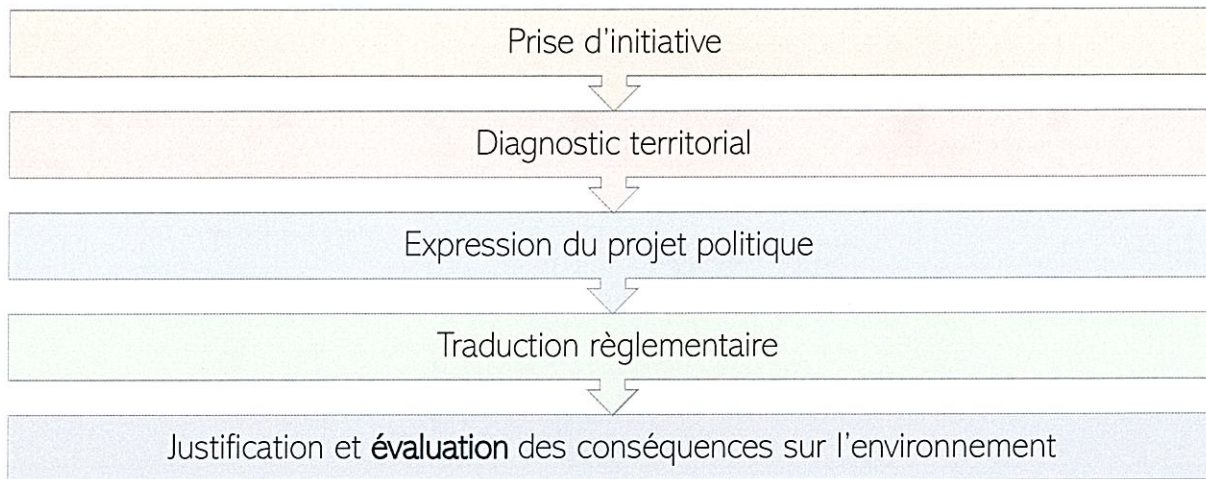


- 6 modifications ;
- 2 révisions simplifiées en 2008 et 2013 ;
- 1 mise en compatibilité en juin 2022 et 1 mise à jour en juin 2023 ;
- 1 modification n°7 et 1 mise en compatibilité en cours (ZAC de la Plante des Champs)

➤ Le PLU doit être compatible avec l'ensemble des documents supra communaux et décliner leurs orientations

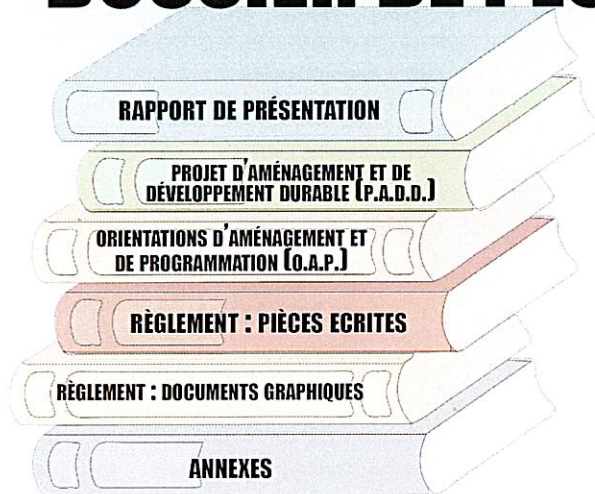


Les différentes étapes de la procédure de révision du PLU



Les pièces du PLU

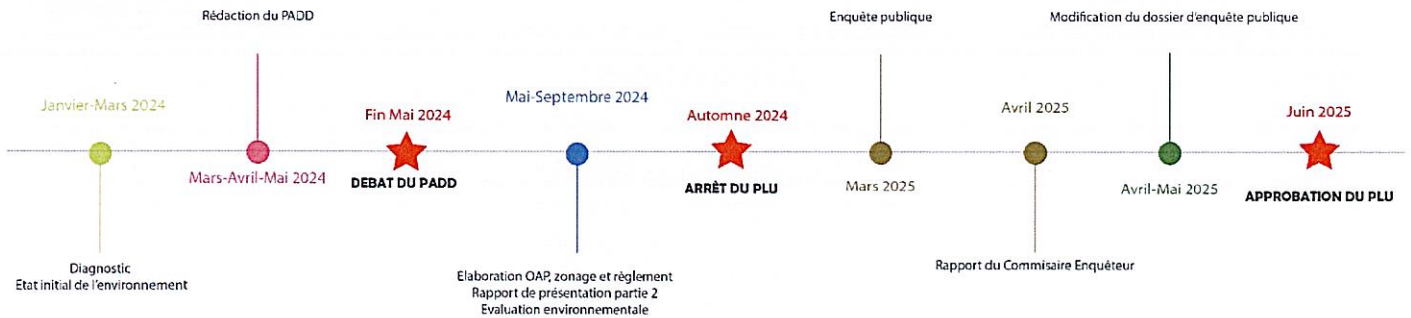
DOSSIER DE PLU



PLU
1. LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU



Une procédure aujourd'hui engagée



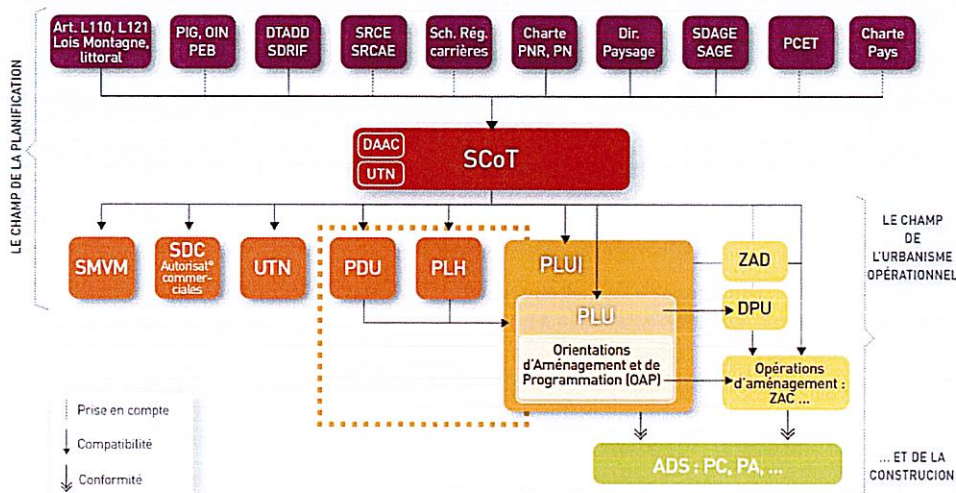
- ETAPES DE LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS :**
- Réunion publique n°1 (Diagnostic et PADD) : 2 avril 2024
 - Réunion publique n°2 (Pièces réglementaires) : Automne 2024
 - Exposition publique en deux parties (Diagnostic et PADD / Pièces réglementaires)



PLU
1. LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU



La hiérarchie des normes en urbanisme



→ La commune de Montmagny n'est pas couverte par un SCOT





Les principaux objectifs des documents supra-communaux

9

- Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) :
 - Augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à horizon 2030.
 - Préservation des espaces agricoles, boisés et naturels.
- Schéma Directeur Environnemental de la Région Ile-de-France (SDRIF-E) (en cours d'élaboration)
- Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) du 20 décembre 2017 :
 - Préconise 25% de logements sociaux,
 - Objectif annuel de construction de 850 logements autorisés pour la Communauté d'agglomération de Plaine Vallée.
- Plan Local de l'Habitat Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (PLH-i) de 2021-2027
 - Objectifs de construction de logements neufs à 55 logements par an, soit 330 logements sur la période 2021 – 2027 (6 ans)
- Plan de Déplacements urbaines d'Ile-de-France (PDUIF) (en cours de révision)



Les principaux objectifs de la commune pour la révision du PLU

10

Les grands enjeux issus de la délibération de septembre 2023 sont les suivants :

- ✓ Adapter les orientations et les dispositions graphiques et réglementaires du PLU aux nouvelles lois en vigueur ;
- ✓ Poursuivre la mise en compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux ;
- ✓ Définir au regard des prévisions démographiques et socio-économiques, les besoins de la commune en matière de logements, d'équipements publics, de transports et de mobilités durables et de services à la population ;
- ✓ Maintenir le seuil obligatoire de 25% de logements sociaux sur le territoire ;
- ✓ Elaborer un nouveau PADD adapté aux spécificités du territoire communal ;
- ✓ Actualiser les emplacements réservés et les servitudes d'utilité publique.

PARTIE 2

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

DIAGNOSTIC

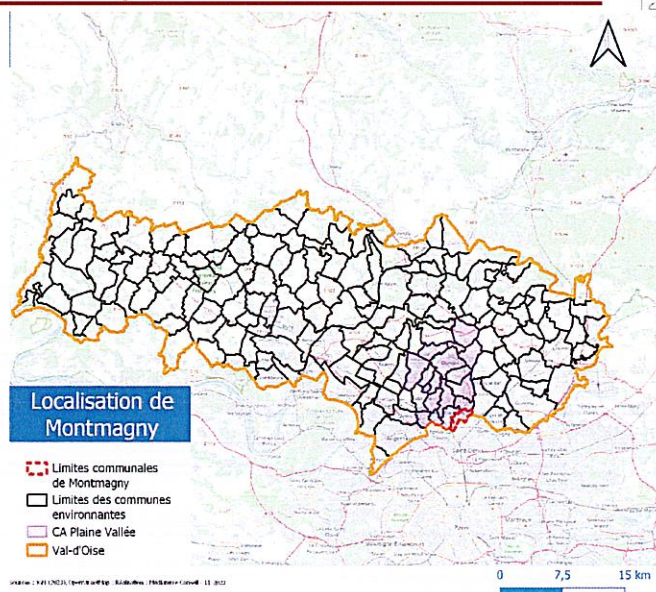
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE



1.1 Situation géographique et administrative de Montmagny

12

- Montmagny se situe en limite sud du département du Val-d'Oise.
- A 10 km au nord de Paris, 15 km de l'aéroport de Paris Charles-de-Gaulle et à 20 km de la préfecture, Cergy-Pontoise.
- La commune appartient à la Communauté d'Agglomération Plaine-Vallée (CAPV).
- Superficie de 291 hectares, inférieure à la moyenne des communes du département (environ 673 hectares).
- Mais une densité de population élevée (5000 hab/km²) en comparaison avec le département (1004,7 hab/km²).
- Commune urbaine : 61,3% du territoire occupé par des espaces construits artificialisés.





2.1 LE MAILLAGE ET LE TRAFIC ROUTIER

2.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN

2.3 LES MODES ACTIFS



DIAGNOSTIC

2. LES MOBILITES



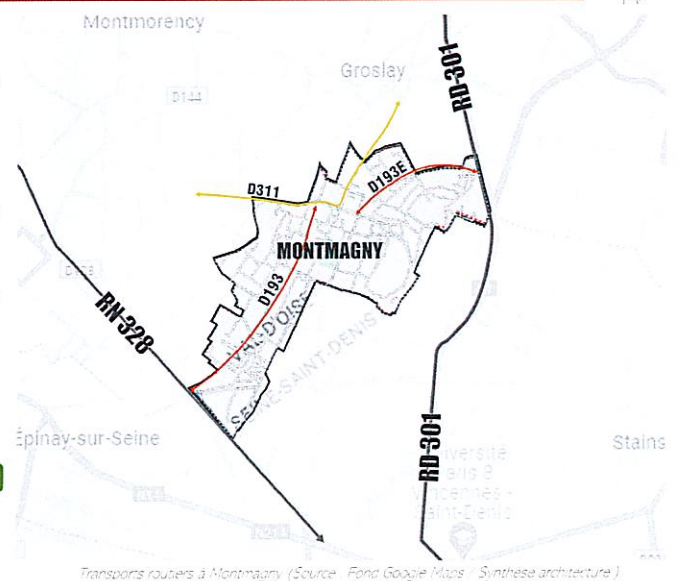
2.1 Le maillage et le trafic routier

14

- Une bonne desserte routière
- La commune est **bordée par deux anciennes routes** nationales qui la relie à l'ensemble du réseau routier du nord de l'agglomération parisienne :
 - La RD 301 : trafic moyen journalier compris entre 15 000 et 49 999 voitures
 - La RN 328 : trafic moyen journalier compris entre 5000 et 24 999 voitures
- A l'échelle du territoire communal, le réseau de voiries structurantes de Montmagny est composé de :
 - La RD 311 : trafic moyen journalier compris entre 5000 et 14999 voitures ;
 - La RD 193 et 193E, d'orientation Nord-Sud : trafic moyen journalier compris entre 5000 et 14999 voitures
- Des **voies internes** jouant un rôle de desserte locale

ENJEUX

- Améliorer les conditions de circulation, notamment dans le centre-ancien
- Développer les alternatives à la voiture particulière



Transports routiers à Montmagny (Source : Fond Google Maps / Synthèse architecture)



2.2 Les transports en commun

2 gares ferroviaires raccordées au réseau ferré de la banlieue Nordi par le Transilien H ;

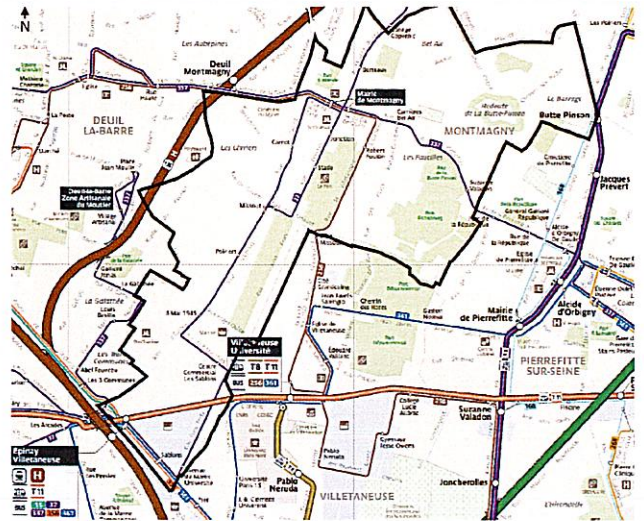
3 lignes de bus :

- La ligne 337 (Deuil-La Barre Zone artisanale du Moutier /Pierrefitte - Stains gare RER) ;
- La ligne 256 (Gare d'Enghien-les-Bains / Saint-Denis Université) ;
- La ligne 1537 (Transdev en Île-de-France), liaison interne qui dessert le plus la commune.

3 lignes de tramway situées à proximité :

- Le T5 avec un arrêt situé au bas de la Butte Pinson ;
- Le T11 Express, reliant les communes d'Épinay-sur-Seine et Le Bourget ;
- Le tram 8, avec un arrêt situé sur la commune de Villetaneuse

Mise en place d'un minibus sur le territoire communal pour faciliter la mobilité des seniors.



Transports en commun (Source : RATP)

ENJEUX

Favoriser l'utilisation de transports en commun

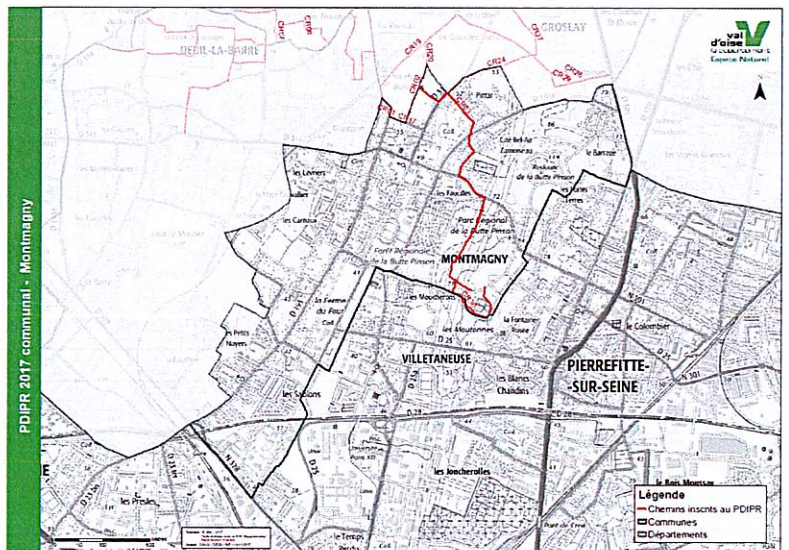


2.3 Les modes actifs

■ Territoire traversé par 3 chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPIR)

■ Deux itinéraires de randonnée pédestre sur la Butte Pinson :

- le sentier de grande randonnée GR655, "chemin de St-Jacques-de-Compostelle" : relie notamment la Butte Pinson au Parc de la Villette à Paris (15 km) ;
- le GR de Pays Ceinture Verte d'Île-de-France : permet notamment de traverser toute la Seine-St-Denis de la Butte Pinson jusqu'à Montfermeil (40 km).



ENJEUX

Maintenir les itinéraires des randonnées et les sentiers piétons identifiés sur le territoire communal





2.3 Les modes actifs

■ 6,7 km de voiries cyclables discontinues principalement situées :



- Rue Pelletier ;
- Rue Maurice Berteaux ;
- Rue Maurice Utrillo.



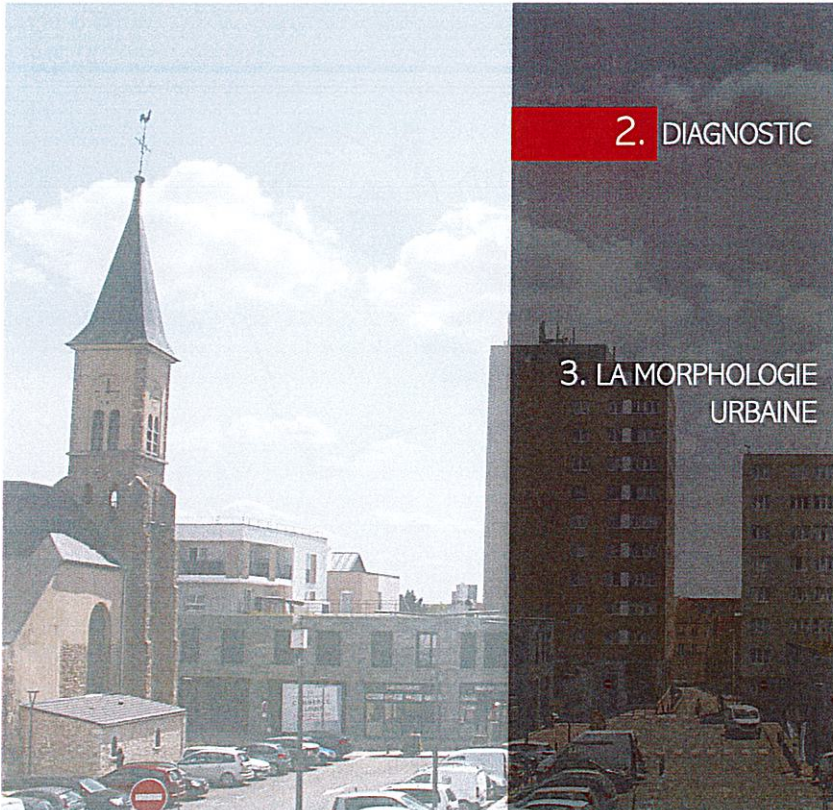
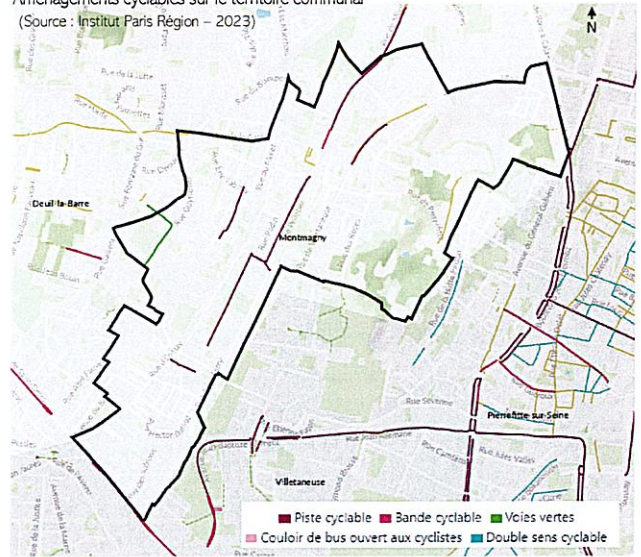
→ Linéaire cyclable assez faible et surtout discontinu qui ne permet pas de favoriser clairement l'usage du vélo.

ENJEUX

Favoriser le développement des liaisons douces entre les quartiers résidentiels, les pôles d'équipements et le centre-ville afin de limiter l'utilisation de la voiture pour les petits déplacements automobiles

■ Développer les alternatives à la voiture particulière

Aménagements cyclables sur le territoire communal
(Source : Institut Paris Région – 2023)



2. DIAGNOSTIC

3. LA MORPHOLOGIE URBAINE

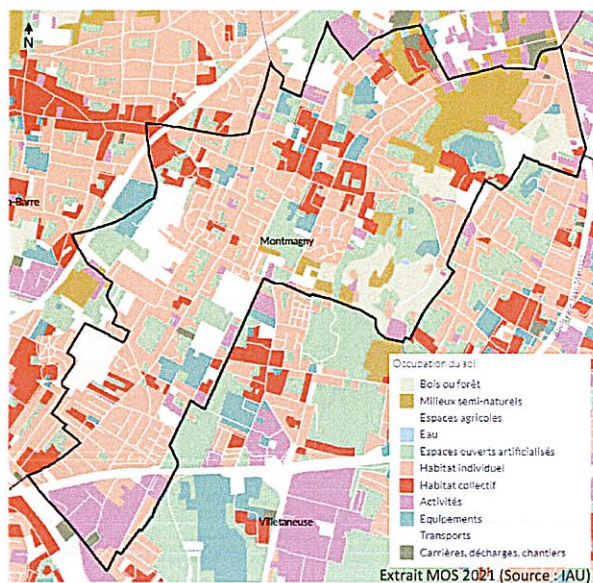
- 3.1 OCCUPATION DES SOLS
- 3.2 EVOLUTION URBAINE
- 3.3 ENTITES URBAINES
- 3.4 ELEMENTS PATRIMONIAUX





3.1 Occupation des sols

19



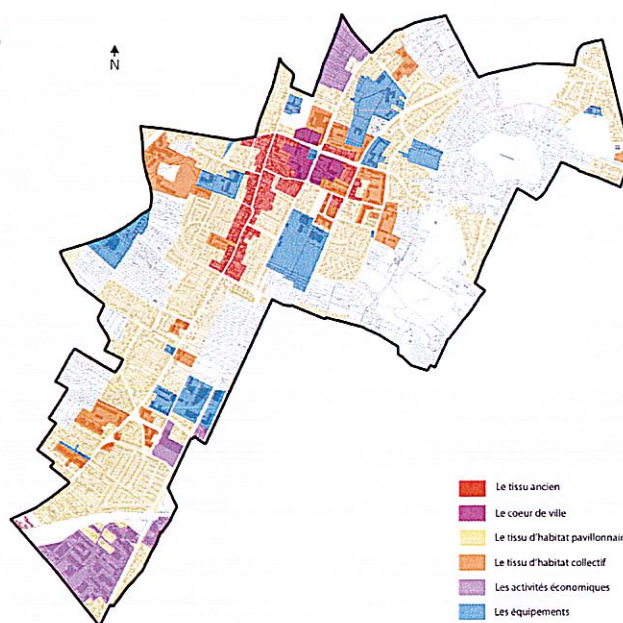
- Occupation des sols en 2021 sur la commune de Montmagny :
 - 22,9% du territoire est occupé par des espaces agricoles, forestiers et naturels, soit 66,81 ha ;
 - 15,8% par des espaces ouverts artificialisés, soit 46,13 ha ;
 - et 61,3% par des espaces construits artificialisés, soit 178,82 ha
- Le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières (entre 2012 et 2021) s'élève à 2,75 hectares
- Selon le MOS de 2021, il est également constaté entre 2012 et 2021 :
 - Une baisse de 2,45 hectares d'espaces ouverts artificialisés ;
 - Une hausse de 5,24 hectares d'espaces construits artificialisés, dont 3,66 hectares dédiés à la fonction résidentielle et 1,26 hectares dédiés à de l'activités



3.2 Entités urbaines

20

- La morphologie urbaine de Montmagny se définit selon 5 typologies :
 - Le **tissu ancien**, issu d'une urbanisation ancienne divisée entre le centre historique et l'influence d'Épinay sur Seine ;
 - Le **tissu mixte du cœur de ville** ;
 - Le **tissu pavillonnaire**, défini par des logements individuels spontanés (au « coup-par-coup ») et des opérations groupées ;
 - Le **tissu d'habitat collectif** ;
 - Les **secteurs d'activités économiques** ;
 - Les **secteurs d'équipements**.



3.2 Entités urbaines : le **noyau ancien**

21

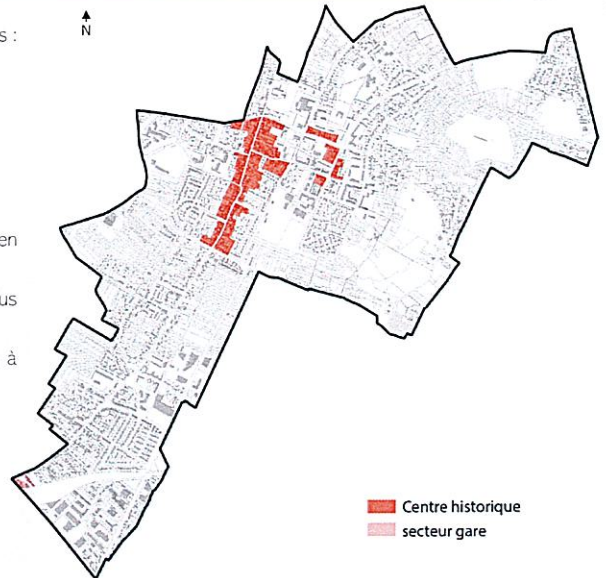
- **Le noyau ancien**, historiquement développé autour de la Mairie et de l'Eglise Saint-Thomas :
 - Anciennes bâtisses individuelles sur la rue du Château / rue Carnot ;
 - Front bâti continu et à l'alignement, sur des parcelles en bandes ;
 - Jardins en cœur d'îlots ;
 - Rues étroites et bâti de faible hauteur : R+2/R+3 ;
 - Deux typologies architecturales :
 - Constructions traditionnelles, témoins d'une ancienne ruralité : maisons en briques rouges/ocres ou en pierres, etc... ;
 - Constructions plus bourgeoises et citadines : maisons au vocabulaire plus sobre/classique en pierre, etc...
- **Bâties anciens éparses au sud-ouest, limitrophe à Epinay-sur-Seine** : zone de densité à proximité de la gare (bâties en briques majoritairement).



Rue Carnot (google street view)



Rue Gallieni (google street view)



Centre historique
secteur gare

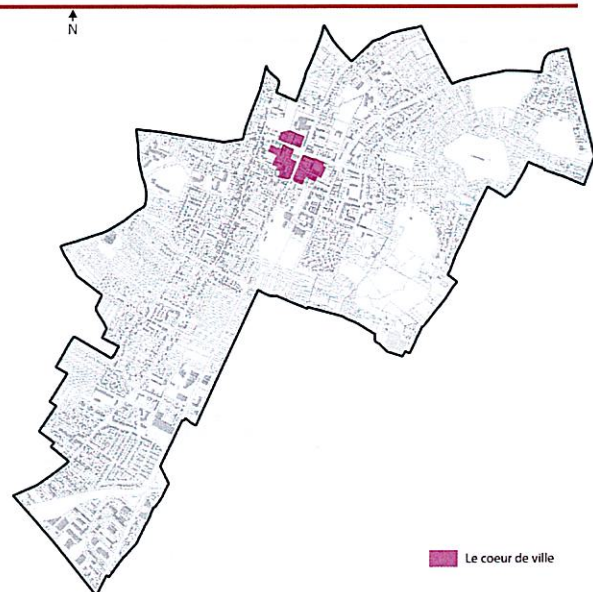
3.2 Entités urbaines : le **cœur de ville**

22

- **Le cœur de ville** correspond au **centre-ville** de Montmagny.
- Situé entre la rue du 11 novembre, de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Sprimont
- **Mixte** : commerces, logements, équipements,...



Le centre-ville de Montmagny (google street view)



Le cœur de ville



3.2 Entités urbaines : le tissu pavillonnaire

- Les quartiers pavillonnaires, développés en partie sur les 50 dernières années :
 - Initialement concentrée autour du centre historique et de la rue Carnot, puis expansion en périphérie suite à une demande croissante de logements ;
 - Pour le parc ancien : développement diffus et spontanée ;
 - Pour le parc plus récent (1970/1990) : développement sous forme d'opérations groupées (ZAC, lotissements) ;
 - Maisons individuelles, en retrait par rapport à la voirie ;
 - Densités modérées et cœurs d'îlots végétalisés ;
 - Bâti de faible hauteur : R+1/R+2
- Divers lotissements (opérations d'ensemble, ZAC,...)

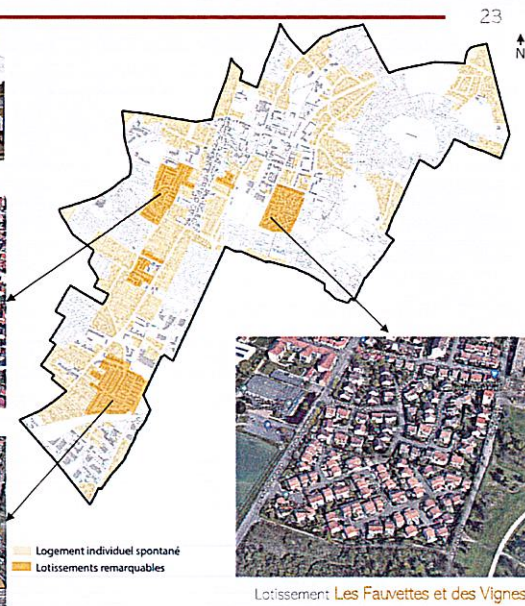
Exemple maisons individuelles diffuses (google street)



Lotissement Guillaume Apollinaire (google)



Lotissement Hector Berlioz (google map)



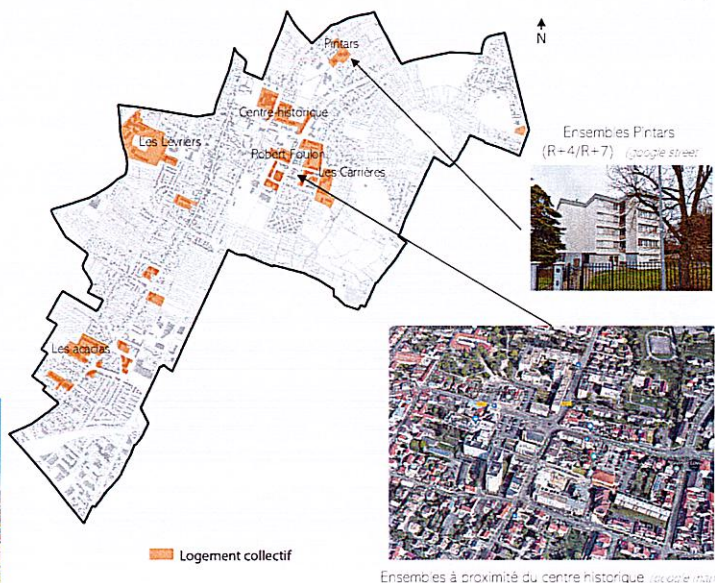
3.2 Entités urbaines : l'habitat collectif

- Les quartiers d'habitats collectifs, développés en partie sur les 50 dernières années :
 - Le secteur des « Pintars », années 60-70, plots, R+4 ;
 - Le secteur du centre historique de Montmagny ;
 - Des ensembles de logements collectifs plus éparses :
 - Ensemble rue des Carrières, à l'est du centre historique : 1970, R+2/toitures terrasses ;
 - Ensemble rue Robert Foulon, proche du centre historique : 1980/1990 ;
 - Ensemble rue des Lévrier, en limite ouest du territoire communal et de la voie ferrée : 1970/1980, R+4 à R-9 → quartier prioritaire de la ville (QPV) ;
 - Ensemble Les Acacias, au sud du territoire communal.

Ensembles des Lévrier (google street view)



Ensembles « les acacias » (google street view)





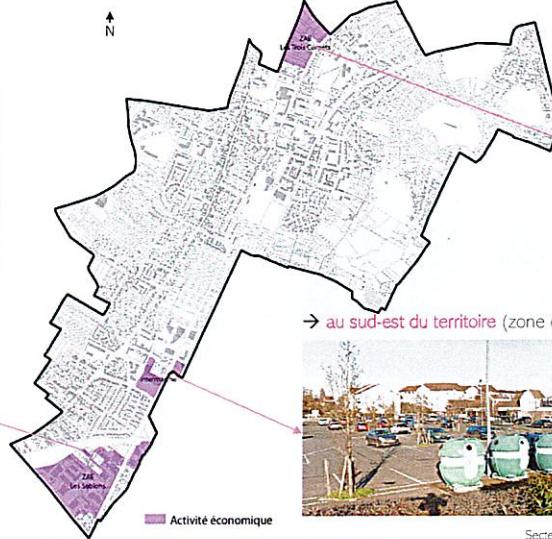
3.2 Entités urbaines : les secteurs d'activités économiques

Les activités économiques de Montmagny se répartissent majoritairement dans 3 zones :

→ Au sud du territoire, dans la zone industrielle et artisanale des Sablons :



ZAE Parc technologique (google map)



→ Au nord du territoire, en limite de la commune de Groslay, dans la zone d'activités « Les trois cornets » :



ZAE « Les Trois Cornets » (google map)

→ au sud-est du territoire (zone de l'actuel « intermarché ») :



Secteur « intermarché » (google map)

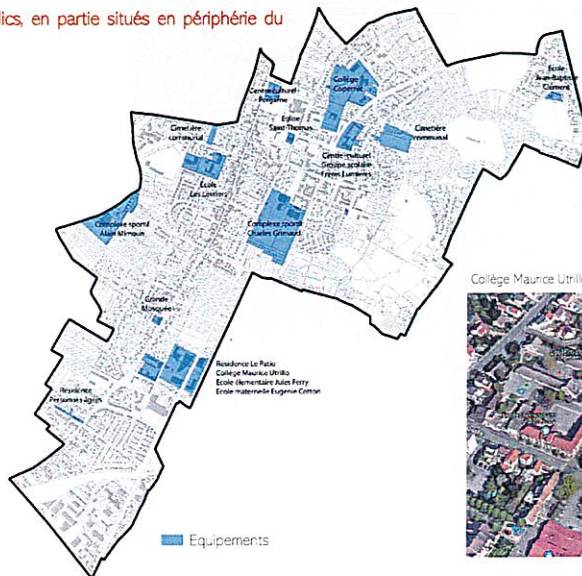


3.2 Entités urbaines : les secteurs d'équipements

Montmagny dispose de plusieurs équipements publics, en partie situés en périphérie du centre historique :

- > Collège ;
- > Gymnases ;
- > Groupes scolaires ;
- > Complexe sportifs ;
- > Résidences étudiantes/personnes âgées
- > ...

Complexe sportif Charles Grimaud (google map)



Equipements

Collège Maurice Utrillo / Groupes scolaires / Résidence Patro / ... (google map)





3.3 Éléments patrimoniaux

- Pas de site inscrit ou classé sur la commune
- 1 monument historique classé : La Chapelle Sainte-Thérèse → périmètre de délimitation des abords en cours
- Protection de la Butte Pinson au titre des vestiges archéologiques
- Patrimoine d'intérêt : l'église Saint-Thomas, la redoute de la Butte Pinson, l'ancien séminaire, le parc de la Mairie,....



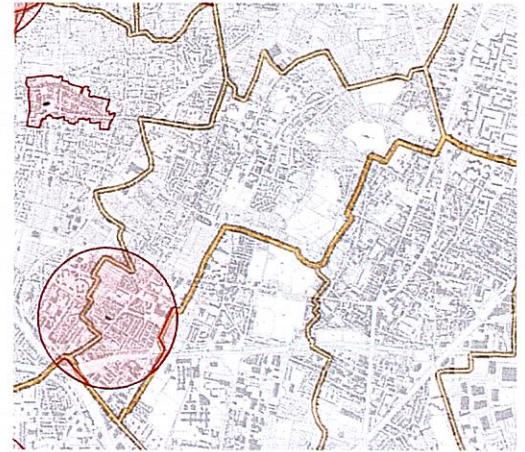
La chapelle Sainte-Thérèse



Église Saint-Thomas (google earth)



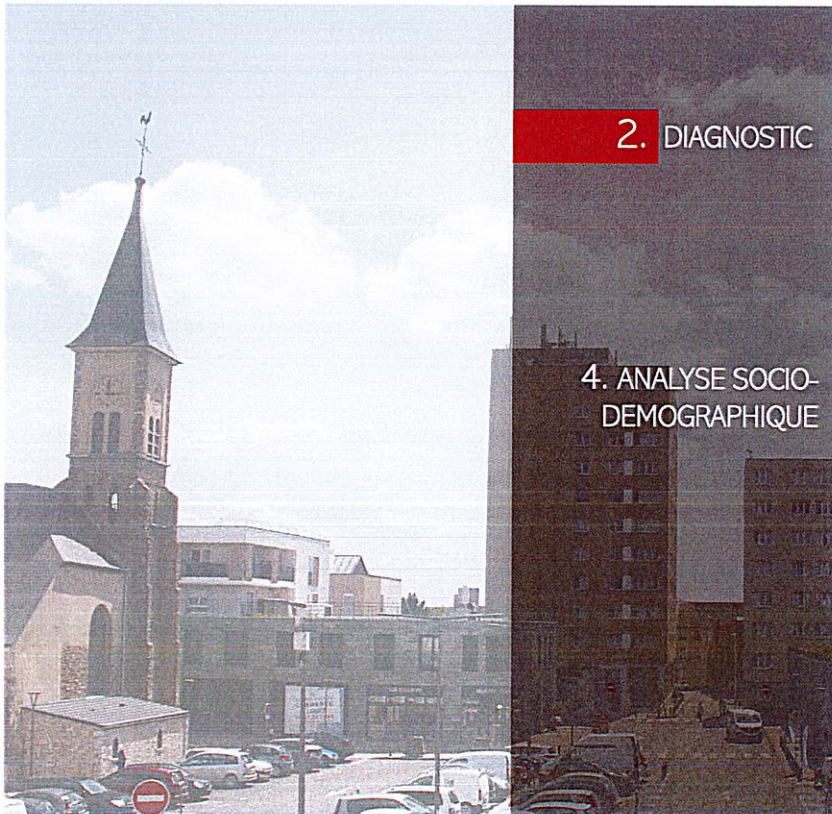
Butte Pinson (source : idf nature)



MH (Source : Atlas des patrimoines)

ENJEUX

- Préserver le patrimoine remarquable et d'intérêt de la commune
- Veiller à ce que les nouvelles constructions s'inscrivent au mieux dans les formes urbaines et architecturales existantes



4.1
LA POPULATION

4.2
LE LOGEMENT

4.3
LES EMPLOIS ET LES ACTIVITES
ECONOMIQUES/COMMERCES

4.4
LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

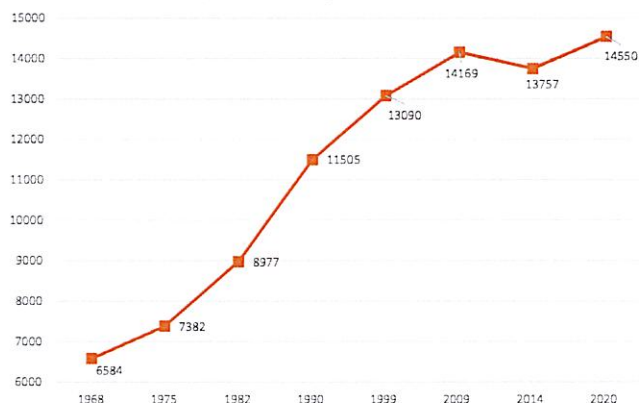


4.1 La population – Démographie et ménages

29

- 14 550 habitants en 2020
- Forte augmentation de la croissance démographique entre 1968 et 2020 : + 120% :
 - 1968-2009 : forte croissance de la population avec un pic entre 1982 et 1990 du principalement au solde migratoire qui s'élève de 2% sur cette même période ;
 - 2009-2014 : faible diminution de la population en raison d'un solde migratoire négatif (-2,1%) malgré un solde naturel positif (+1,5%) ;
 - 2014-2020 : relance démographique d'environ 793 habitants, malgré un solde migratoire négatif (-0,4%) mais un solde naturel positif (+1,3%).
- Population relativement jeune : 23,1% de la population à moins de 15 ans → pourcentage supérieur à la CAPV (20,1%) et département (21,8%).
- Une taille des ménages élevée en 2020 (2,71 pers/ménage) en comparaison avec la CAPV (2,42 pers/ménage) et le département (2,54 pers/ménage).

Evolution de la population de Montmagny entre 1968 et 2020 (Source : INSEE)



ENJEUX

Renforcer l'attractivité de la commune et développer une offre de logements diversifiée afin d'attirer une nouvelle population

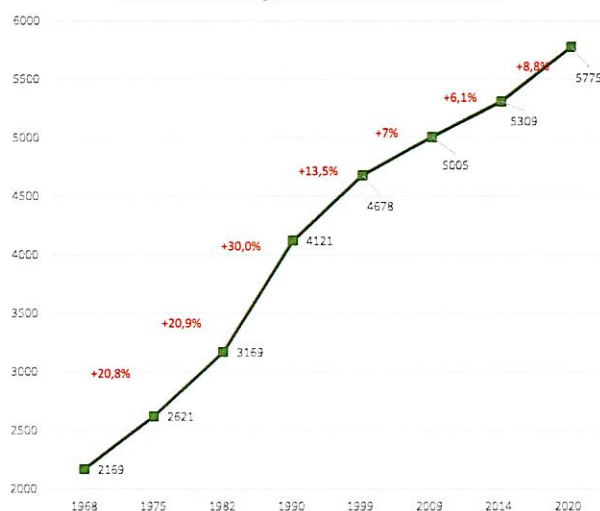


4.2 Le logement - Evolution

30

- 5 775 logements en 2020
- Le parc résidentiel a presque triplé ces 50 dernières années, passant de 2 169 logements en 1968 à 5 775 logements en 2020, soit +7,1% de l'ensemble du parc
- Un pic de croissance entre 1982 et 1990 suivi d'une croissance plus modérée.
- Puis un fort développement urbain entre 2009 et 2020
- Les appartements dominent très distinctement le parc résidentiel en 2020 (57%)
- Forte augmentation des logements vacants depuis 1968 avec une nette évolution entre 2009 et 2020 (+162 lgts): Taux de 7,5%, supérieur à la CAPV (6,9%) et département (6%).
- Une part importante de grands logements (51,2% de plus de 4 pièces) qui ne semble pas en adéquation avec la part importante de ménages d'une personne (population âgée).
- 1 408 logements sociaux au 1^{er} janvier 2023 (environ 25,25%).

Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2020 (Source : INSEE)



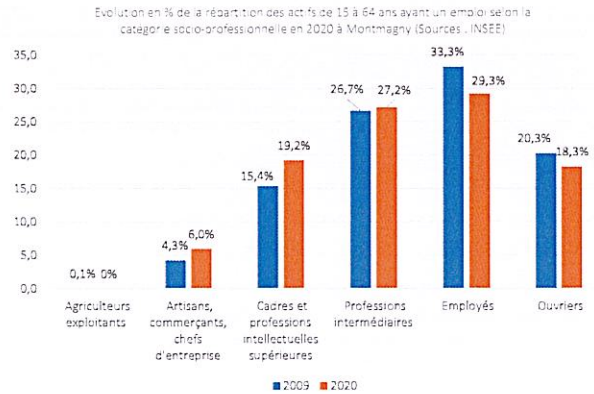
ENJEUX

- Un parc de logements à adapter afin de répondre aux besoins de la population actuelle en privilégiant notamment de la production de petits logements
- Développer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel des habitants
- Améliorer la qualité des logements



4.3 Emplois et activités économiques

- **2 123 emplois en 2020** soit environ **5,5%** de l'emploi de la CAPV > **chiffre est en hausse depuis 2009**, illustrant une certaine capacité du territoire à créer des emplois.
- Un indicateur de concentration d'emploi de **36,3%** en 2020 : insuffisance de l'emploi local.
- Les employés et les professions intermédiaires plus représentés
- Tissu économique essentiellement tertiaire : **commerce de gros et de détail, aux transports, à l'hébergement et à la restauration dominant (40%)**
- **307 établissements actifs employeurs** au 31 décembre 2021, **majoritairement constitués de petites structures** (72% de 1 à 9 salariés)
- Par ailleurs, **les entreprises de plus de 10 salariés** (15% des établissements à Montmagny) génèrent **plus de 70%** de l'emploi salarié
- Un fort dynamisme de création d'entreprises entre 2016 et 2021



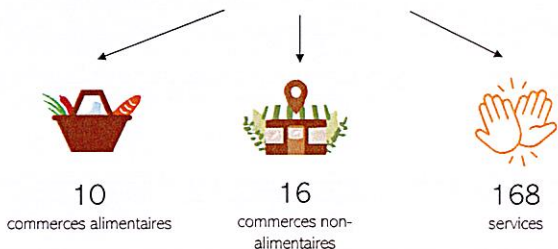
ENJEUX

Assurer le développement du tissu économique local dans les zones d'activités existantes



4.3 Emplois et activités économiques - Commerces

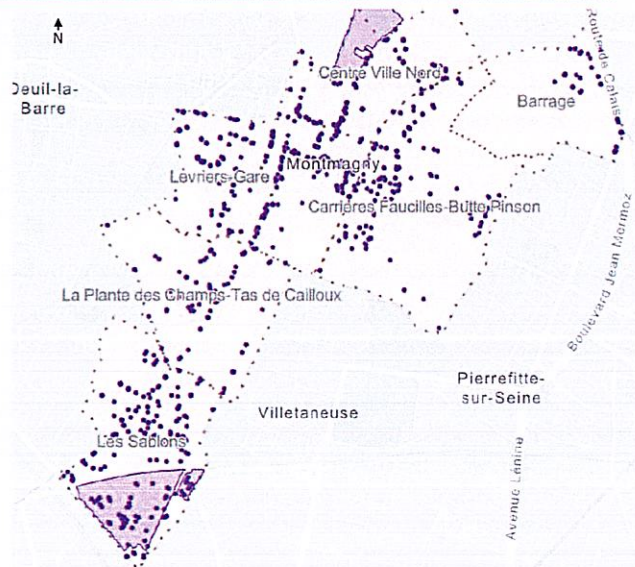
Selon les données du Système d'immatriculation au répertoire des unités statistiques (SIRUS), Montmagny comptabilise en 2021 :



- 90% des commerces en dehors des zones d'activités économiques
- essentiellement le long des axes structurants et dans le centre-ville.
- absence de marchés forains

ENJEUX

Améliorer le développement du tissu économique local et de proximité



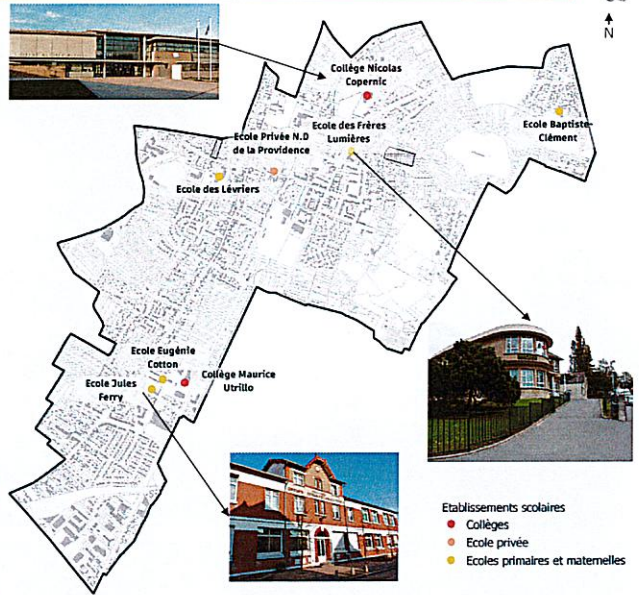
Localisation des commerces à Montmagny (Sources : Plan de Villes 2021 - CFE 2021)





4.4 Les équipements et services

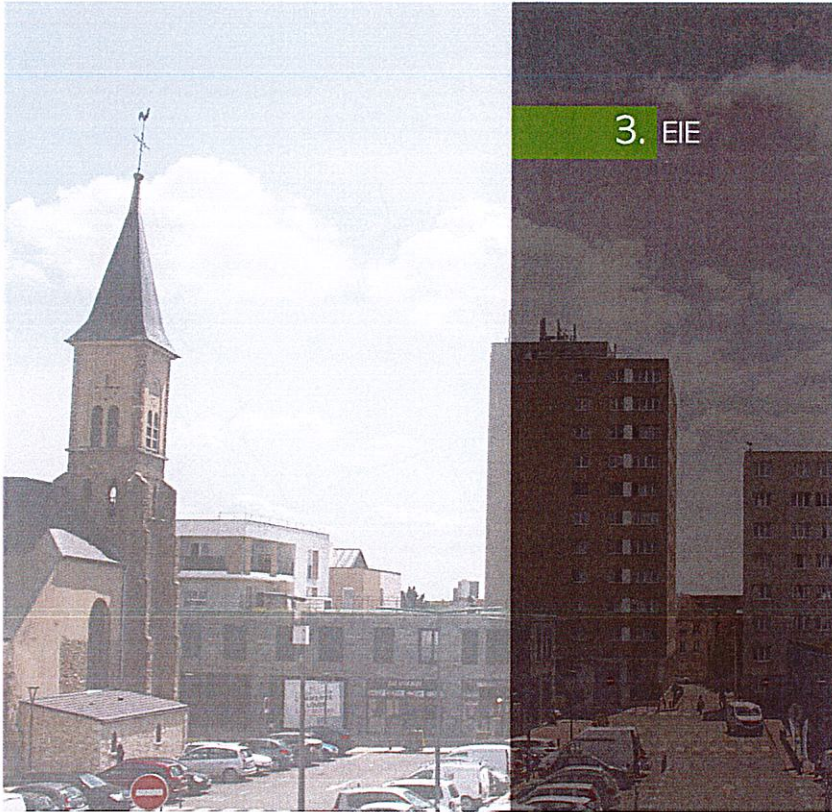
- **Les équipements et services se concentrent essentiellement :**
 - Dans le centre-ville élargi : pôle administratif, culturel, services, groupes scolaires et équipements sportifs , etc.
 - Au sud du territoire communal : groupes scolaires, équipements socio-culturels, ...
- **Les équipements scolaires sont composés de :**
 - 7 écoles maternelles et élémentaires
 - 1 école maternelle/élémentaire privée
 - 2 collèges
 - + Lycée « Camille Saint-Saëns » sur Deuil-la-Barre
- **Les effectifs scolaires diminué** depuis 2013 : -135 élèves pour les écoles maternelles et -47 élèves pour les écoles élémentaires, en lien avec le vieillissement de la population communale.
- **Projets d'équipements publics** : dans le cadre de la ZAC de la Plante des Champs



ENJEUX

Maintenir et développer le niveau d'équipement répondant aux besoins de la population





- 1.1 Biodiversité, géologie et patrimoine
- 1.2 Ressource en eau
- 1.3 Nuisances sonores
- 1.4 Risques naturels
- 1.5 Activités industrielles
- 1.6 Diagnostic environnemental
- 1.7 Enjeux environnementaux stratégiques

E.I.E.
3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



1.1. Biodiversité, géologie et patrimoine

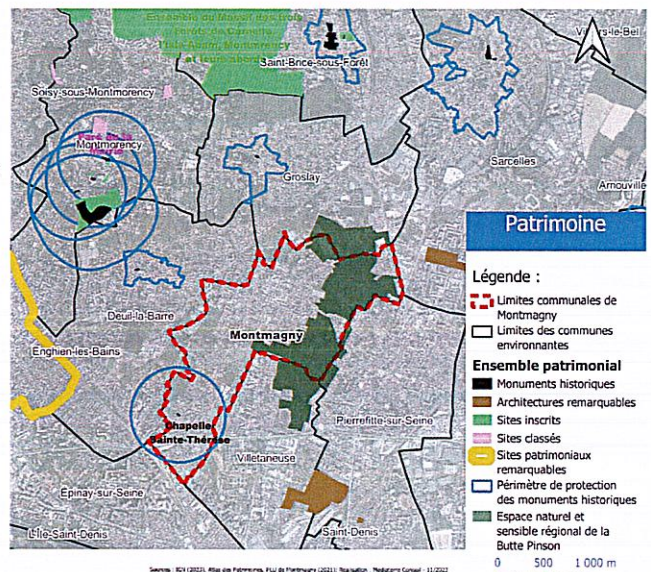
Éléments patrimoniaux présents à Montmagny :

- Un monument historique localisé dans la commune de Montmagny, au sud.
- Périmètre de protection autour du monument historique (diamètre de 1 km).
- Pas de sites classés ou inscrits d'après le Code de l'Environnement et de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) à Montmagny.

Espaces à protéger d'après le PLU de Montmagny:

- Présence d'espaces boisés classés au nord et à l'est de la ville à préserver.
- Itinéraires à protéger et à conserver dans Montmagny.
- Site archéologique de la Butte Pinson proche des deux espaces boisés classés.

- **Faire attention au vieillissement du parc immobilier de la commune !**





1.1. Biodiversité, géologie et patrimoine

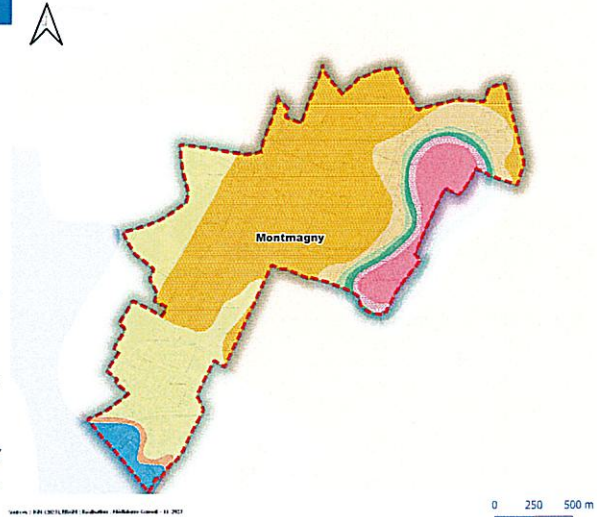
37

Couches géologiques et caractéristiques :

- Grande diversité de couches géologiques
- Sols en marnes du gypse qui domine le centre de la commune.
- Multiples couches différentes à proximité = surveillance accrue lors de la révision du PLU.

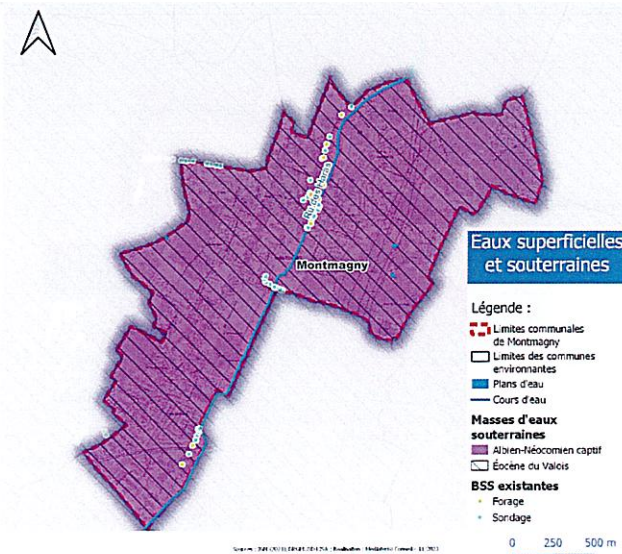
Géologie

- Légende :**
- Limites communales de Montmagny
 - Limites des communes environnantes
- Couches géologiques**
- e5-7M6C, Marnes à Pholadomya à ludensis, Formation du gypse, Quatrième masse
 - e6C3O, Calcaire de Saint-Ouen, Calcaires et marnes de Nogent-Farfaud, Calcaire d'Ambréville, Calcaire de Branles
 - e6S4, Sables de Morceau
 - e7G, Masses et marnes du gypse
 - e7M, Marnes à Pholadomya ludensis
 - e7M5, Marnes supragypseuses : Marnes blanches de Pantin, Marnes bleues d'Argentueil
 - g1AR, Argile verte, Glaises à Cyrènes et/ou Marnes vertes et blanches (Argile verte de Romainville)
 - g1M4, Marnes à huîtres et Argile à Corbules
 - g1SF, Sables de Fontainebleau, accessoirement gris en place ou peu ramaniée (versant)
 - g1S0, Calcaire de Sannois et Caillasse d'Orgermont



1.2. Ressource en eau

38



Eaux superficielles et souterraines :

- Ouvrages souterrains de la BSS localisés autour de ce même ruisseau.
- Forages et sondages sont les seuls ouvrages existants dans Montmagny.
- Un seul cours d'eau traverse la commune de Montmagny : le Ru (ruisseau) des Haras.

État des eaux et des masses d'eaux :

- Masses souterraines = bon état qualitatif sur l'ensemble de Montmagny mais état chimique médiocre.
- Inverser la tendance sur les pollutions diffuses dues aux nitrates.
- Ruisseau des Haras = état moyen de la qualité de l'eau du cours d'eau mais mauvais état chimique
- Objectif SDAGE 2022-2027 Seine Normandie : 52 % de cours d'eau en bon état écologique d'ici 2027.
- Continuité écologique des cours d'eau du bassin à mettre en place.



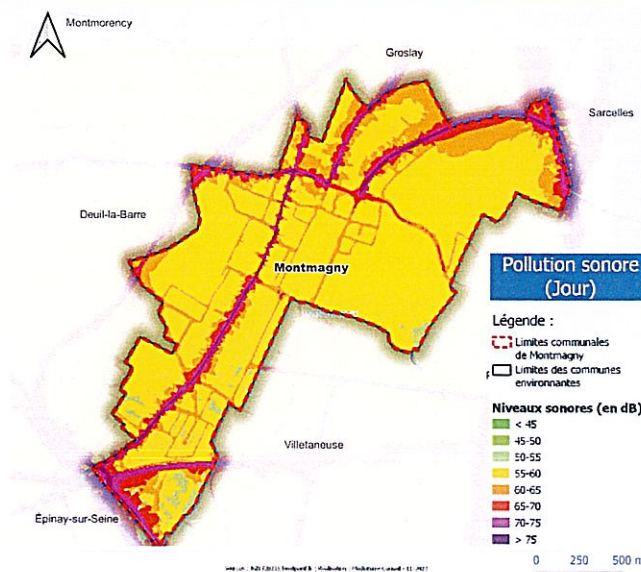


1.3. Nuisances sonores

39

Pollution sonore en journée à Montmagny :

- Valeurs élevées des nuisances sonores sur le trafic routier en journée (D193, D311, D193E, D301, D928).
- Arrêté préfectoral n°17-048 signé le 25 octobre 2022 par rapport aux infrastructures routières dans le Val-d'Oise.
- Ligne de tramway assez bruyante (T11).



REVISION DU PLU – ELABORATION DU RLP – MONTMAGNY - Réunion publique n°1 du 02/04/2024

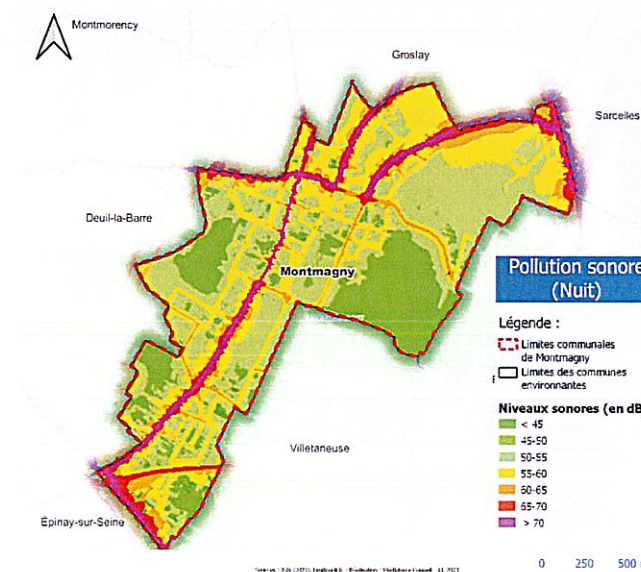


1.3. Nuisances sonores

40

Pollution sonore durant la nuit à Montmagny :

- Valeurs toujours élevées des nuisances sonores sur le trafic routier (D193, D311, D193E, D301, D928) et de la ligne du tramway T11.
- En dehors des routes départementales et du tramway, les valeurs semblent respecter les normes de santé publique dans l'ensemble de la commune.
- Délimitations des quartiers visibles à l'aide des axes routiers. Les zones les plus larges sont celles où les infrastructures routières ne traversent pas ces espaces.



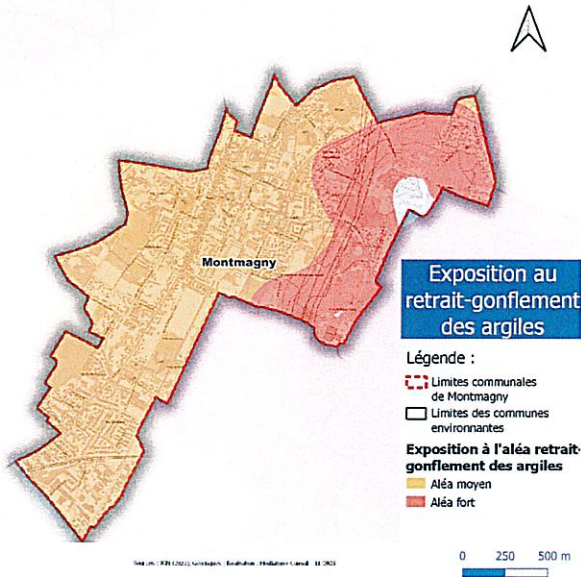
REVISION DU PLU – ELABORATION DU RLP – MONTMAGNY - Réunion publique n°1 du 02/04/2024





1.4. Risques naturels

41



Aléa du retrait-gonflement des couches argileuses à Montmagny :

- Aléa présent sur presque l'entièreté de la commune de Montmagny.
- Intensité de l'aléa plus fort vers le Domaine Régional de la Butte Pinson (carrières également) du fait des couches géologiques variées (argiles, marnes, sables, calcaires).

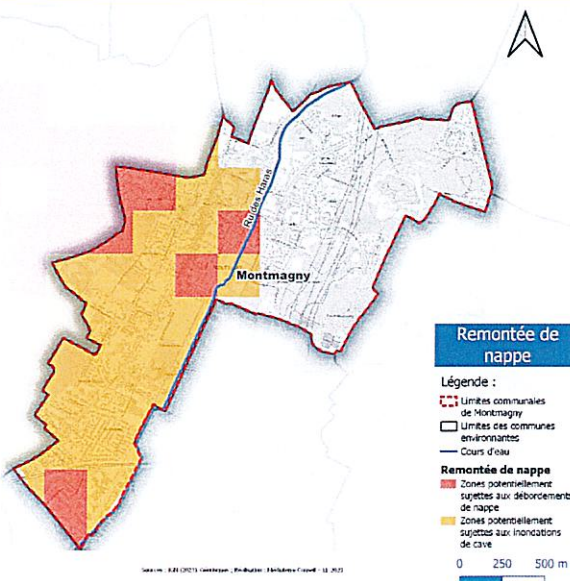


Domaine Régional de la Butte Pinson
(source : Mediaterré Conseil, 2024)



1.4. Risques naturels

42



Remontée de nappe à Montmagny :

- Zones de débordements des nappes proches du ruisseau notamment à l'ouest de la ville.
- Zones d'inondations de caves qui se localisent également au sud et à l'ouest de Montmagny.

Vulnérabilité des masses d'eaux à Montmagny :

- Vulnérabilité forte vers le sud et l'ouest de la ville de Montmagny
- Vulnérabilité moyenne au centre-nord de Montmagny
- Vulnérabilité faible à l'est de Montmagny





1.5. Activités industrielles

43

Activités industrielles à Montmagny :

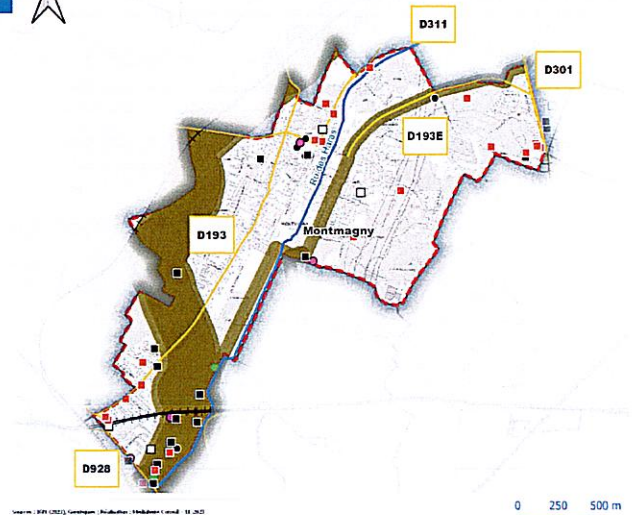
- Canalisations de gaz et de produits chimiques qui suivent les grands axes (ruisseau, voie ferrée, départementales).
- Installations industrielles multiples mais le risque industriel est faible à Montmagny.
- Aucun site Seveso dans la commune de Montmagny et à proximité.

Risque industriel



Légende :

- Limites communales de Montmagny
- Limites des communes environnantes
- Infrastructures routières**
 - Départementales
 - Voies ferrées
 - Cours d'eau
- Régimes des ICPE**
 - Autorisation
 - Autres régimes
 - Enregistrement
- Sites BASIAS**
 - Activité terminée
 - En activité
 - Ne sait pas
- Canalisations de gaz et de produits chimiques



Version : 02/04/2024 - Version : Production - Modèles - Contrat - 13_2023

0 250 500 m



1.6. Diagnostic environnemental

44

Atouts :

- Potentiel de sols agricoles à Montmagny réutilisables
- Mixité de l'occupation du sol qui permet d'adapter le territoire plus facilement au changement climatique
- Zones humides près du ruisseau = zones tampons lors d'événements liés aux inondations et à la pluviométrie

Opportunités :

- Parc de la Butte Pinson à valoriser et à développer
- Mesures politiques en lien avec la gestion des multiples risques à co-construire avec les habitants
- Réseaux des départementales et des voies ferrées à exploiter vers des transports sans émissions de carbone
- Patrimoine de Montmagny à mettre en valeur

Faiblesses :

- Territoire qui accumule des risques naturels notamment au sud de Montmagny
- Commune plutôt artificialisée
- État chimique et écologique du cours d'eau et des masses d'eaux souterraines assez médiocre
- Fortes nuisances sonores près des départementales D193, D928, D311, D193E, D301

Menaces :

- Changement climatique : intensité des risques et températures plus élevées qu'en moyenne
- Pas de changement des états des eaux = problème pour la consommation d'eau non polluée



1.7. Enjeux environnementaux stratégiques

Gestion des
risques et
protection des
eaux

Préservation des
espaces naturels
et des zones
humides

Aménagement
du bâti et du
patrimoine de
Montmagny

Orientations de la
transition
écologique à
promouvoir

Travail sur les
questions de
résilience et de
qualité de vie



PARTIE 4

**ESQUISSE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

Le PADD, c'est quoi ?

47



Les grandes orientations du PADD

48

5 axes pour le projet de ville :

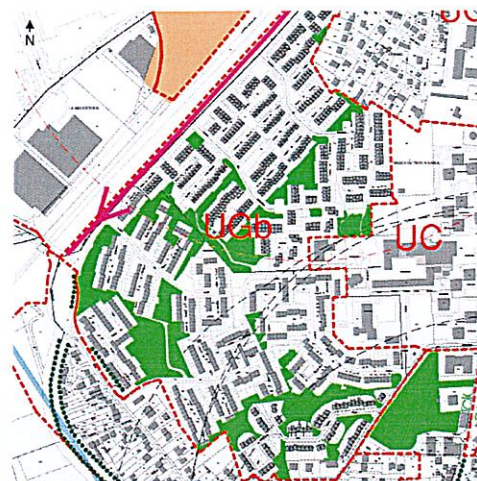
- AXE 1** ➤ Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles
- AXE 2** ➤ Préserver le patrimoine bâti existant
- AXE 3** ➤ Améliorer les déplacements sur le territoire
- AXE 4** ➤ Renforcer la qualité du cadre de vie
- AXE 5** ➤ Mettre en place de orientations d'aménagement et de programmation notamment sur les projets structurants de la collectivité



AXE 1 ► Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles

49

- ❖ Protéger les espaces de nature et les continuités écologiques en limitant l'étalement urbain
- ❖ Planifier un développement raisonné et économe en consommation de l'espace
- ❖ Promouvoir des opérations d'aménagement durable et des écoconstructions aux différentes échelles de la ville
- ❖ Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique en liant la mobilité aux projets urbains, en améliorant les modes de circulation automobile, en créant des liaisons douces, dans un souci de développement durable
- ❖ Préserver les cônes de vues, notamment sur le projet de Parc Naturel Régional de la Butte Pinson



Espaces Verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



Vue depuis la Butte-Pinson



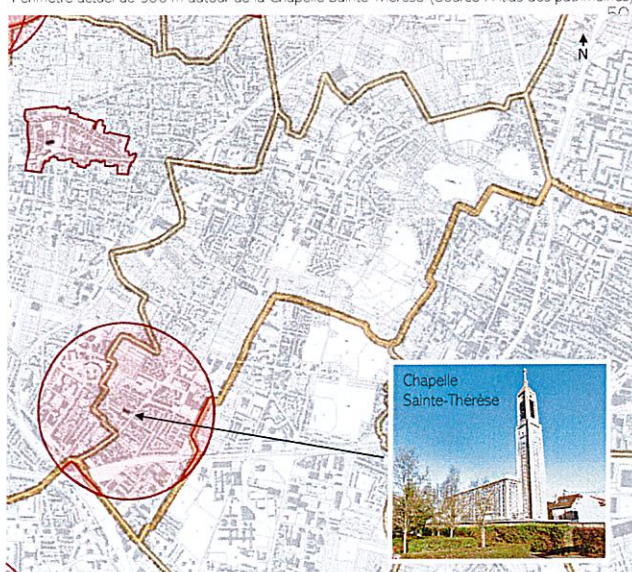
Le Parc de la Butte Pinson



AXE 2 ► Préserver le patrimoine bâti

- ❖ Limiter l'intensification urbaine dans le centre ancien et mieux encadrer l'urbanisation du tissu pavillonnaire, en maîtrisant la densification parfois anarchique observée,
- ❖ Encadrer et maîtriser l'offre de logements en favorisant la mixité sociale en cas de construction de réhabilitation et /ou changement de destination,
- ❖ Redéfinir, en lien avec les services de l'Etat, le périmètre de protection de 500 mètres autour de la chapelle Sainte-Thérèse.

Périmètre actuel de 500 m autour de la Chapelle Sainte-Thérèse (Source : Atlas des patrimoines)



Chapelle
Sainte-Thérèse



AXE 3 ► Améliorer les déplacements sur le territoire

51

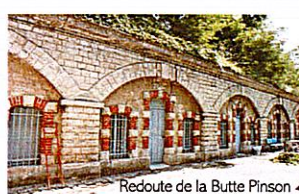
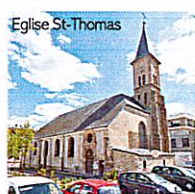
- ❖ Améliorer l'intermodalité et le maillage des moyens de transports,
- ❖ Encourager le développement de modes alternatifs de déplacements,
- ❖ Faciliter et fluidifier les déplacements,
- ❖ Optimiser la question du stationnement.



AXE 4 ► Renforcer la qualité du cadre de vie

52

- ❖ Valoriser et sauvegarder le patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager en adaptant les règles du PLU,
- ❖ Favoriser le rayonnement économique et l'attractivité de la commune et améliorer le tissu commercial et notamment de proximité,
- ❖ Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique,
- ❖ Requalifier les espaces publics

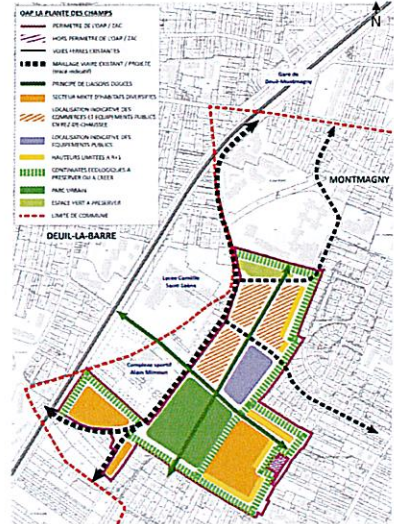




AXE 5 ► Mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation notamment sur les projets structurants de la collectivité

- ❖ Mettre en œuvre le projet de Parc Naturel Régional de la Butte Pinson,
- ❖ Mettre en œuvre le projet de ZAC de la Plante des Champs.
- ❖ Poursuivre l'accompagnement de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée dans le développement des zones d'activités économiques présentes sur le territoire communal
- ❖ Instauration d'une nouvelle OAP « Trames vertes et bleues ».

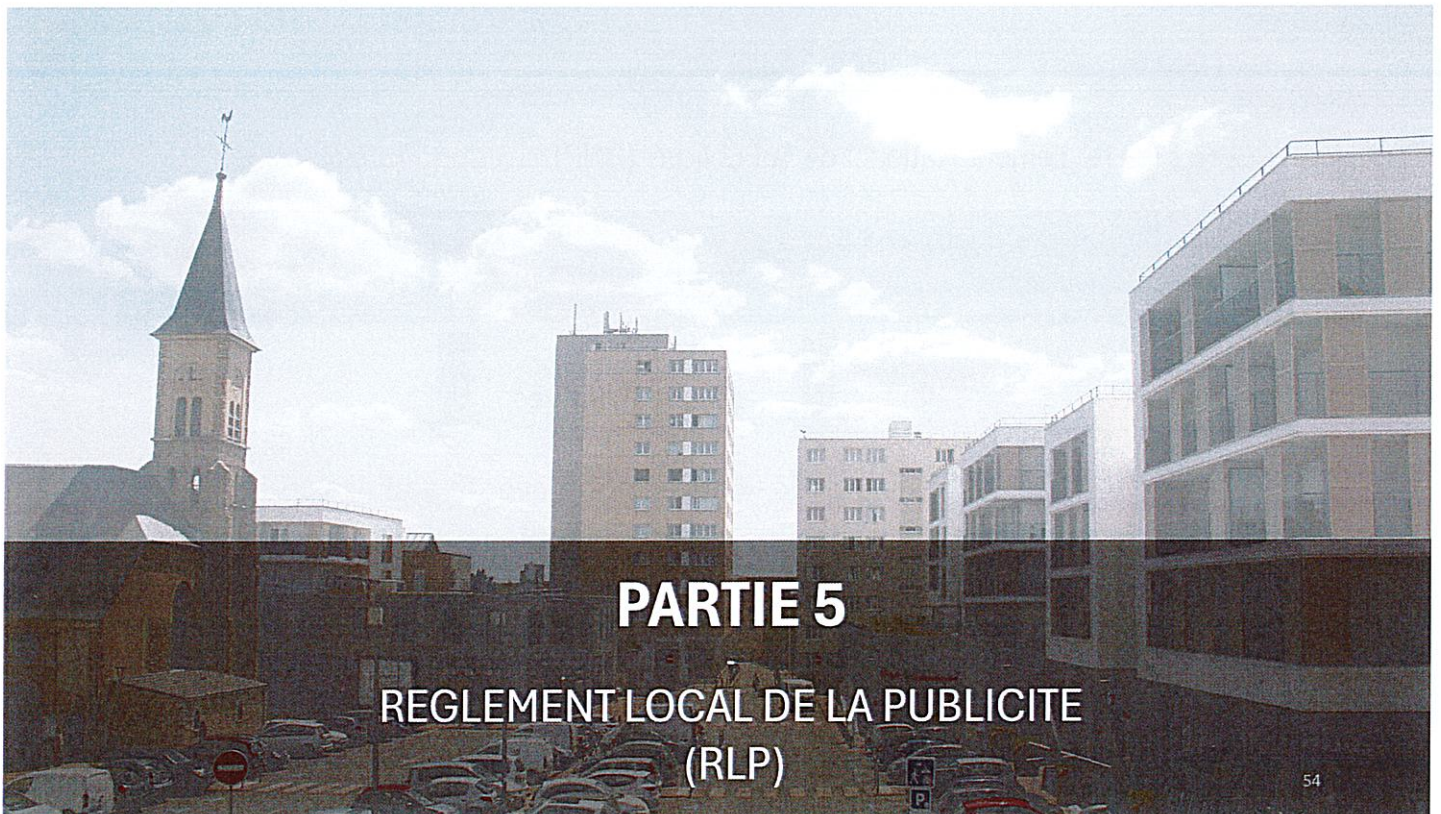
Extrait OAP (MEC du PLU en cours)



Parc Technologique. (Source : google earth)



Zone des Trois Cornets



PARTIE 5

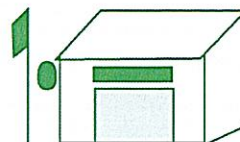
REGLEMENT LOCAL DE LA PUBLICITE (RLP)

► RLP = annexe du Plan Local d'Urbanisme (PLU) / Régit l'Affichage

55

- ❖ **Les enseignes** « toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou attirer son attention, apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce » :

sur le lieu même de l'activité



- ❖ **Les publicités** « toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou attirer son attention » sans lien avec une activité proche.

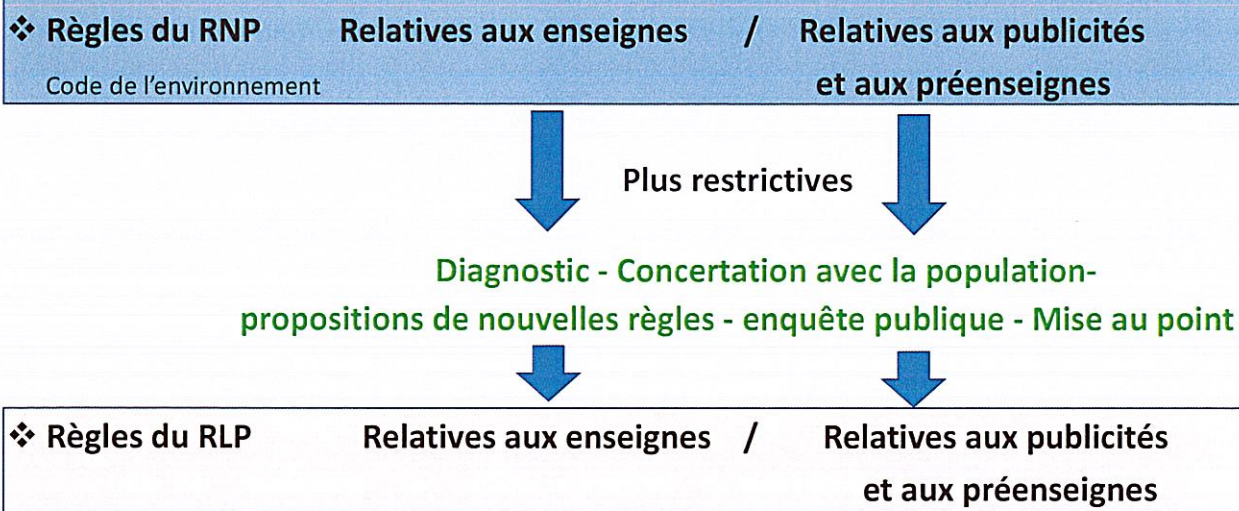


- ❖ **Les préenseignes** « toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou attirer son attention » à proximité de l'activité (flèche, distance)



► Adapter les Règlement National de la Publicité (RNP) aux spécificités locales

56





► La publicité

❖ Publicité sur le domaine privé

- 10,5m² maximum
- 1 si le linéaire moins de 40m
- 2 si le linéaire entre 40 et 80m
- au-delà de 80m +1 par 80m



57

❖ Publicité sur le domaine public sur le mobilier urbain : planimètres, abris-bus

- 10,5m² maximum



❖ Publicité lumineuse (y compris sur le mobilier urbain)

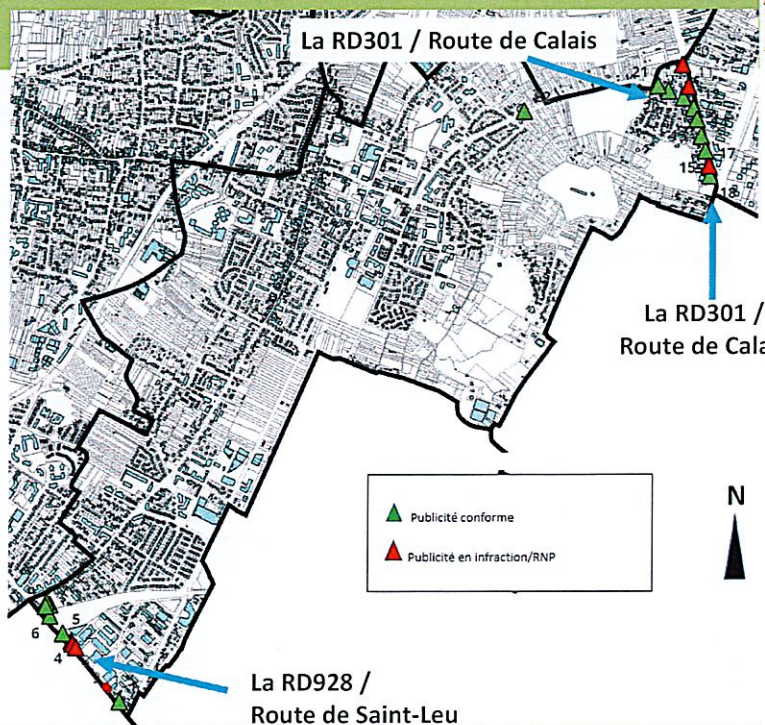


► La publicité

❖ Le diagnostic permet de dénombrer :
25 dispositifs de publicité de 8 à 12m²,
et 6 dispositifs de de 4m²,
dont 9 en infraction.

❖ Autres axes : petits panneaux d'artisans:

- Enseignes lorsqu'ils interviennent,
- Publicité lorsque l'intervention est finie ; souvent en infraction



58





► La publicité

59

❖ La RD301 / Route de Calais

- 9 dispositifs de publicité de 8 à 12m² scellés au sol
- 3 en infraction au RNP (distance à la limite séparative; mauvais entretien (30%))



► La publicité

60

❖ La RD928 / Route de Saint-Leu

- 14 dispositifs de publicité de 8 à 12m² scellés au sol (12) ou sur mur (2)
- Dont 2 (x 3 de moins de 4m²) en infraction au RNP 14% (sur clôture ajourée/barreaudage, et plus d'1 dispositif sur un linéaire de moins de 40m)





► La publicité

61

❖ La RD193E / Avenue Maurice Utrillo

- 4 dispositifs de publicité de 12m² scellés au sol (6m du sol)
- 0 en infraction au RNP



► La publicité

62

❖ Quelles nouvelles règles? Quels sont vos attendus ?

- Ces panneaux animent la ville et nous informent – *il faut les maintenir voire en avoir plus ?*
- Le nombre de panneaux a été fortement réduits depuis 2004, *conserver ceux qui sont en place ?*
- Ces panneaux portent atteinte au cadre de vie , *créer des règles limitant l'affichage ?*
 - Restreindre le nombre ?
 - Réduire le format ?
 - Ne les autoriser que sur un axe ?



- La publicité lumineuse anime la ville *les panneaux de 8m² maximum conviennent pour la ville ?*
- La publicité lumineuse porte atteinte au paysage urbain *il faut le limiter en surface et en nombre (mobilier urbain/ parcelles privées) ?*
- La publicité lumineuse doit être interdite *sur l'ensemble de la ville ?*

R.L.P.
5. Le RLP

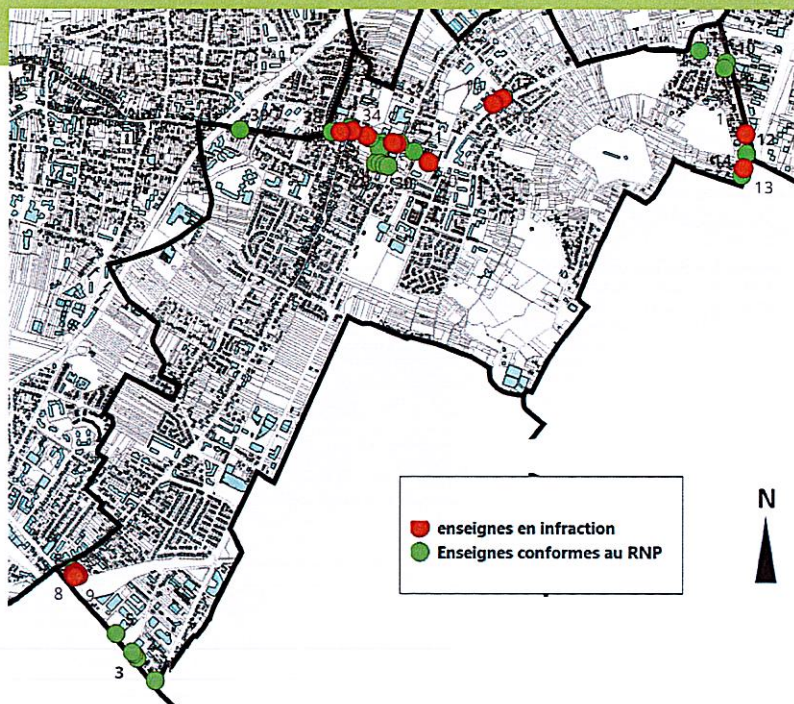
► Les enseignes

❖ Diagnostic non exhaustif :
Sur une 40 aine d'entreprises
une 10 aine en infraction.

- Surface globale d'enseigne trop importante (maximum 25%)
- Dispositif implanté trop haut



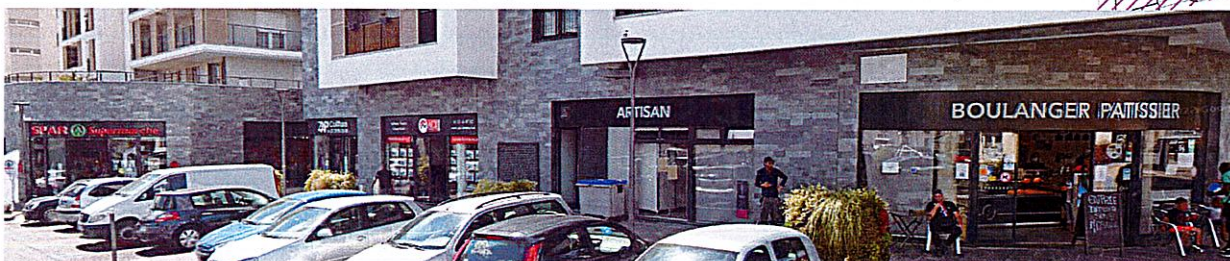
Vitrophanie hors commune



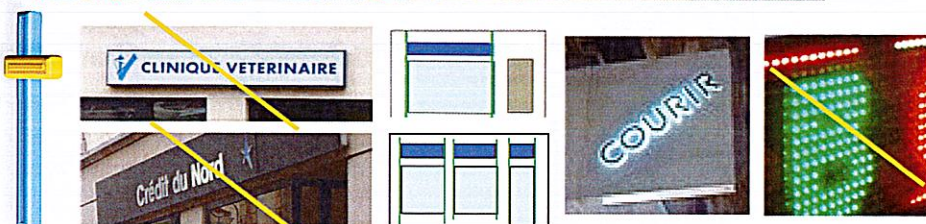
R.L.P.
5. Le RLP

► Les enseignes (règles différentes de celles de la publicité)

❖ Le centre ville / le petit commerce (façade commerciale de moins de 50m²)



- Restreindre le nombre ?
- Interdire les caissons lumineux ?
- Limiter la surface, la hauteur ?
- Cadrer l'implantation ?



RLP.
5. Le RLP



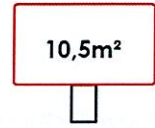
► Les enseignes (règles différentes de celles de la publicité)



65

❖ Les enseignes des commerces de plus de 50m² de façade

- RNP : surface globale d'enseigne <15% de la surface de la façade
1 seul dispositif scellé au sol de plus d'1m²



Cadrer les enseignes

- Restreindre le nombre de dispositif ?
- Interdire les caissons lumineux ?
- Limiter la surface, la hauteur ?
- Cadrer l'implantation ?



RLP.
5. Le RLP



► Les enseignes (règles différentes de celles de la publicité)

66

❖ Les enseignes lumineuses

Limiter les écrans vidéo ?

(enseignes et publicités lumineuses)

- à l'extérieur de la vitrine
- À l'intérieur de la vitrine



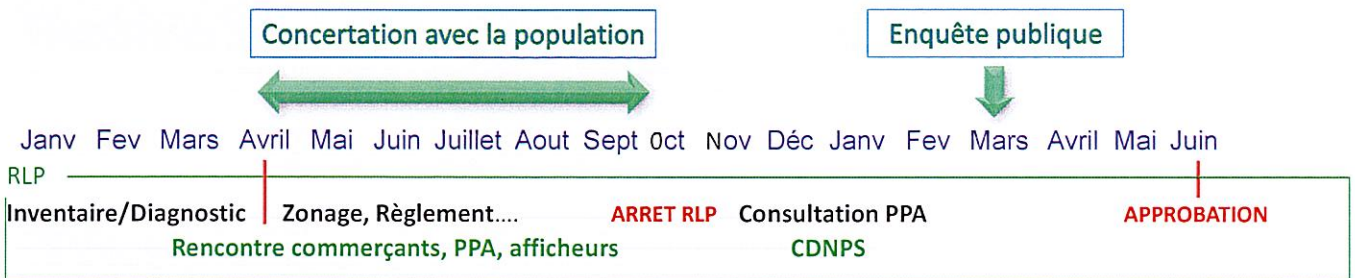
- Restreindre le nombre ?
- Limiter la surface ?



► La concertation / L'enquête publique – procédure conjointe avec le PLU

❖ **Votre avis est primordial, il justifiera le choix des nouvelles règles**

- Phase de **concertation** jusqu'à l'arrêt du projet (septembre/octobre)
 - Dossier et registre en mairie et sur le site internet de la ville => **vosre point de vue**
 - 2eme réunion publique / exposition
- **Enquête publique** (printemps 2025) => **le projet arrêté est soumis à vos suggestions**



REVISION DU PLU – ELABORATION DU RLP – MONTMAGNY - Réunion publique n°1 du 02/04/2024



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE
DE MONTMAGNY

FIN DE LA PRESENTATION

CONCERTATION PUBLIQUE DU PLU et du RLP
REUNION PUBLIQUE N°1

02 avril 2024





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTMAGNY

- > Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- > Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- > Présentation du projet de règlement et du plan de zonage

CONCERTATION PUBLIQUE DU PLU
REUNION PUBLIQUE N°2

27 novembre 2024



ORDRE DU JOUR DE LA REUNION



SOMMAIRE

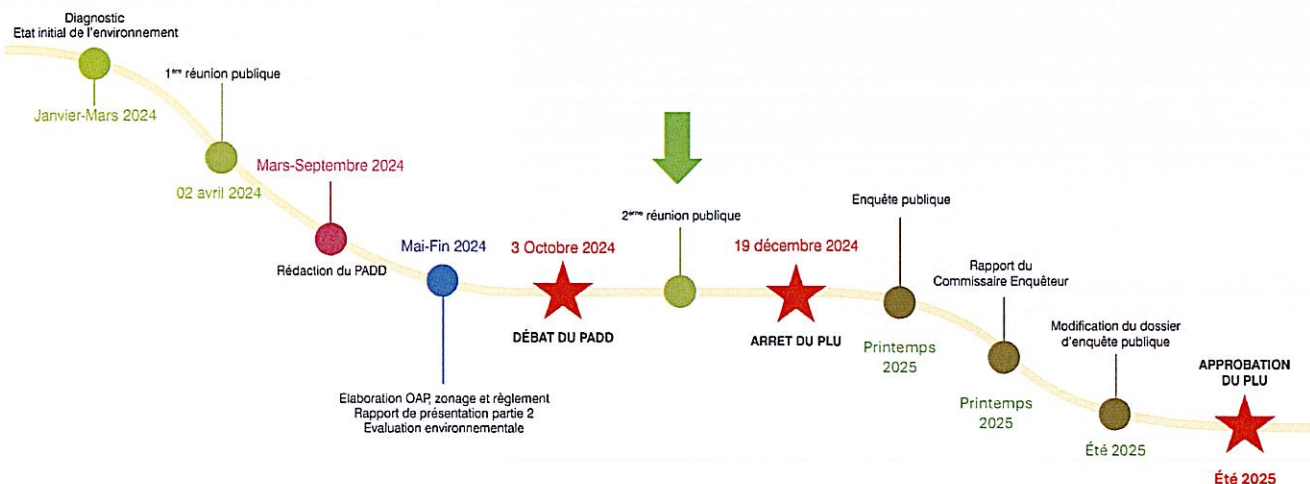
1 – PADD - RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2 – ORIENTATIONS DU SDRIF-E SUR LA COMMUNE DE MONTMAGNY

3 – OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

4 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE ET DU REGLEMENT

5 – PRESENTATION DES ELEMENTS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

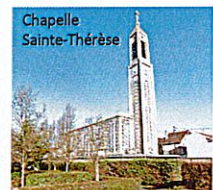
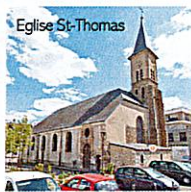
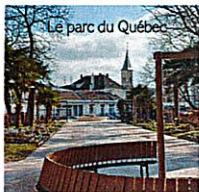
RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1. PADD - RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



AXE 1 Renforcer la qualité du cadre de vie

- ❖ Favoriser le rayonnement économique et l'attractivité de la commune et améliorer le tissu commercial et notamment de proximité ;
- ❖ Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique ;
- ❖ Requalifier les espaces publics ;
- ❖ Développer une offre de logements pour tous, améliorant la fluidité du parcours résidentiel ;
- ❖ Conforter et/ou améliorer la qualité des entrées de ville ;
- ❖ Répondre aux besoins actuels et futurs des Magnymontois en équipements publics ;
- ❖ Soutenir l'innovation au service de l'inclusion et de l'accessibilité des personnes en situation de handicap



REVISION DU PLU – MONTMAGNY - Réunion publique n°2 du 27/11/2024



AXE 2 Préserver le patrimoine bâti

5

- ❖ Instaurer des règles d'urbanisme favorisant la sauvegarde du patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager en adaptant les règles du PLU ;
- ❖ Limiter l'intensification urbaine dans le centre ancien et mieux encadrer l'urbanisation du tissu pavillonnaire, en maîtrisant la densification parfois anarchique observée ;
- ❖ Encadrer et maîtriser l'offre de logements en favorisant la mixité sociale en cas de construction de réhabilitation et /ou changement de destination ;
- ❖ Redéfinir, en lien avec les services de l'Etat, le périmètre de protection de 500 mètres autour de la chapelle Sainte-Thérèse.

1. PADD - RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



AXE 3 Améliorer les déplacements sur le territoire

- ❖ Améliorer l'intermodalité et le maillage des moyens de transports ;
- ❖ Encourager le développement de modes alternatifs de déplacements ;
- ❖ Faciliter et fluidifier les déplacements ;
- ❖ Optimiser la question du stationnement.



Vue depuis la Butte-Pinson

AXE 4 Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles

6

- ❖ Protéger les espaces de nature et les continuités écologiques en limitant l'étalement urbain ;
- ❖ Accompagner et soutenir la mise en œuvre du projet de Parc Naturel Régional de la Butte Pinson ;
- ❖ Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue, par l'instauration d'une nouvelle OAP ;
- ❖ Planifier un développement raisonné et économe en consommation de l'espace ;
- ❖ Promouvoir des opérations d'aménagement durable et des écoconstructions aux différentes échelles de la ville ;
- ❖ Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique en liant la mobilité aux projets urbains, en améliorant les modes de circulation automobile, en créant des liaisons douces, dans un souci de développement durable ;
- ❖ Préserver les cônes de vues, notamment sur le projet de Parc Naturel Régional de la Butte Pinson et depuis le cimetière ;
- ❖ Développer de bonnes pratiques environnementales ;
- ❖ Maintenir le développement des communications numérique ;
- ❖ Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances.

REVISION DU PLU – MONTMAGNY - Réunion publique n°2 du 27/11/2024



1. PADD - RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



AXE 5 ► Encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels

7

- ❖ Poursuivre la mise en œuvre du projet de ZAC de la Plante des Champs ;
- ❖ Poursuivre l'accompagnement de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée dans le développement et la requalification des Zones d'Activités Economiques présentes sur le territoire communal.



1. CARTE DE SYNTHESE DU PADD



- AXE 1 : RENFORCER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE**
 Secteurs résidentiels existants à optimiser, en préservant la nature
 Accompagner la requalification du centre ancien
 Secteurs d'équipements existants à conforter
 Conforter l'offre et la diversité commerciale en cœur de ville
 Centrales existantes à renforcer
 Conforter et/ou améliorer la qualité des entrées de ville
 ZAE nR (solaire et géothermique) sur la ZAC de la Plaine des Champs
 Equipements nouveaux (crèche, groupe scolaire et accueil loisirs) et aggrandissement de la médiathèque Pargame
 Projet de restauration du Mail Curie
- AXE 2 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI EXISTANT**
 Accompagner les Architectes des Bâtiments de France (ABF) dans l'restauration d'un nouveau périmètre délimité des abords de la chapelle Sainte-Thérèse
 Parcs à créer (parc du Rouillon et parc de la ZAC de la Plaine des Champs)
- AXE 3 : AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE**
 Chemins, sentiers et parcours doux existants à préserver
 Liasons douces à créer
 Liasons routières à créer
 Accompagner le desserrement du quartier du Barrage
- AXE 4 : ASSURER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES**
 Espaces paysagers à conserver et à valoriser
 Accompagner la restauration d'une partie du ru des Haras
 Accompagner et soutenir la mise en œuvre du projet de Parc Naturel Régional de la Butte Pinson
 Poursuivre les réflexions sur les «cours oasis»
- AXE 5 : ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT, DE REQUALIFICATION URBAINE ET/OU DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS**
 Périmètre de la ZAC de la Plaine des Champs
 Poursuivre l'accompagnement de la CAPU dans le développement et la requalification des zones d'activités économiques sur le territoire communal :
 - Accompagner la valorisation et requalification de la ZAE du Parc Technologique.
 - Accompagner l'extension de la ZAE des Trois Cornets
 Secteurs d'extension urbaine (ZAE Trois Cornets / ZAC Plaine des Champs)

8



2. ORIENTATIONS DU SDRIF-E SUR LA COMMUNE DE MONTMAGNY



> Maîtriser et encadrer le développement urbain

10

- **Objectifs d'accroissement de la densité résidentielle (OR 57) en renouvellement urbain** : le nombre de logements au sein des espaces urbanisés de Montmagny à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de **15 % à l'horizon 2040** car la commune est située dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour de deux gares.
- **Soit environ 867 logements entre 2025 et 2040, représentant environ 46 logements par an.**
- **Capacité d'urbanisation (OR 82)** : 1 demi-pastille sur la ZAC de la Plante des Champs, soit 10 ha.
- **Mobilisation du potentiel d'urbanisation** à proximité des gares (OR 91) soit environ 1,68 ha d'extension urbaine possible (1% de l'espace urbanisé).

Extrait SDRIF-E :

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Secteur d'urbanisation préférentielle / juste urbain - demi-pastille | | Préserver l'espace agricole |
| | Secteur de développement industriel d'intérêt régional / juste urbain - demi-pastille | | Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels |
| | Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km | | Préserver l'espace vert et l'espace de loisirs |
| | Sauvegarder l'armature verte | | Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional |



2. ORIENTATIONS DU SDRIF-E SUR LA COMMUNE DE MONTMAGNY

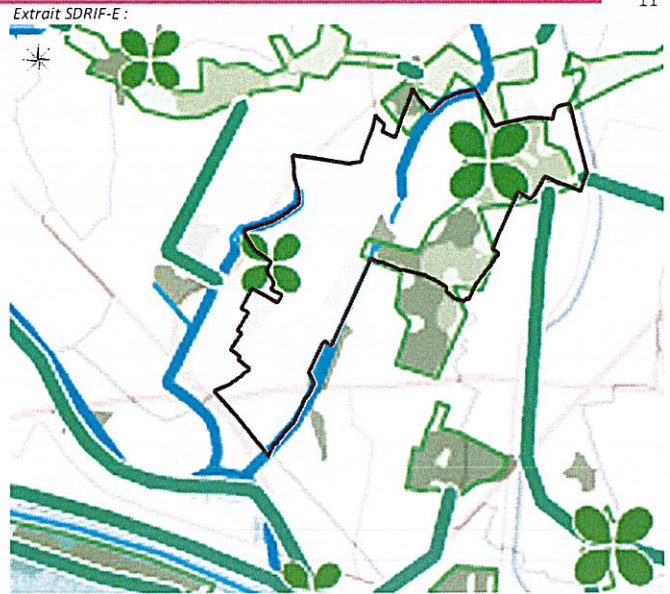


> Placer la nature au cœur du développement régional

11

- Sanctuariser l'armature verte (OR2) qui concernent plus particulièrement la Butte Pinson.
- Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau (OR23) qui concerne le ru des Haras.
- Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional (OR26) sur le parc de la Butte Pinson (« espaces de plus de 5 hectares ») et au sud du site de la ZAC de la Plante des Champs, correspond au projet de parc (« espaces de 1 à 5 hectares »).

Occupation du sol		DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE	
	Espace urbain construit		Sanctuariser l'armature verte
	Espace agricole		Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire
	Espace de bois, forêt et autres espaces naturels		Préserver le cours d'eau et reconquérir leurs berges
	Espace vert et espace de loisirs		Créer un espace vert et/ou un espace de loisir d'intérêt régional
	Surface en eau		Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau



2. ORIENTATIONS DU SDRIF-E SUR LA COMMUNE DE MONTMAGNY

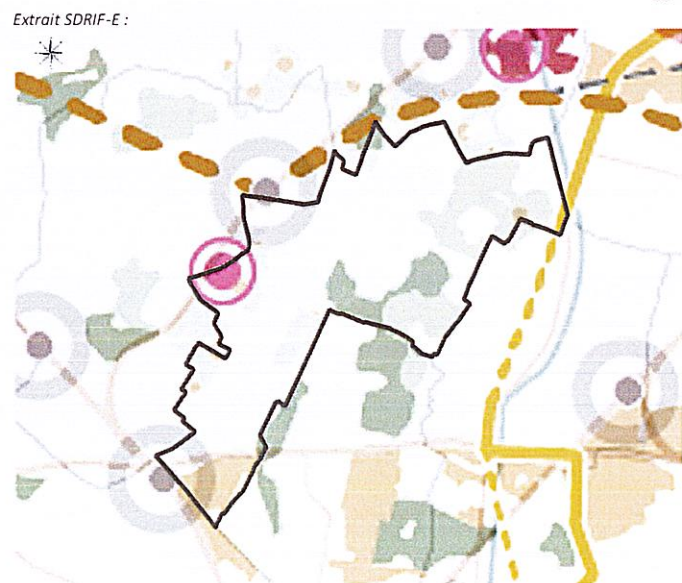


> Développer l'indépendance productive régional

12

Le territoire de Montmagny est concerné par l'objectif de conforter l'attractivité économique de la région avec l'orientation de requalifier et de moderniser les parcs d'activités.

Nouvel espace d'urbanisation		Principe de liaison	
	Secteur d'urbanisation préférable (parc d'activité, demi-parc)		Tronçon
	Secteur de développement industriel d'intérêt régional (parc d'activité, demi-parc)		Tronçon en site propre
	Requalifier/moderniser le site économique existant		Tronçon nouvelle liaison
	Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km		
	Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels		
Occupation du sol			
	Espace urbain construit		
	Espace vert et espace de loisirs		
	Entree industrielle		
	Surface en eau		
	Reseau ferré		
	Méto		
	Tronçon en site propre		
	Tronçon nouvelle liaison		





3. OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

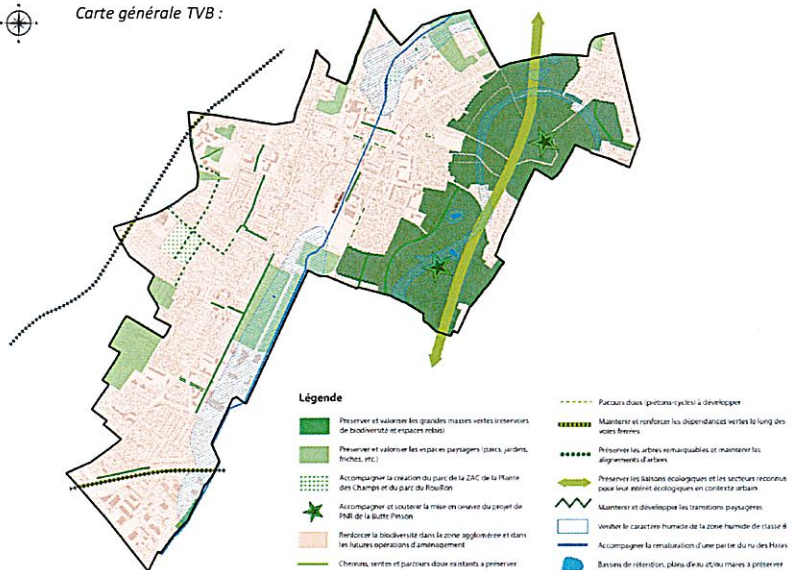


> OAP THEMATIQUE

L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) :



Carte générale TVB :



La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire dont l'enjeu est de constituer ou de reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national (...).

Cet enjeu vise à permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, donc d'assurer leur survie et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

3. OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)



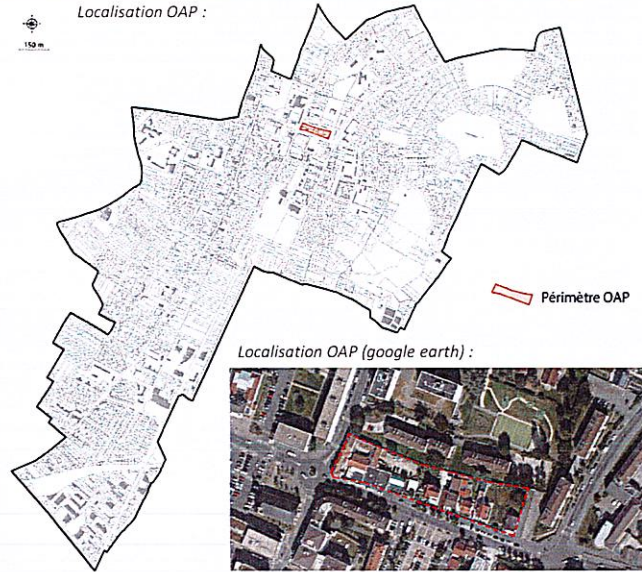
> OAP SECTORIELLE

15

L'OAP angle Avenue du Général de Gaulle et Rue Maurice Berteaux :



Localisation OAP :



Les objectifs :

- Anticiper les mutations du site, en cohérence avec son environnement ;
- Reconquérir une qualité de la composition urbaine et architectural du site ;
- Améliorer l'offre résidentielle à proximité du centre-ville.

Localisation OAP (google street view) :



Localisation OAP (google earth) :



REVISION DU PLU – MONTMAGNY - Réunion publique n°2 du 27/11/2024



3. OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)



> OAP SECTORIELLE

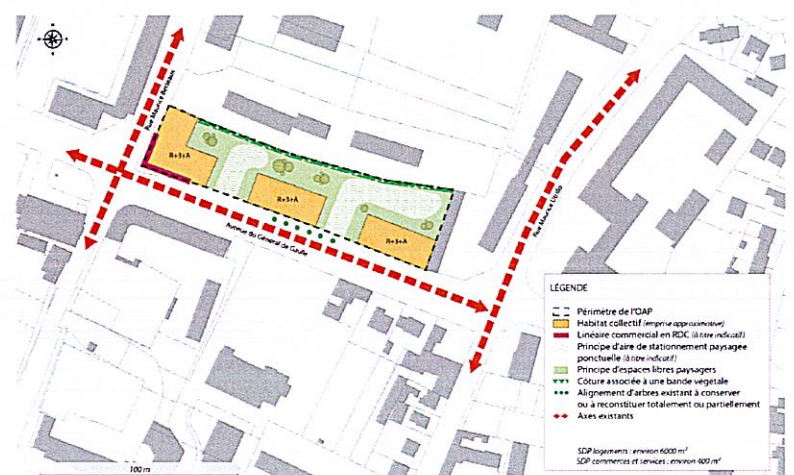
16

L'OAP angle Avenue du Général de Gaulle et Rue Maurice Berteaux :

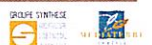
La programmation :

- Environ 90/100 logements collectifs, répartis sur trois unités bâties, pour une surface de plancher de 6 000m² environ ;
- 30% de logements locatifs sociaux ;
- Mixité de fonction alliant à un habitat diversifié quelques commerces de proximité et services en rez-de-chaussée, à l'angle de la rue Maurice Berteaux et de l'avenue du Général de Gaulle, pour une surface de plancher de 400 m² environ. Ces commerces ou services occuperont totalement ou partiellement le rez-de-chaussée du bâtiment.

Extrait OAP :



REVISION DU PLU – MONTMAGNY - Réunion publique n°2 du 27/11/2024





4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE

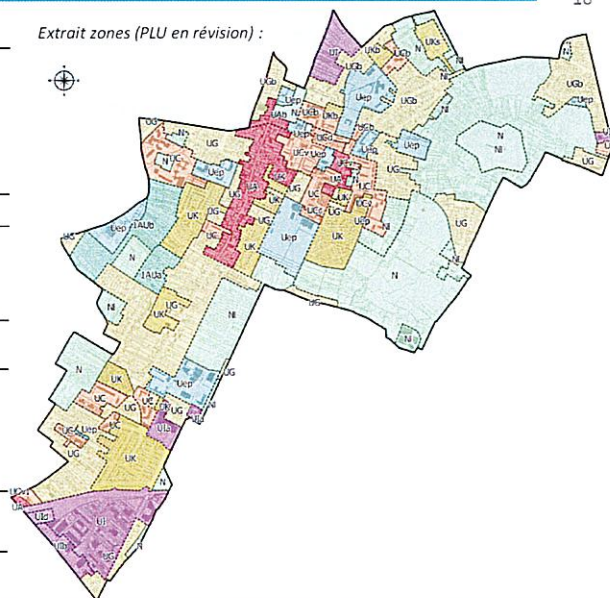


> Principales modifications du plan de zonage – 8 zones

18

UA	Construction ordre continu	UA	
		UAb	PEB
UC	Collectif	UC	
		UCb	PEB
		UCc	rue Villetaneuse
		UCd	Avenue Général de Gaulle
		UCv	Centre-ville
UE	Equipements (publics / privés)	UCv1	Secteur gare d'Épinay
		Uep	
UK	Mixte habitat	UK	
		UKb	PEB
UG	Habitat individuel	UKs	Aire d'accueil gens du voyage
		UG	
UI	Activités	UGb	PEB
		UI	
		UIa	Quartier Sablons
		UIb	Parc Technologique, route de St Leu
AU	A urbaniser	UIc	Quartier Barrage
		UId	Ouest du Parc Technologique
		1AUa	ZAC Plante des Champs
		1AUb	ZAC Plante des Champs
N	Naturelle	N	Naturelle
		NI	Redoute du Fort de la Butte Pinson

Extrait zones (PLU en révision) :



4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



> Dispositions générales

19

- Règlement et plan de zonage élaboré à partir de la modification n°7 du PLU en cours. Le projet de règlement n'intègre pas la procédure de MEC de la ZAC de la plante des champs en cours.
- Règlement mis à jour sur la base du nouveau format.
- Définitions complétées et mises à jour.

Une procédure de **Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques** a été initiée par la commune sur demande de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et sera arrêtée en même temps que l'arrêt du PLU. Elle permet de redessiner les périmètres de protection (rayon de 500 m) afin de les rendre plus cohérents au regard des enjeux de préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager propre à chaque monument.

La révision du PLU et la procédure de PDA feront l'objet d'une **enquête publique conjointe**.

4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



> Stationnement

20

OBJECTIF DE LA MODIFICATION :

- Répondre aux besoins des habitants tout en s'inscrivant dans les objectifs du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et en rappelant les dernières normes en vigueur.
- Faciliter l'installation de nouveaux commerces, bureaux et locaux d'artisanat dans le bourg.
- Encourager l'utilisation du vélo.

STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

- Les normes de stationnement du règlement s'appuieront sur les dispositions du PDUIF.
- Dispositions particulières :
 - Changement de destination : nombre de place répondant aux besoins de l'opération ;
 - Réhabilitation sans changement de destination : pas de place supplémentaire si aucun logement supplémentaire.

STATIONNEMENT VELO : Compatibilité avec le décret du 30 juin 2022.

4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



UA La zone UA – Centre ancien

21

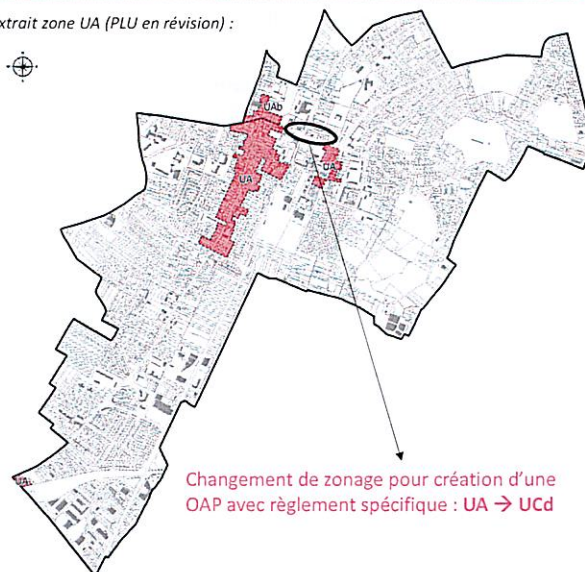
La Zone UA : centre-bourg
Zone UAb : centre-bourg / PEB

Cette zone comprend principalement le centre ancien ainsi qu'une petite zone au sud de la commune vers les « Trois Communes ».
Elle comprend un secteur UAb pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C).

Principes règlementaires :

- Maintenir l'aspect traditionnel de cette partie ancienne du territoire, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.
- Assurer une cohérence architecturale du bâti.
- Préserver un front bâti et des jardins en cœurs d'îlots.
- R+1+C / R+2+C principalement.

Extrait zone UA (PLU en révision) :



Changement de zonage pour création d'une OAP avec règlement spécifique : UA → UCD

4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



UA La zone UA – Enjeux règlementaires

22

- **Maintenir l'aspect traditionnel de cette partie ancienne du territoire**, sans modifier son caractère et son identité :
 - Maintien implantation voirie : alignement ou retrait de 5m minimum et 40m maximum.
 - Maintien bande 40m constructible.
 - Maintien implantations limites séparatives : en limite(s) ou en retrait des limites séparatives latérales et en retrait des limites de fonds de parcelles.
 - Emprise au sol **simplifiée à 60%** maximum.
 - Hauteur maintenue à 9m à l'égout du toit et 12m au faitage.
- **Soutenir et renforcer l'attractivité de cette polarité liée à son caractère multifonctionnel** :
 - **Restauration de linéaires commerciaux** à préserver afin de pérenniser les commerces à rez-de-chaussée et éviter leur transformation.
 - Mixité de l'habitat : **si plus de 10 logements, 30% minimum** de ce programme doit comporter des logements sociaux.
- **Maintenir et développer la nature dans le centre ancien** :
 - Si abattage d'arbre de hautes tiges, replantation équivalente.
 - **1 arbre de hautes tiges / 250m² d'espaces perméables.**
 - Maintien surfaces libres traitées en espaces perméables sur **70% minimum dont 10% de pleine terre.**
 - **Attention portée aux essences allergènes.**
 - Aires de stationnement extérieures, allées : **privilégier un traitement avec des matériaux perméables.**
 - Alignements d'arbres identifiés au plan de zonage.

4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



UC La zone UC - Collectif

23

La Zone UC : collectif
UCb : collectif / PEB
UCc : collectif rue Villetaneuse
UCd : Avenue Charles de Gaulle
UCv : collectif centre-ville
UCv1 : collectif secteur gare d'Epina-Villetaneuse

Cette zone est composée essentiellement d'habitations collectives.

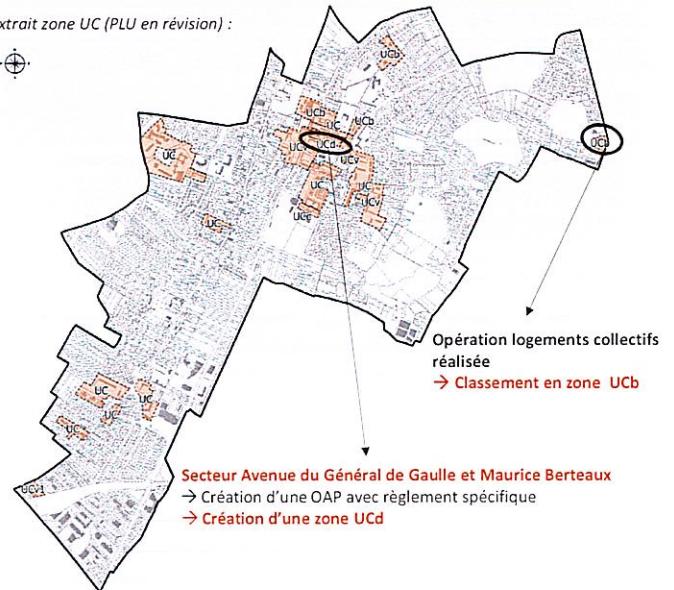
Elle comprend :

- Un secteur UCb, pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle ;
- Un secteur UCc, correspondant au secteur de projet rue Villetaneuse ;
- Un secteur UCd, correspondant au secteur de l'OAP situé le long de l'avenue du Général de Gaulle ;
- Un secteur UCv, pour le secteur du centre-ville ;
- Un sous-secteur UCv1 pour le secteur de la gare.

Principes règlementaires :

- Maintenir la vocation d'habitat collectif.

Extrait zone UC (PLU en révision) :



Opération logements collectifs réalisée
→ Classement en zone UCb

Secteur Avenue du Général de Gaulle et Maurice Berteaux
→ Création d'une OAP avec règlement spécifique
→ Création d'une zone UCd

4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



UC La zone UC – Enjeux règlementaires

24

- **Maintenir la caractéristique d'habitats collectifs aérés, avec des bâtiments en ordre discontinu évoluant dans un cadre paysager :**
 - Maintien implantation voirie pour chaque zone :
 - UC/UCb : retrait de 2m minimum – UCv/UCv1 : libres – UCc : alignement ou retrait – UCd : alignement ou retrait de 2m minimum.
 - Maintien bande 40m constructible pour UC et UCb, hors UCc, UCd, UCv et UCv1.
 - Maintien implantations limitées séparatives. Pour la zone UCd : limite ou retrait de 8m si vues et 1,50m si pas de vues.
 - Emprise au sol maintenue à 60% maximum, y compris en zone UCd.
 - Hauteurs maintenues :
 - UC/UCb/UCc : 15m égout du toit – UCv : 17m égout du toit – UCv1 : 19m égout du toit – UCd : 15m égout du toit et 16,50m si RDC actifs (R+3+A).
- **Soutenir et renforcer l'attractivité en cœur de ville :**
 - Instauration de linéaires commerciaux en cœur de ville, afin de pérenniser les commerces à rez-de-chaussée et éviter leur transformation.
 - Mixité de l'habitat : si plus de 10 logements, 30% minimum de ce programme doit comporter des logements sociaux.
- **Maintenir et développer la nature :**
 - 1 arbre de hautes tiges / 250m² d'espaces perméables.
 - Maintien surfaces libres traitées en espaces perméables :
 - UC/UCb : 15m égout du toit – UCc : 20% minimum – UCd : 30% minimum – UCv : 60% minimum dont 10% pleine terre – UCv1 : 50% minimum.
 - Attention portée aux essences allergènes.
 - Aires de stationnement extérieures, allées : privilégier un traitement avec des matériaux perméables.
 - Alignements d'arbres identifiés au plan de zonage.

4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



Uep La zone Uep - Equipements

25

La Zone Uep : équipements

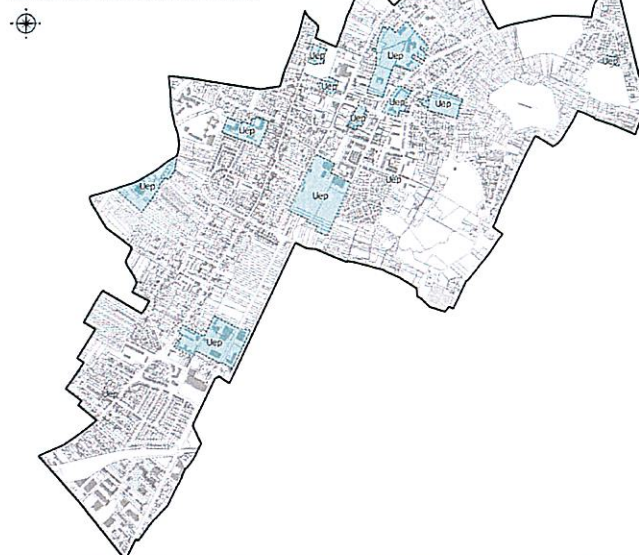
Cette zone permet la construction d'équipements publics ou privés.

Principes réglementaires :

- Maintenir les secteurs à destination d'équipements et permettre leur évolution.

→ Pas de modification périmétrale et de changements réglementaires majeurs pour la zone Uep.

Extrait zone Uep (PLU en révision) :



4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



UG La zone UG - Pavillonnaire

26

La Zone UG : habitat individuel UGb : habitat individuel / PEB

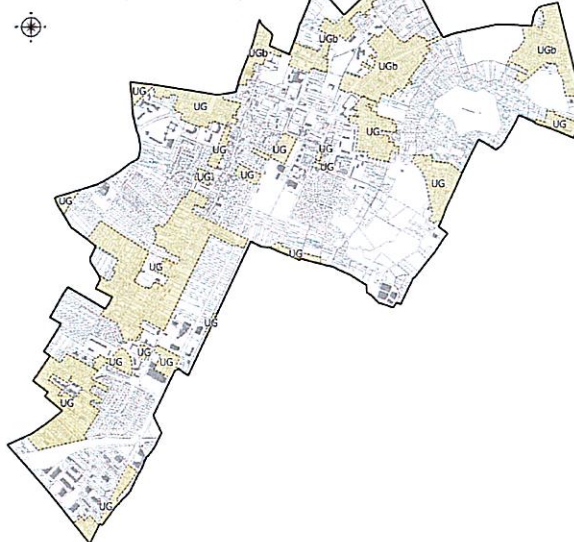
La zone UG correspond principalement au tissu pavillonnaire.

Principes réglementaires :

- Maintenir le caractère résidentiel, en préservant les cœurs d'îlots paysagers.
- Constructions en R+1+C principalement, en retrait de la voirie.
- Permettre le renouvellement du tissu urbain et l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes.

→ Pas de modification périmétrale et de changements réglementaires majeurs pour la zone UG.

Extrait zone UG (PLU en révision) :



4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



UG La zone UG – Enjeux règlementaires

27

- **Maintenir le caractère résidentiel aéré, en préservant les cœurs d'îlots paysagers :**
 - Maintien implantation voirie : en retrait de 5m minimum.
 - Maintien bande 25m constructible.
 - Maintien implantations limites séparatives : soit sur une limite ou en retrait des limites latérales et en retrait des limites des fonds de parcelles.
 - Emprise au sol maintenue à 40% maximum. **Emprise au sol garages et constructions annexes : passage de 50m² à 35m².**
 - Hauteurs maintenues à 7m égout du toit et 9m au faitage.
- **Encourager à la mixité sociale :**
 - Mixité de l'habitat : **si plus de 10 logements, 30% minimum** de ce programme doit comporter des logements sociaux.
- **Maintenir et développer la nature dans le tissu pavillonnaire :**
 - **Si abattage d'arbres de hautes tiges, replantation équivalente.**
 - Maintien 1 arbre de hautes tiges / 250m² d'espaces perméables.
 - Maintien surfaces libres traitées en espaces perméables : 40% minimum.
 - **Attention portée aux essences allergènes.**
 - **Aires de stationnement extérieures, allées : privilégier un traitement avec des matériaux perméables.**
 - **Alignements d'arbres identifiés au plan de zonage.**

4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



UK La zone UK - Lotissements

28

La Zone UK : mixte d'habitat
UKb : mixte d'habitat / PEB

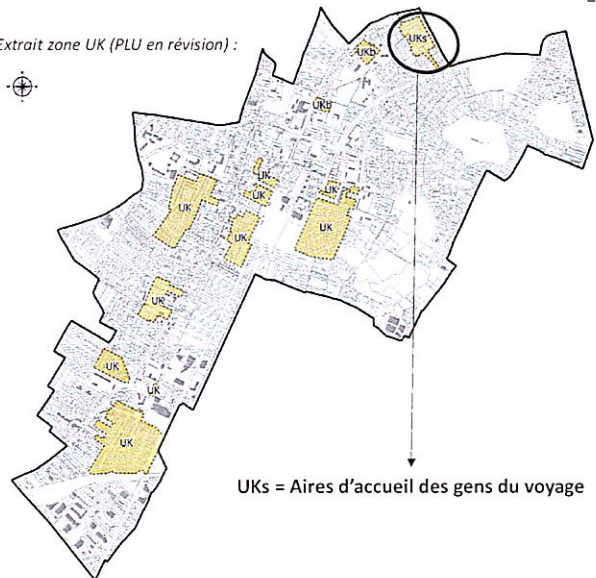
Cette zone correspond au tissu urbain constitué par des opérations groupées d'habitat mixte collectif et individuel.

Principes règlementaires :

- Maintenir le caractère résidentiel des lotissements, en préservant les typologies/implantations des bâtiments existants pour maintenir une cohérence d'ensemble.
- Constructions en R+1+C principalement, en retrait de la voirie.

→ **Création d'une zone UKs, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage (ancienne zone AUp).**

Extrait zone UK (PLU en révision) :



UKs = Aires d'accueil des gens du voyage

4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



La zone UK – Enjeux règlementaires

29

- **Maintenir le caractère résidentiel des lotissements, en préservant les cœurs d'îlots paysagers :**
 - Maintien implantation voirie :
 - UK : implantation existante maintenue du côté de l'adresse postale et sinon en retrait de 4m minimum.
 - UKs : alignement ou retrait.
 - **Suppression bande 25m constructible.**
 - Maintien implantations limites séparatives :
 - UK : soit sur une limite ou en retrait des limites latérales et en retrait des limites des fonds de parcelles.
 - UKs : en limite ou retrait.
 - Emprise au sol :
 - UK : maintenue à 60% maximum
 - UKs : aucune prescription.
 - Hauteurs maintenues à :
 - UK : 6m égout du toit et 8m faitage.
 - UKs : 5m maximum.
- **Maintenir et développer la nature dans les lotissements :**
 - **Si abattage d'arbres de hautes tiges, replantation équivalente.**
 - **En UK :**
 - Maintien 1 arbre de hautes tiges / 4 places de stationnement.
 - Maintien surfaces libres traitées en espaces perméables : 20% minimum, dont 10% minimum de pleine terre.
 - Attention portée en aux essences allergènes.
 - Aires de stationnement extérieures, allées : privilégier un traitement avec des matériaux perméables.
 - Alignements d'arbres identifiés au plan de zonage.

4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



La zone UI - Activités

30

La Zone UI : activités économiques

UIa : secteur « Intermarché »

UIb : secteur ouest PTM (route Saint Leu)

UIc : secteur route de Calais

UId : secteur nord-ouest PTM

Cette zone est affectée principalement aux activités économiques.

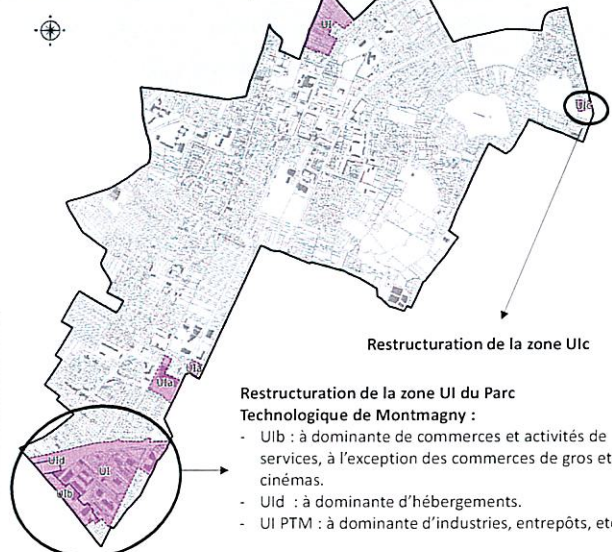
Elle comprend des secteurs :

- **UIa** situé dans le quartier des Sablons. Celui-ci permet l'implantation de commerces.
- **UIb** situé sur une partie du Parc Technologique de Montmagny (PTM).
- **UIc** correspond au quartier du Barrage.
- **UId** situé au nord-ouest du Parc Technologique de Montmagny (PTM).
- Le reste de la zone UI est constitué d'une partie du Parc Technologique de Montmagny (PTM) et du site des « Trois Cornets ».

Principes règlementaires :

- Renforcer et valoriser les zones d'activités.
- Adapter les occupations de sols des zones d'activités aux besoins et selon les enjeux identifiés par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).
- Tendre vers une zone mixte (activités, logements, services, etc.) au sein du Parc Technologique de Montmagny (PTM).
- Veiller à une meilleure intégration possible des activités économiques dans l'environnement.

Extrait zone UI (PLU en révision) :



Restructuration de la zone UIc

Restructuration de la zone UI du Parc Technologique de Montmagny :

- **UIb** : à dominante de commerces et activités de services, à l'exception des commerces de gros et cinémas.
- **UId** : à dominante d'hébergements.
- **UI PTM** : à dominante d'industries, entrepôts, etc.

4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



UI La zone UI – Enjeux règlementaires

31

- **Faciliter l'adaptation des zones d'activités économiques et permettre le développement et la requalification des zones d'activités :**
 - Maintien implantation voirie pour chaque zone :
 - UI: retrait de 5m minimum – UIb/UIId: alignement ou retrait de 5m minimum.
 - **Suppression bande 40m constructible pour les constructions à destination d'habitation.**
 - Maintien implantations limites séparatives :
 - UI, hors UIId et hors habitations: en limite(s) ou en retrait de 8m si vues et 4m si pas de vues.
 - UI pour habitations : en limite(s) sur 12m maximum ou retrait de 8m si vues et H/2>4m si pas de vues.
 - UIId: limite(s) ou retrait de 8m si vues et 2,50m si pas de vues.
 - Emprise au sol maintenue à 75% maximum, **y compris en zone UIId.**
 - Hauteurs maintenues :
 - UI: 14m maximum – UIc: 16m maximum – UIId: 19m maximum.
- **Maintenir et développer la nature dans les zones d'activités :**
 - **Si abattage d'arbres de haute tige, replantation équivalente.**
 - Maintien 1 arbre de hautes tiges/100m² d'espace non construit.
 - Maintien surfaces libres traitées en espaces perméables : 35% minimum, **dont 10% de pleine terre.**
 - **Attention portée aux essences allergènes.**
 - Aires de stationnement extérieures, allées : **privilégier un traitement avec des matériaux perméables.**

4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



AU Les zones 1AU – A urbaniser

32

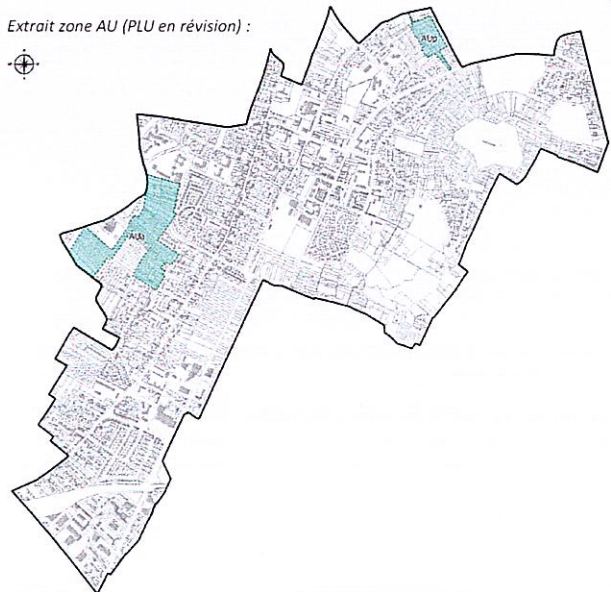
Les zones **1AUa** et **1AUb** : ZAC de la Plante des Champs.

→ Pas de modification périmétrale et de changements règlementaires majeurs pour les zones 1AUa et 1 AUb



La zone **AUUp** (aire d'accueil des gens du voyage).
→ Passage en UKs (en cours de finalisation pour 2025).

Extrait zone AU (PLU en révision) :



4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



La zone N - Naturelle

33

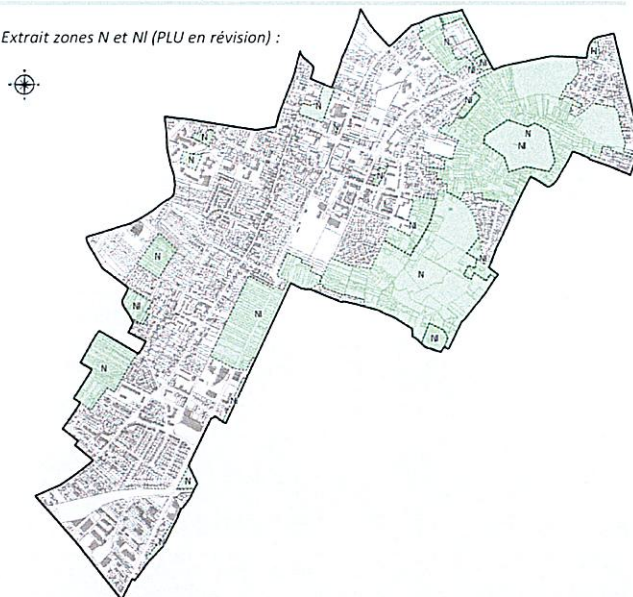
La Zone N : naturelle
N1 : Redoute du Fort de la Butte Pinson + jardins

Principes réglementaires :

- Préserver les espaces naturels identifiés dans le tissu urbain et sur la Butte Pinson.
- Préserver le rôle de loisirs verts et de jardins familiaux de certains secteurs.

→ Pas de modification périmétrale et de changements réglementaires majeurs pour les zones N et N1.

Extrait zones N et N1 (PLU en révision) :



4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



La zone N – Enjeux réglementaires

34

- Préserver et conforter les espaces naturels et conserver le rôle de loisirs verts de certains d'entre eux :
- La zone N dans laquelle ne sont autorisés que les exploitations forestières et agricoles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public et les constructions à destination d'habitation pour du gardiennage et dans la limite de 100m² de surface de plancher.
- Dans le secteur N1 sont également autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des lieux de culte.

→ Maintien des dispositions en vigueur.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

5

ELEMENTS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE

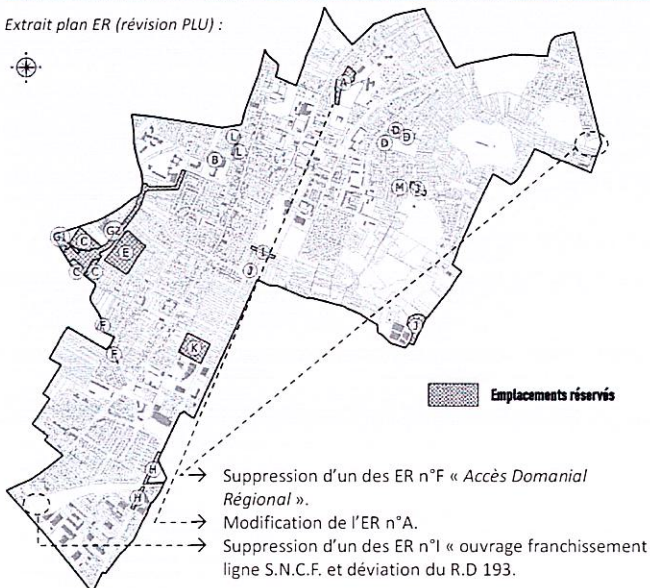
5. ELEMENTS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE



> Mise à jour des emplacements réservés (ER)

36

Extrait plan ER (révision PLU) :



N° au plan de zonage	Affectation de l'Emplacement Réservé	Bénéficiaire (service ou collectivité publique chargé d'acheter le terrain)	Superficie de l'Emplacement Réservé
A	Equipements sportifs du collège Copernic Equipement public (parc) « Parc du Rouillon »	Commune	4 140 m ² 6 357 m ²
B	Extension du Groupe Scolaire « Les Lévriers »	Commune	630 m ²
C	Equipements sportifs « Basse Plante des Champs »	Commune	12 730 m ²
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 Domaniat Régional	Région Ile-de-France	1 545 m ²
H F	Elargissement des trottoirs	Commune	200 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	1 880 m ²
G2	Rétablissement routier associé à la suppression du passage à niveau n°4	Conseil Départemental du Val d'Oise	20 035 m ²
H H	Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et déviation du R.D 193	SNCF Réseau	4 940 m ² 4 835 m ²
I I	Extension des équipements sportifs du stade Charles Grimaud	Commune	1 575 m ²
K J	Extension du périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson	Région Ile-de-France	7 400 m ²
L K	Jardins familiaux	Commune	12 090 m ²
M L	Elargissement voirie	Commune	320 m ²
M M	Aire de retournement des véhicules de ramassage des ordures ménagères	Commune	160 m ²

5. ELEMENTS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE



> Linéaires commerciaux

37

- Linéaires commerciaux identifiés au PLU en cœur de ville comme étant à **protéger ou à créer**.

Extrait zoom linéaires commerciaux (révision PLU) :



5. ELEMENTS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE



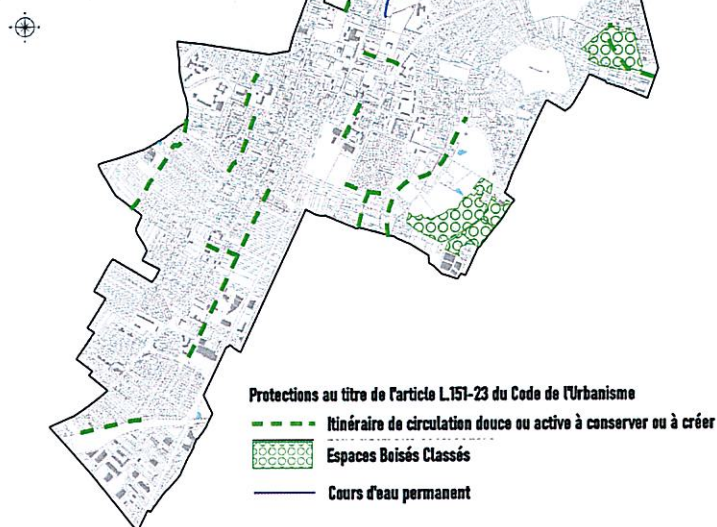
> Patrimoine paysager à protéger

38

- Itinéraire de circulations douce ou active à conserver ou à créer renforcé.
- Espaces Boisés Classés maintenus.
- Cours d'eau permanent maintenu.
- Mares, plans d'eau et bassins identifiés.

La commune ne contient aucun plan d'eau naturel permanent sur son territoire. Néanmoins, quelques plans d'eau et/ou mares et un bassin de rétention des eaux pluviales sont présents sur la commune, notamment au Nord-Est du territoire, au niveau de la Butte Pinson.

Extrait plan patrimoine paysager à protéger (révision PLU) :



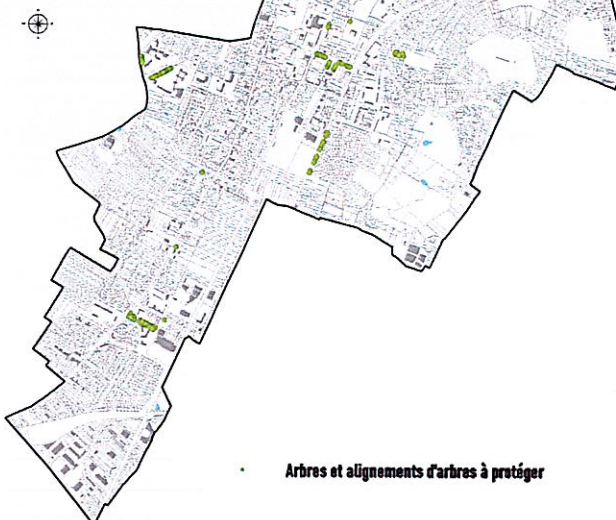
5. ELEMENTS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE



> Les arbres remarquables

- **Alignements d'arbres** identifiés au PLU comme étant à protéger.

Extrait alignements d'arbres (révision PLU) :



39

5. ELEMENTS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE



> Les zones humides

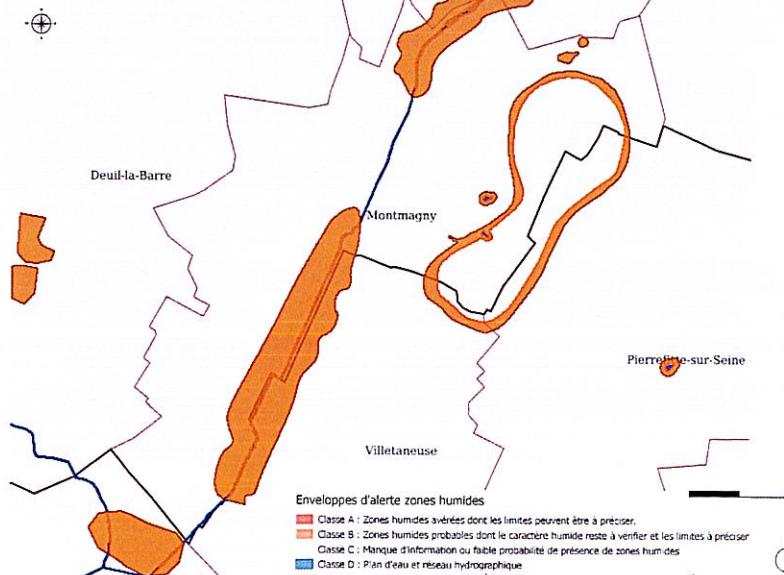
Des zones humides probables de classe B sont localisées sur un axe Nord/Sud, le long du ru des Haras, ainsi qu'au niveau de la Butte Pinson.

➤ Pour les zones humides, le règlement stipule :

« Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement. »

Extrait carte des zones humides (DRIEAT IDF) :



40



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTMAGNY

FIN DE LA PRESENTATION



Merci de votre attention
Vous avez la parole

CONCERTATION PUBLIQUE DU PLU
REUNION PUBLIQUE N°2

27 novembre 2024





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTMAGNY

CONCERTATION PUBLIQUE DU PLU
ATELIER URBAIN

9 OCTOBRE 2024



1. POURQUOI REVISER LE PLU DE MONTMAGNY ?



Evolution du territoire et socle législatif - Principaux objectifs des documents supra-communaux ²



➤ Le PLU doit être compatible avec l'ensemble des documents supra communaux et décliner leurs orientations :

- Schéma Directeur Environnemental de la Région Île-de-France (SDRIF-E) (Adopté le 11 septembre 2024. Il sera exécutoire début 2025).
- Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) du 20 décembre 2017 :
 - Objectif annuel de construction de 850 logements autorisés pour la Communauté d'agglomération de Plaine Vallée.
- Plan Local de l'Habitat Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (PLH-i) de 2021-2027 :
 - Objectifs de construction de logements neufs à 55 logements par an, soit 330 logements sur la période 2021 – 2027 (6 ans).
- Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) (en cours de révision pour devenir le Plan de Mobilité de la Région ÎF).

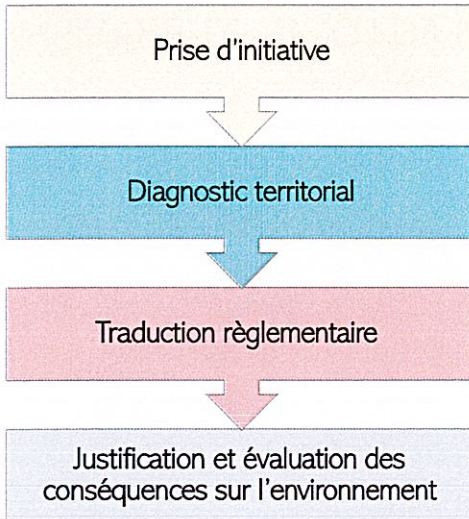


1. LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU



Les étapes de la procédure de révision - Principaux objectifs de la commune

3



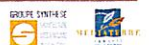
- Les grands enjeux issus de la délibération de septembre 2023 sont les suivants :
 - ✓ Adapter les orientations et les dispositions graphiques et réglementaires du PLU aux nouvelles lois en vigueur ;
 - ✓ Poursuivre la mise en compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux ;
 - ✓ Définir au regard des prévisions démographiques et socio-économiques, les besoins de la commune en matière de logements, d'équipements publics, de transports et de mobilités durables et de services à la population ;
 - ✓ Maintenir le seuil obligatoire de 25% de logements sociaux sur le territoire ;
 - ✓ Elaborer un nouveau PADD adapté aux spécificités du territoire communal ;
 - ✓ Actualiser les emplacements réservés et les servitudes d'utilité publique.



1. LE CONTENU DU PLU



4

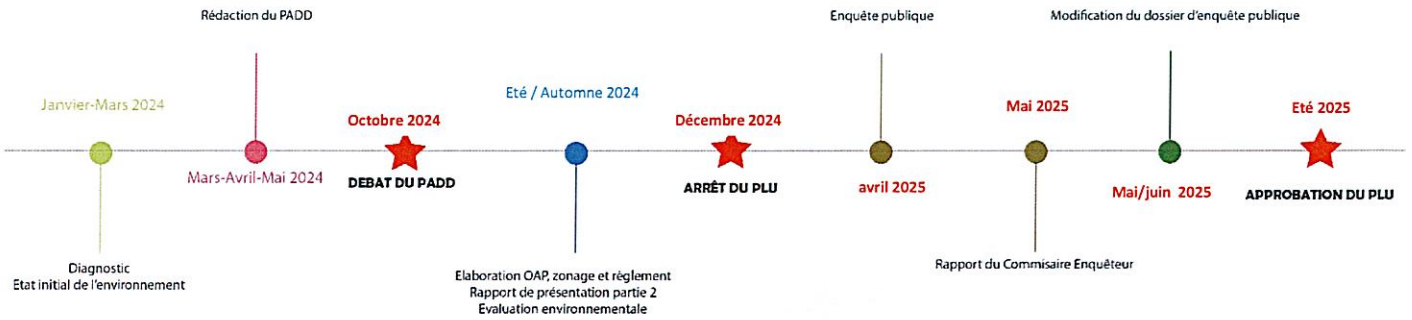


1. LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU



Une procédure engagée depuis le 14 septembre 2023

5



ETAPES DE LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS :

- Réunion publique n°1 (Diagnostic et PADD) : 2 avril 2024
 - Atelier urbain : 9 octobre 2024
- Réunion publique n°2 (Pièces réglementaires) : 27 novembre 2024
- Exposition publique en deux parties (Diagnostic et PADD / Pièces réglementaires)



2. LE PADD, C'EST QUOI ?



Les grandes orientations du PADD

7

5 axes pour le projet de ville :



AXE 1 ➤ Renforcer la qualité du cadre de vie

AXE 2 ➤ Préserver le patrimoine bâti existant

AXE 3 ➤ Améliorer les déplacements sur le territoire

AXE 4 ➤ Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles

AXE 5 ➤ Encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels

2. LE PADD

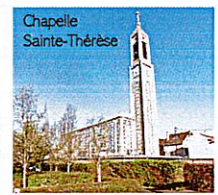
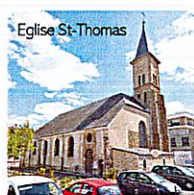


AXE 1 ➤ Renforcer la qualité du cadre de vie

- ❖ Favoriser le rayonnement économique et l'attractivité de la commune et améliorer le tissu commercial et notamment de proximité ;
- ❖ Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique ;
- ❖ Requalifier les espaces publics ;
- ❖ Développer une offre de logements pour tous, améliorant la fluidité du parcours résidentiel ;
- ❖ Conforter et/ou améliorer la qualité des entrées de ville ;
- ❖ Répondre aux besoins actuels et futurs des Magnymontois en équipements publics ;
- ❖ Soutenir l'innovation au service de l'inclusion et de l'accessibilité des personnes en situation de handicap

AXE 2 ➤ Préserver le patrimoine bâti

- ❖ Instaurer des règles d'urbanisme favorisant la sauvegarde du patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager en adaptant les règles du PLU ;
- ❖ Limiter l'intensification urbaine dans le centre ancien et mieux encadrer l'urbanisation du tissu pavillonnaire, en maîtrisant la densification parfois anarchique observée ;
- ❖ Encadrer et maîtriser l'offre de logements en favorisant la mixité sociale en cas de construction de réhabilitation et /ou changement de destination ;
- ❖ Redéfinir, en lien avec les services de l'Etat, le périmètre de protection de 500 mètres autour de la chapelle Sainte-Thérèse.



8

2. LE PADD



AXE 3

Améliorer les déplacements sur le territoire

- ❖ Améliorer l'intermodalité et le maillage des moyens de transports ;
- ❖ Encourager le développement de modes alternatifs de déplacements ;
- ❖ Faciliter et fluidifier les déplacements ;
- ❖ Optimiser la question du stationnement.



Vue depuis la Butte-Pinson

AXE 4

Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles

9

- ❖ Protéger les espaces de nature et les continuités écologiques en limitant l'étalement urbain ;
- ❖ Accompagner et soutenir la mise en œuvre du projet de Parc Naturel Régional de la Butte Pinson ;
- ❖ Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue, par l'instauration d'une nouvelle OAP ;
- ❖ Planifier un développement raisonné et économe en consommation de l'espace ;
- ❖ Promouvoir des opérations d'aménagement durable et des écoconstructions aux différentes échelles de la ville ;
- ❖ Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique en liant la mobilité aux projets urbains, en améliorant les modes de circulation automobile, en créant des liaisons douces, dans un souci de développement durable ;
- ❖ Préserver les cônes de vues, notamment sur le projet de Parc Naturel Régional de la Butte Pinson et depuis le cimetière ;
- ❖ Développer de bonnes pratiques environnementales ;
- ❖ Maintenir le développement des communications numérique ;
- ❖ Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances.



2. LE PADD



AXE 5

Encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels

10

- ❖ Poursuivre la mise en œuvre du projet de ZAC de la Plante des Champs ;
- ❖ Poursuivre l'accompagnement de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée dans le développement et la requalification des Zones d'Activités Economiques présentes sur le territoire communal.

Parc Technologique (Source : google earth / Synthèse Architecture)



Zone des Trois Cornets (Source : Plaine Vallée & Co)



Avenue Général de Gaulle/ rue M. Berteaux



2. CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD



AXE 1 : RENFORCER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

- Secteurs résidentiels existants à optimiser, en préservant la nature
- Accompagner la requalification du centre ancien
- Secteurs d'équipements existants à conforter
- Conforter l'offre et la diversité commerciale en cœur de ville
- Centralités existantes à renforcer
- Conforter et/ou améliorer la qualité des entrées de ville
- ZAEr (solaire et géothermique) sur la ZAC de la Plaine des Champs
- Équipements nouveaux (crèche, groupe scolaire et accueil loisirs) et agrandissement de la médiathèque Pergame
- Projet de restauration du Mail Cune

AXE 2 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI EXISTANT

- Accompagner les Architectes des Bâtiments de France (ABF) dans l'inscription d'un nouveau périmètre délimité des abords de la chapelle Sainte-Thérèse
- Parcs à créer (parc du Rouillon et parc de la ZAC de la Plaine des Champs)

AXE 3 : AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE

- Chemins, sentes et parcours doux existants à préserver
- Liasons douces à créer
- Liasons routières à créer
- Accompagner le désenclavement du quartier du Barrage

AXE 4 : ASSURER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES

- Espaces paysagers à conserver et à valoriser
- Accompagner la restauration d'une partie du ru des Haras
- Accompagner et soutenir la mise en œuvre du projet de Parc Naturel Régional de la Saine-Pinson
- Poursuivre les réflexions sur les «cours secs»

AXE 5 : ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT, DE REQUALIFICATION URBAINE ET/OU DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS

- Périmètre de la ZAC de la Plaine des Champs
- Poursuivre l'accompagnement de la CAPV dans le développement et la requalification des zones d'activités économiques sur le territoire communal :
 - Accompagner la valorisation et requalification de la ZAE du Parc Technologique.
 - Accompagner l'extension de la ZAE des Trois Cornes.
- Secteurs d'extension urbaine (ZAE Trois Cornes / ZAC Plaine des Champs)

11



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



> Les OAP

13



Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des secteurs à projet. Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets définis dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sont identifiées au plan de zonage.

2 types d'OAP :

OAP dites « sectorielles » :

Portées sur un secteur ou un quartier donné.

OAP dites « thématiques » :

Portées sur une approche plus globale sur un enjeu spécifique.



3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



> OAP thématique

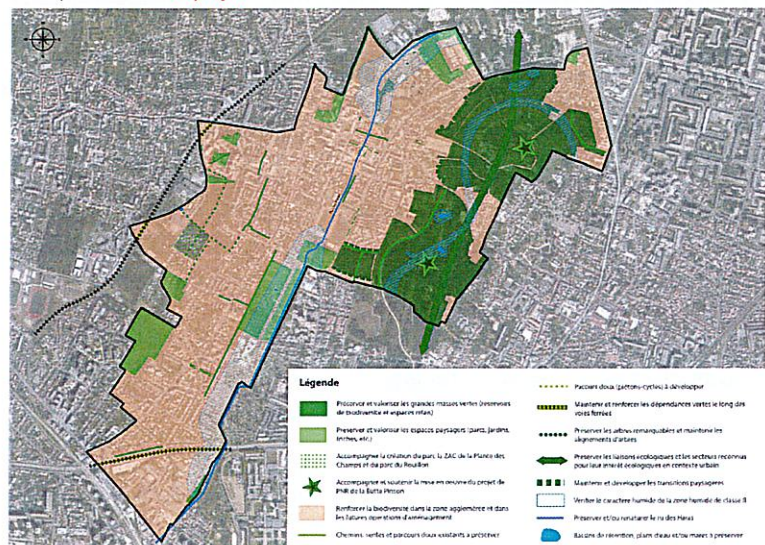
14

L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) :

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire dont l'enjeu est de constituer ou de reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national (...).

Cet enjeu vise à permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, donc d'assurer leur survie et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Exemple OAP TVB en projet :



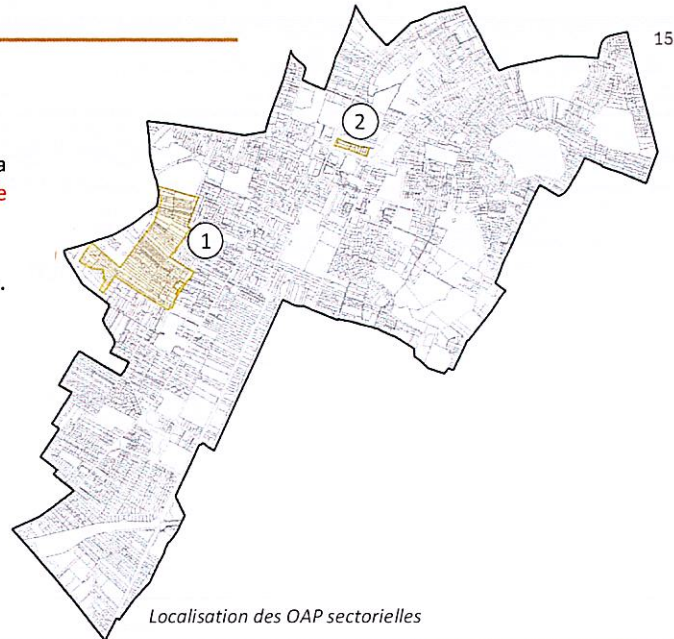
3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



> OAP sectorielles

2 OAP sectorielles :

- ① L'OAP de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Plante des Champs ; Cette OAP sera introduite avant dans le dossier d'approbation du PLU.
- ② L'OAP Avenue du Général de Gaulle et rue Maurice Berteaux.



Localisation des OAP sectorielles

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



> OAP sectorielles

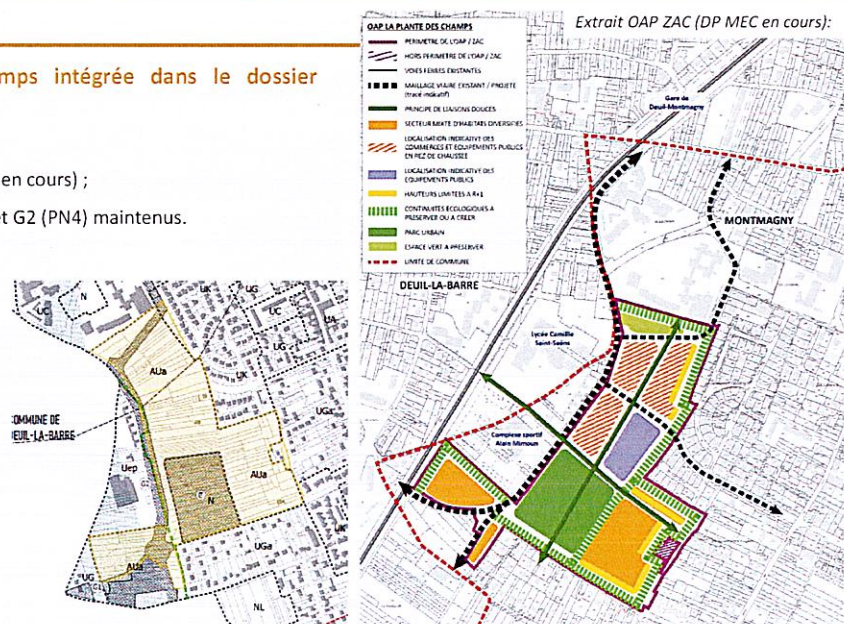
L'OAP de la ZAC de la Plante des Champs intégrée dans le dossier d'approbation du PLU:

- Plan de zonage :
 - Zones AUa/N → Tracé maintenu (DP MEC en cours) ;
 - Emplacements réservés (ER) E (parc), G1 et G2 (PN4) maintenus.
- Règlement : DP MEC en cours
- OAP : DP MEC en cours

Extrait emplacements réservés DP MEC (en cours):

E	Parc urbain de la ZAC de la plante des champs	Commune	22 170 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

Extrait plan de zonage DP MEC (en cours):



3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



> OAP sectorielles

17

L'OAP angle Avenue du Général de Gaulle et Rue Maurice Berteaux :

Les objectifs :

- Anticiper les mutations du site, en cohérence avec son environnement ;
- Reconquérir une qualité de la composition urbaine et architectural du site ;
- Améliorer l'offre résidentielle à proximité du centre-ville.



Localisation secteur :



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Source photographique : Wikipedia

4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



> Les pièces réglementaires du PLU

19

Pour devenir opérationnelles, les orientations définies dans le PADD doivent être traduites dans les documents réglementaires, à savoir :



LE RÈGLEMENT (document écrit)



Fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.



LE PLAN DE ZONAGE (document graphique)



Découpe le territoire en zones selon 4 grandes familles :

- Zone U : urbaine ;
- Zone AU : à urbaniser ;
- Zone A : agricole ;
- Zone N : naturelle.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Encadrent avec plus de précisions les diverses modalités d'aménagement des secteurs stratégiques.

Définit des trames de protection et d'information (prescriptions graphiques).



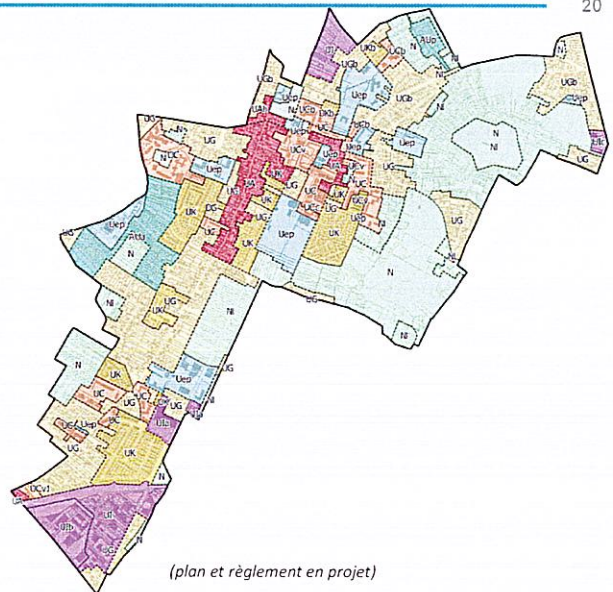
4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



> Le règlement et le plan de zonage intégrant la modification n°7 et la DP MEC (en cours)

20

UA	Construction ordre continu	UA	
		UAb	PEB
		UC	
UC	Collectif	UCb	PEB
		UCc	rue Villetaneuse
		UCv	Centre-ville
		UCv1	Secteur gare d'Epinay
UE	Equipements (publics / privés)	Uep	
		UK	
UK	Mixte habitat	UKb	PEB
		UG	
UG	Habitat individuel	UGb	PEB
		UI	
UI	Activités	UIa	Quartier Sablons
		UIb	Parc Technologique
		UIc	Quartier Barrage
AU	A urbaniser	AU	
		Aua	ZAC Plante des Champs
		AUp	Aire d'accueil gens du voyage
N	Naturelle	N	
		N1	N1 > Redoute du Fort de la Butte Pinson



4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



> Le contenu du règlement en vigueur (intégrant modification n°7 + MEC DUP en cours)

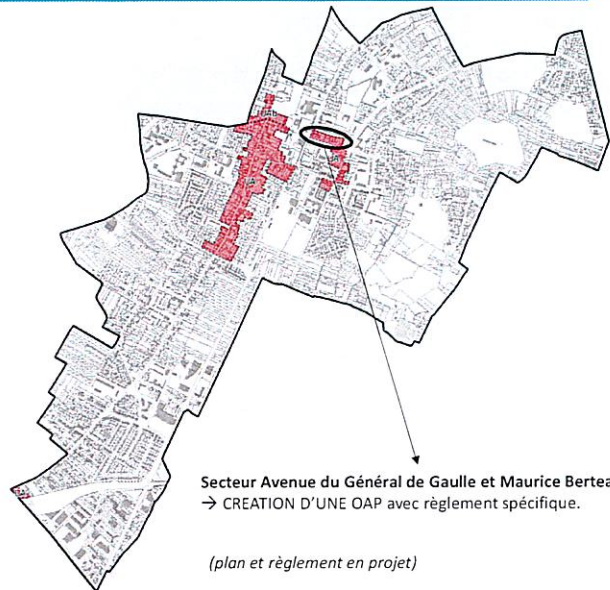
21

La Zone UA : centre-bourg
Zone UAb : centre-bourg / PEB

Cette zone comprend principalement le centre ancien ainsi qu'une petite zone au sud de la commune vers les « Trois Communes ».
Elle comprend un secteur UAb pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit). Des dispositions particulières s'appliquent à l'article 1.

Principes réglementaires :

- Maintenir l'aspect traditionnel de cette partie ancienne du territoire, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.
- Assurer une cohérence architecturale du bâti.
- Préserver un front bâti et des jardins en cœurs d'îlots.
- R+1+C / R+2+C principalement.



Secteur Avenue du Général de Gaulle et Maurice Berteaux
→ CREATION D'UNE OAP avec règlement spécifique.

(plan et règlement en projet)



4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



> Le contenu du règlement en vigueur (intégrant modification n°7 + MEC DUP en cours)

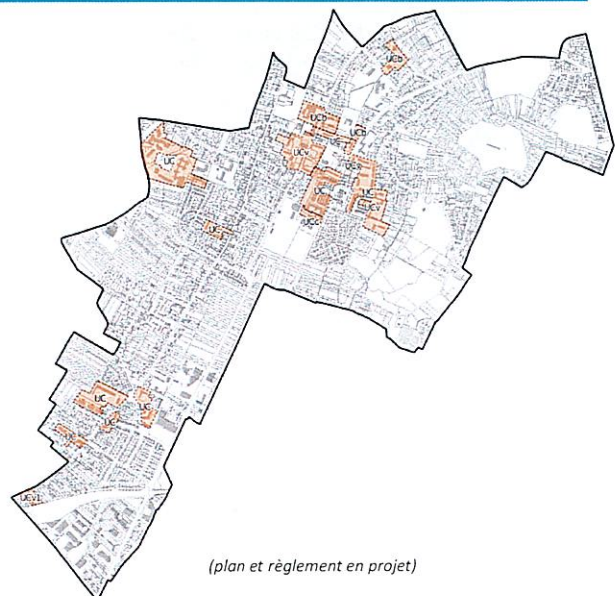
22

La Zone UC : collectif
Ucb : collectif / PEB
UCc : collectif rue Villetaneuse
UCv : collectif centre-ville
UCv1 : collectif secteur gare d'Epina-Villetaneuse

Cette zone est composée essentiellement d'habitations collectives.
Elle comprend le secteur UCb pour les parties du territoire soumises au PEB (...).
Elle comprend le secteur UCv pour le secteur du centre-ville et le secteur UCv1 pour le secteur de la Gare.
Elle comprend le secteur UCc, correspondant au secteur de projet rue Villetaneuse.

Principes réglementaires :

- Maintenir la vocation d'habitat collectif.



(plan et règlement en projet)



4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



> Le contenu du règlement en vigueur (intégrant modification n°7 + MEC DUP en cours)

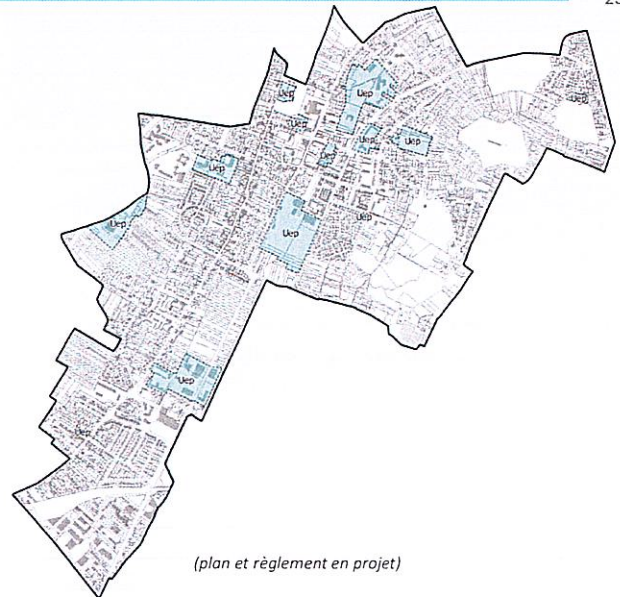
23

La Zone Uep : équipements

Cette zone permet la construction d'équipements publics ou privés.

Principes réglementaires :

- Maintenir les secteurs à destination d'équipements et permettre leur évolution.



4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



> Le contenu du règlement en vigueur (intégrant modification n°7 + MEC DUP en cours)

24

La Zone UG : habitat individuel UGb : habitat individuel / PEB

La zone UG correspond principalement au tissu pavillonnaire.

Principes réglementaires :

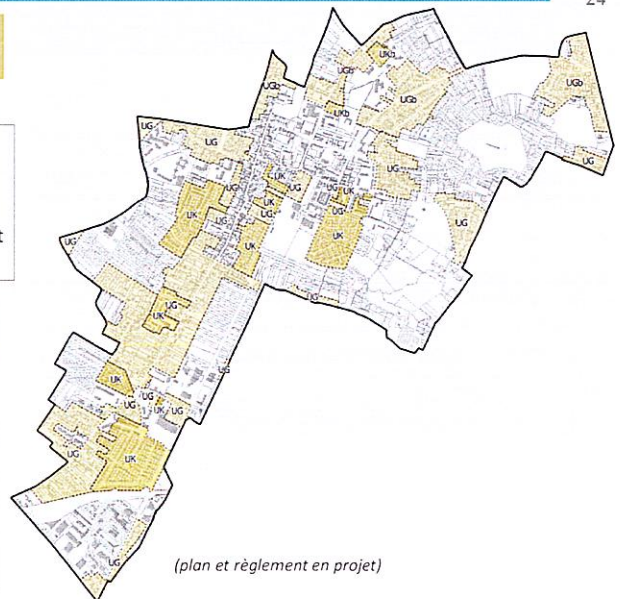
- Maintenir le caractère résidentiel, en préservant les cœurs d'îlots paysagers;
- Constructions en R+1+C principalement, en retrait de la voirie ;
- Permettre le renouvellement du tissu urbain et l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes.

La Zone UK : mixte d'habitat UKb : mixte d'habitat / PEB

Cette zone correspond au tissu urbain constitué par des opérations groupées d'habitat mixte collectif et individuel.

Principes réglementaires :

- Maintenir le caractère résidentiel des lotissements, en préservant les typologies/implantations des bâtiments existants pour maintenir une cohérence d'ensemble ;
- Constructions en R+1+C principalement, en retrait de la voirie.



4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



> Le contenu du règlement en vigueur (intégrant modification n°7 + MEC DUP en cours)

25

La Zone UI : activités économiques

UIa : secteur « intermarché »

UIb : secteur ouest PTM

UIc : secteur route de Calais

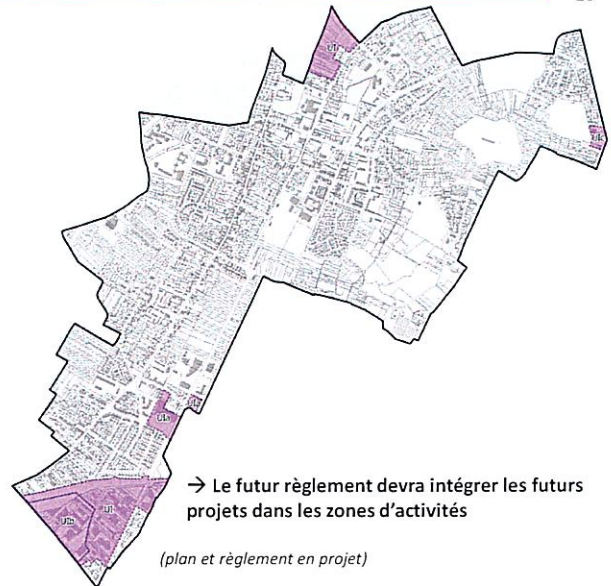
Cette zone est affectée principalement aux activités économiques.

Elle comprend des secteurs :

- *UIa situé dans le quartier des Sablons. Celui-ci permet l'implantation de commerces.*
- *UIb situé sur une partie du Parc Technologique de Montmagny.*
- *UIc correspond au quartier du Barrage.*
- *Le reste de la zone UI est constitué d'une partie du Parc Technologique de Montmagny et du site des « Trois Cornets ».*

Principes règlementaires :

- Renforcer et valoriser les zones d'activités ;
- Adapter les occupations de sols des zones d'activités aux besoins et selon les enjeux identifiés par la CAPV ;
- Tendre vers une zone mixte (activités, logements, services, etc.) au sein du PTM ;
- Veiller à une meilleure intégration possible des activités économiques dans l'environnement.



→ Le futur règlement devra intégrer les futurs projets dans les zones d'activités

(plan et règlement en projet)



4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE

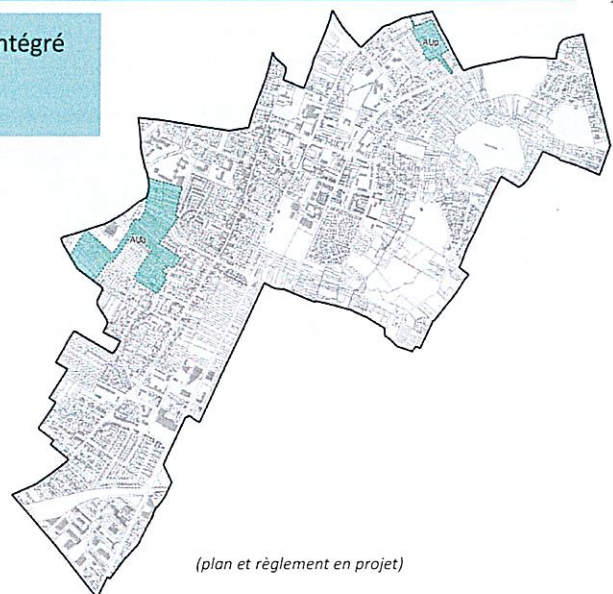
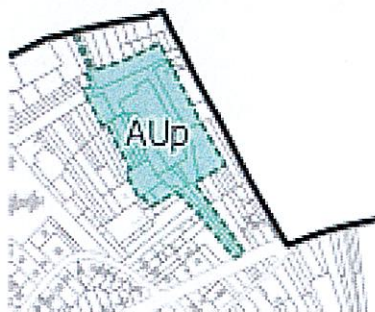


> Le contenu du règlement en vigueur (intégrant modification n°7 + MEC DUP en cours)

26

La Zone AUa : ZAC de la Plante des Champs. Ce zonage sera réintégré dans le dossier d'approbation du PLU

AUp : Aire d'accueil des gens du voyage



(plan et règlement en projet)



4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



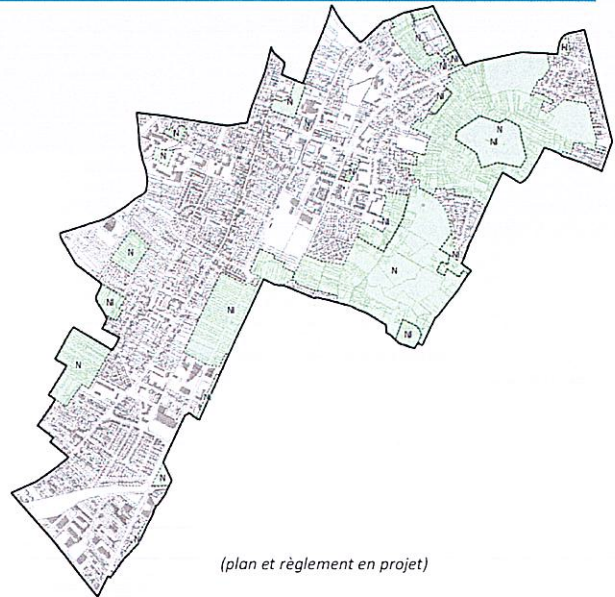
> Le contenu du règlement en vigueur (intégrant modification n°7 + MEC DUP en cours)

27

La **Zone N** : naturelle
N1 : Redoute du Fort de la Butte Pinson + jardins

Principes réglementaires :

- Préserver les espaces naturels identifiés dans le tissu urbain et sur la Butte Pinson.



4. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES

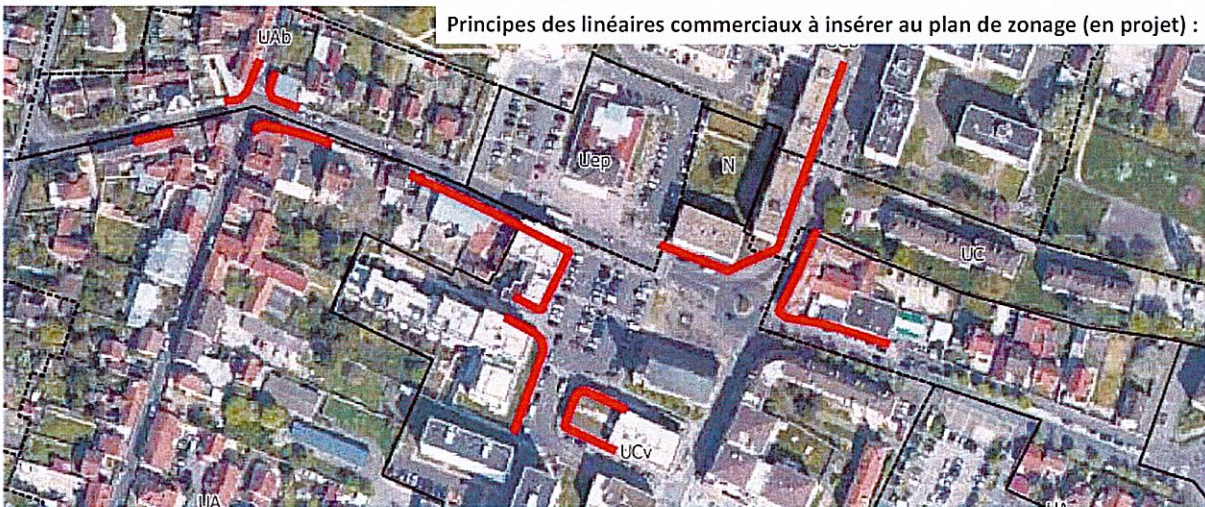


> Linéaires commerciaux

28

Rappel PADD : « Un des enjeux de la collectivité est de conforter l'offre et la diversité commerciale en cœur de ville, tout d'abord en restaurant des linéaires commerciaux en cœur de ville (...) ».

Principes des linéaires commerciaux à insérer au plan de zonage (en projet) :





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTMAGNY

CONCERTATION PUBLIQUE DU PLU
ATELIER URBAIN

9 OCTOBRE 2024





PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Objectifs de la révision du PLU

1

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le PLU est un document juridique et réglementaire qui expose le projet de ville et les grandes orientations de développement de la commune pour un horizon de 10 à 15 ans.

Il prend en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement, et les spécificités de ce territoire.

Le PLU s'impose à tous et sert de référence obligatoire pour l'instruction des demandes d'occupation du sol et des autorisations d'urbanisme.

Pourquoi réviser le PLU ?

Le PLU de Montmagny a été approuvé le 21 décembre 2006, puis modifié le 20 décembre 2007, le 5 novembre 2009, le 28 juin 2012, le 28 février 2013, le 13 décembre 2018 et le 16 juillet 2020. Une révision simplifiée a été approuvée le 3 juillet 2008, puis le 28 novembre 2013. Il a également été mis en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique liée à la suppression du PN4 le 27 juin 2022 puis mis à jour le 6 juin 2023.

Sa révision générale est nécessaire, d'une part pour intégrer les enjeux urbains, économiques, sociaux, patrimoniaux et environnementaux auxquels la ville de Montmagny est confrontée, et d'autre part pour intégrer les dernières évolutions législatives et prendre en compte les documents supra-communaux existants.

Quels objectifs pour le nouveau PLU ?

- ▶ Adapter les orientations et les dispositions graphiques et réglementaires du PLU aux nouvelles lois en vigueur ;
- ▶ Poursuivre la mise en compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux ;
- ▶ Définir au regard des prévisions démographiques et socio-économiques, les besoins de la commune en matière de logements, d'équipements publics, de transports et de mobilités durables et de services à la population ;
- ▶ Maintenir le seuil obligatoire de 25% de logements sociaux sur le territoire ;
- ▶ Elaborer un nouveau PADD adapté aux spécificités du territoire communal ;
- ▶ Actualiser les emplacements réservés et les servitudes d'utilité publique.

Vous avez la parole



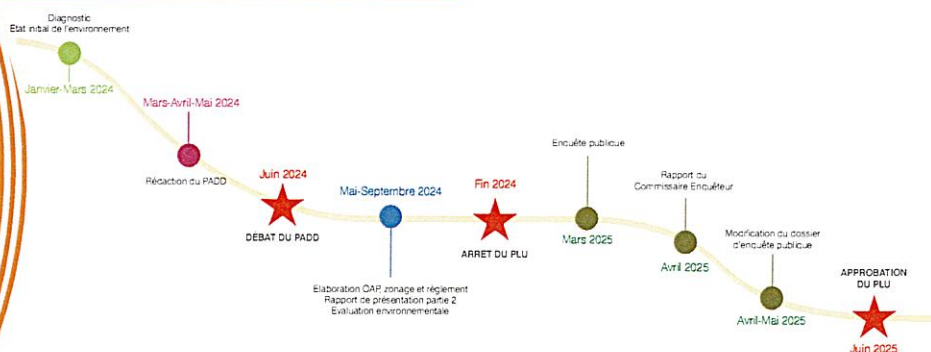
La concertation auprès de la population est continue tout au long de la procédure de révision du PLU. Pour cela, une seconde réunion publique et une exposition vous permettront de suivre les différentes évolutions du document d'urbanisme.

Vous êtes également invités à faire part de vos observations dans le registre mis à disposition en mairie.

Les pièces du PLU

- Rapport de présentation ◀ 1
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ◀ 2
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ◀ 3
- Plan de zonage ◀ 4
- Règlement ◀ 5
- Annexes ◀ 6

Calendrier prévisionnel





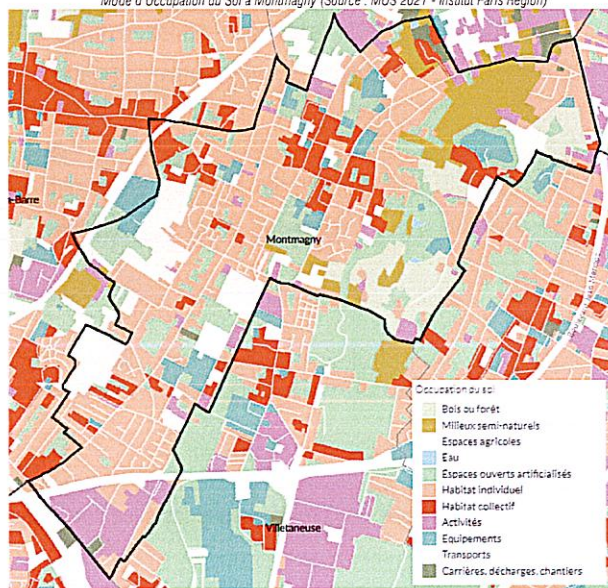
PLAN LOCAL D'URBANISME

2- Paysage urbain

DE LARGES ESPACES URBANISÉS

- 77% du territoire urbanisé.
- Les espaces agricoles, forestiers et naturels couvrent près de 23% de la superficie communale.

Mode d'Occupation du Sol à Montmagny (Source : MOS 2021 - Institut Paris Région)



DES ENTRÉES DE VILLE PLUS OU MOINS VALORISÉES

- Les entrées de ville de Montmagny doivent être requalifiées ou revalorisées.

L'enjeu sera de préserver et/ou valoriser les entrées de ville, véritables marqueurs de l'identité du territoire.

UN PATRIMOINE À PROTÉGER

- Pas de site inscrit ou classé sur la commune.
- 1 monument historique classé (MH) : La Chapelle Sainte-Thérèse, dont le périmètre de délimitation de 500m est en cours de modification.
- Protection de la Butte Pinson au titre des vestiges archéologiques.
- Patrimoine d'intérêt.



La chapelle Sainte-Thérèse (Source : Wikipédia)



Eglise Saint-Thomas (Source : google earth)



Butte Pinson (Source : IDF Nature)

L'enjeu sera de préserver le patrimoine remarquable et d'intérêt de la commune et veiller à ce que les nouvelles constructions s'inscrivent au mieux dans les formes urbaines et architecturales existantes.

LE NOYAU ANCIEN

- Historiquement développé autour de la Mairie et de l'Église Saint-Thomas :
 - Anciennes bâtisses individuelles ;
 - Front bâti continu et à l'alignement, sur des parcelles en bandes ;
 - Jardins en cœurs d'îlots ;
- Bâties anciens éparses à proximité de la gare d'Épinay-sur-Seine.

LE COEUR DE VILLE

- Correspond au centre-ville de Montmagny.
- Situé entre la rue du 11 novembre, de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Sprimont.
- Mixte : commerces, logements, équipements,...

LE TISSU COLLECTIF

- Développé en partie sur les 50 dernières années.
- Plusieurs ensembles de logements collectifs éparses (ensemble rue des Carrières, rue Robert Foulon, rue des Lévriers, ensemble des acacias, etc.).

LE TISSU PAVILLONNAIRE

- Initialement concentré autour du centre historique et de la rue Carnot, puis expansion en périphérie.
- Pour le parc ancien : développement diffus et spontané.
- Pour le parc plus récent (1970/1990) : développement sous forme d'opérations groupées (Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), lotissements).
 - Maisons individuelles, en retrait par rapport à la voirie.
 - Densités modérées et cœurs d'îlots végétalisés.
 - Bâties de faibles hauteurs : R+1/R+2.

LES SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS

- Montmagny dispose de plusieurs équipements publics, en partie situés en périphérie du centre historique (collèges, groupes scolaires, complexes sportifs, résidence étudiante, résidences pour personnes âgées, etc.).

LES SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- 3 zones d'activités à Montmagny :
 - > La ZA «Les Trois Cornets» (tranche n°1 de «Spirit» partie construite) ;
 - > Le secteur de l'actuel «intermarché» ;
 - > La zone industrielle et artisanale des Sablons.





PLAN LOCAL D'URBANISME

3- Population, logements, emploi et équipements

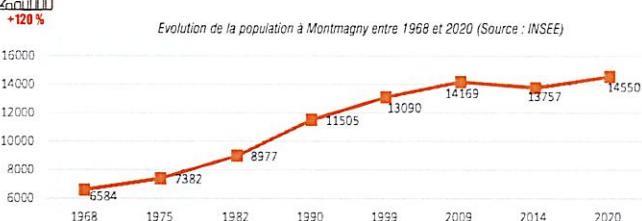
UNE POPULATION EN CONSTANTE AUGMENTATION



• 14 550 habitants en 2020.



• Une forte augmentation de la croissance démographique entre 1968 et 2020 (+120%) :



• Une taille des ménages relativement élevée en 2020 (2,71 pers/ménage) et une part importante des ménages d'une personne.

L'enjeu sera de renforcer l'attractivité de la commune et développer une offre de logements diversifiée afin d'attirer une nouvelle population.

UNE MAIS POPULATION RELATIVEMENT JEUNE UN PHÉNOMÈNE DE VEILLISSEMENT

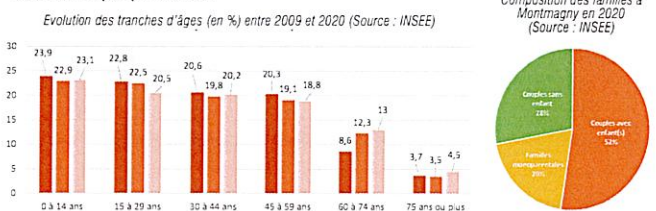


• Une population relativement jeune mais un vieillissement de la population qui se poursuit.

L'enjeu sera de renforcer l'attractivité de la commune et développer une offre de logements diversifiée afin d'attirer une nouvelle population.

DES MÉNAGES ANCRÉS SUR LE TERRITOIRE

• Près de 50% habitent dans leur logement depuis 10 ans ou plus, et près de 55% sont propriétaires.



• Une large représentation de couples avec enfant(s) (52%). La part des familles monoparentale et des couples sans enfant à cependant augmenté entre 2009 et 2020.

UNE POPULATION ACTIVE COMPOSÉE D'EMPLOYÉS ET DE PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES



UN PARC RÉSIDENTIEL QUI SE DIVERSIFIE DEPUIS CES 25 DERNIÈRES ANNÉES



• 5 775 logements en 2020



• Un pic de croissance entre 1982 et 1990 suivi d'une croissance plus modérée.



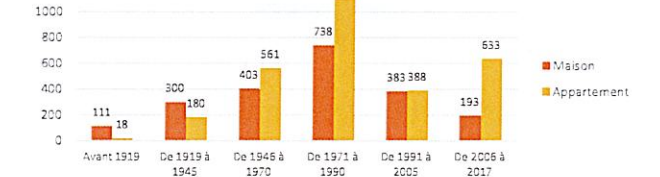
• 43% de maisons individuelles et 57% d'appartements.



• Une forte augmentation des logements vacants qui représentent près de 7,5% du parc.



• Une part importante de grands logements qui ne semble pas en adéquation avec la taille des ménages qui diminue.



L'enjeu sera d'adapter le parc de logements afin de répondre aux besoins de la population actuelle, de développer une offre de logements diversifiée et d'améliorer la qualité des logements.

UN PÔLE D'EMPLOI EN ÉVOLUTION ET UNE OFFRE COMMERCIALE À MAINTENIR ET À DÉVELOPPER D'AVANTAGE

• 2 123 emplois en 2020 (+8,7% depuis 2009).

• 1 211 établissements au 31 décembre 2020.

• Montmagny comptabilise en 2021 :



• Un cœur de ville revitalisé.

L'enjeu sera d'améliorer le développement du tissu économique local et de proximité.

UNE COMMUNE RELATIVEMENT BIEN DOTÉE EN ÉQUIPEMENTS

• Des équipements et services essentiellement concentrés dans le cœur de ville élargi.

• Une offre en équipements scolaires composée de 7 groupes scolaires (maternelles et primaires), d'1 école privée et de 2 collèges.

L'enjeu sera de maintenir et développer le niveau d'équipements répondant aux besoins de la population.



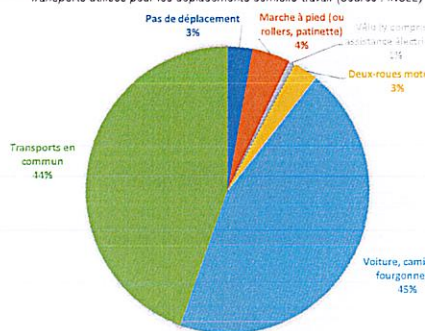
PLAN LOCAL D'URBANISME

4- Mobilités

DES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL EFFECTUÉS EN VOITURE ET EN TRANSPORTS EN COMMUN

- La majorité de la population active de Montmagny occupe un emploi en dehors du territoire communal (86,4%).
- Les déplacements domicile travail s'effectuent à 45% en voiture et à 45% en transports en commun.

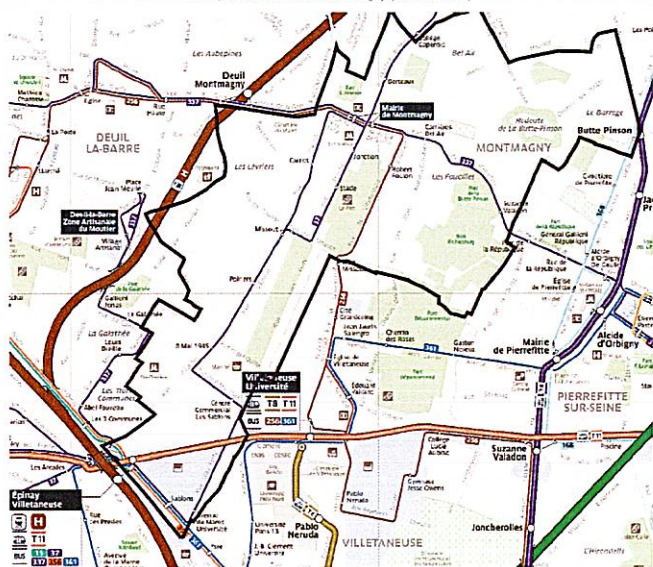
Transports utilisés pour les déplacements domicile-travail (Source : INSEE)



UNE BONNE DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN

- 2 gares ferroviaires raccordées au réseau ferré de la banlieue Nord par le Transilien H.
- 3 lignes de tramway situées à proximité.
- 3 lignes de bus sur le territoire communal.
- Mise en place d'un minibus sur le territoire communal et au-delà pour faciliter la mobilité des seniors.

Transports en commun à Montmagny (Source : RATP)



Lenjeu sera de favoriser l'utilisation des transports en commun et développer les alternatives à la voiture particulière.

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES MODES ACTIFS

- 6,7 km de voiries cyclables discontinues.

Carte des linéaires cyclables à Montmagny (Source : Institut Paris Région / Ville de Montmagny)



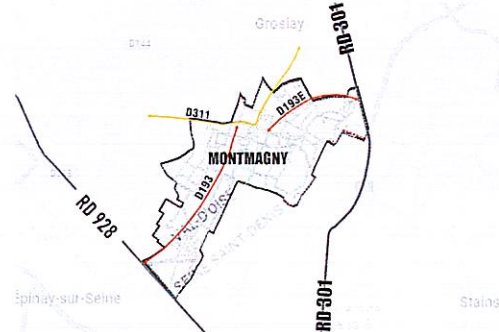
- Des itinéraires de randonnées pédestres (GR655, GR de Pays Ceinture Verte d'Île-de-France) et inscrits au PDIPR qui traversent la Butte Pinson.
- Quelques sentiers praticables, notamment sur la Butte Pinson.

Lenjeu sera de maintenir les itinéraires et les sentiers piétons et de favoriser le développement des liaisons douces sur l'ensemble du territoire.

UNE BONNE DESSERTE ROUTIÈRE

- Bordée par deux anciennes routes nationales qui la relient à l'ensemble du réseau routier du nord de l'agglomération parisienne :
 - La RD 301 (trafic moyen journalier compris entre 15 000 et 49 999 voitures) ;
 - La RD 928 (trafic moyen journalier compris entre 5000 et 24 999 voitures).
- A l'échelle du territoire communal :
 - La RD 311 (trafic moyen journalier compris entre 5000 et 14999 voitures) ;
 - La RD 193 et 193E, d'orientation Nord-Sud (trafic moyen journalier compris entre 5000 et 14999 voitures).

Transports routiers à Montmagny (Sources : Fond Google Maps / Synthèse Architecture)



Lenjeu sera d'améliorer les conditions de circulation, notamment dans le centre-ancien.

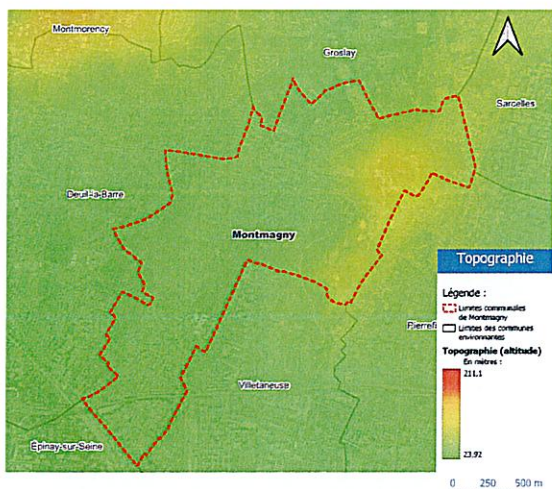


PLAN LOCAL D'URBANISME

5- Environnement et Développement Durable

UNE TOPOGRAPHIE MARQUÉE

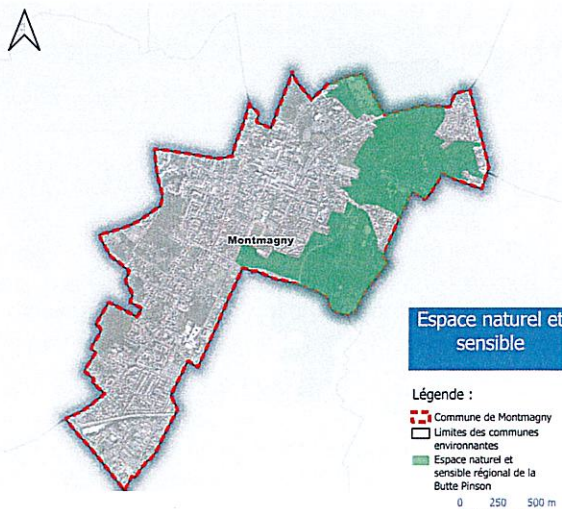
- Altitude comprise entre 36 et 115 mètres : relief assez conséquent pour la région parisienne.
- L'Est de Montmagny est l'espace le plus marqué par le relief et l'altitude, correspondant aux « carrières de Faucilles-Butte Pinson ».



Sources : IGN (2023), BD ALTI ; Réalisation : Méditerranée Conseil - 11/2023

LA BUTTE-PINSON : UN ESPACE NATUREL RICHE À PRÉSERVER ET À VALORISER

- La Butte Pinson est un Espace Naturel Sensible (ENS) régional de 122 hectares, implanté sur plusieurs communes (Grosloy, Montmagny, Pierrefitte-sur-Seine et Villetaneuse).



Sources : IGN (2023), iedefrance-nature.fr ; Réalisation : Méditerranée Conseil - 11/2023

L'enjeu sera de poursuivre la valorisation du développement du Parc de la Butte Pinson et de lutter contre l'appauvrissement de la biodiversité.

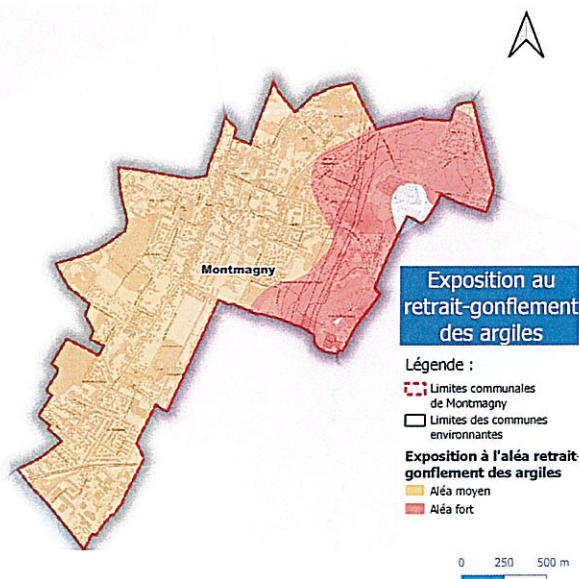
LES NUISANCES LIÉES AU TRAFIC ROUTIER ET AUX CHEMINS DE FER

- Valeurs élevées des nuisances sonores près des routes départementales et des voies ferrées.

L'enjeu sera d'intégrer la prise en compte de ces nuisances lors des futurs projets d'aménagement.

DES RISQUES À INTÉGRER

- Aléa du retrait-gonflement des couches argileuses : intensité de l'aléa plus fort vers le Domaine Régional de la Butte Pinson.



Sources : IGN (2023), Géorisques ; Réalisation : Méditerranée Conseil - 11/2023

- Vulnérabilité des masses d'eaux forte vers le sud et l'ouest de la ville, faible à l'est et moyenne au centre-nord de Montmagny.
- Remontées de nappes sur la moitié Ouest de la commune.
- Canalisation de gaz à l'Ouest du territoire communal.
- 37 sites BASIAS dont 20 sites en fin d'activité.
- 8 ICPE : deux usines en limite sud (Parc technologique de Montmagny) et cinq installations en fin d'exploitation.
- Etat chimique et écologique du cours d'eau et des masses d'eaux souterraines assez médiocre.

DES POTENTIELS ÉNERGÉTIQUES INTÉRESSANTS À ÉTUDIER

- Plusieurs sources potentielles d'énergie renouvelable (photovoltaïque, solaire thermique, géothermie, biomasse...).
- Des Zones d'Accélération des énergies renouvelables (ZAENR) localisées à l'Ouest du territoire communal.

L'enjeu sera d'adapter le territoire au changement climatique.



PLAN LOCAL D'URBANISME

6- Orientations du PADD

AXE 1 Renforcer la qualité du cadre de vie

- ▶ Favoriser le rayonnement économique et l'attractivité de la commune en améliorant le tissu commercial, notamment de proximité.
- ▶ Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique.
- ▶ Requalifier les espaces publics.
- ▶ Développer une offre de logements pour tous, améliorant la fluidité du parcours résidentiel.
- ▶ Conforter et/ou améliorer la qualité des entrées de ville.
- ▶ Répondre aux besoins actuels et futurs des Montmagnontois en équipements publics.
- ▶ Soutenir l'innovation au service de l'inclusion et de l'accessibilité des personnes en situation de handicap.

AXE 2 Préserver le patrimoine bâti

- ▶ Valoriser et sauvegarder le patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager en adaptant les règles du PLU.
- ▶ Limiter l'intensification urbaine dans le centre ancien et mieux encadrer l'urbanisation du tissu pavillonnaire, en maîtrisant la densification parfois anarchique observée.
- ▶ Encadrer et maîtriser l'offre de logements en favorisant la mixité sociale en cas de construction de réhabilitation et /ou changement de destination.
- ▶ Accompagner l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans l'instauration d'un périmètre délimité des abords de la chapelle Sainte-Thérèse.

AXE 3 Améliorer les déplacements sur le territoire

- ▶ Améliorer l'intermodalité et le maillage des moyens de transports.
- ▶ Encourager le développement de modes alternatifs de déplacements.
- ▶ Faciliter et fluidifier les déplacements.
- ▶ Optimiser la question du stationnement.

AXE 4 Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles

- ▶ Protéger les espaces de nature et les continuités écologiques en limitant l'étalement urbain.
- ▶ Accompagner et soutenir la mise en oeuvre du projet de Parc Naturel Régional de la Butte Pinson.
- ▶ Instaurer une nouvelle OAP « Trames vertes et bleues ».
- ▶ Planifier un développement raisonné et économe en consommation de l'espace.
- ▶ Promouvoir des opérations d'aménagement durable et des écoconstructions aux différentes échelles de la ville.
- ▶ Lutter contre les émissions de GES et le changement climatique en liant la mobilité aux projets urbains, en améliorant les modes de circulation automobile, en créant des liaisons douces, dans un souci de développement durable.
- ▶ Préserver les cônes de vues, notamment sur le projet de Parc Naturel Régional de la Butte Pinson.
- ▶ Développer de bonnes pratiques environnementales.
- ▶ Maintenir le développement des communications numériques.
- ▶ Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances.

AXE 5 Encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels

- ▶ Poursuivre la mise en oeuvre du projet de ZAC de la Plante des Champs.
- ▶ Poursuivre l'accompagnement de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée dans le développement et la requalification des zones d'activités économiques présentes sur le territoire communal.

Qu'est-ce qu'un PADD?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** constitue le projet de ville de la commune pour les **10 ou 15 prochaines années**.

Il définit les **intentions de la ville** en matière d'aménagement, de préservation du cadre urbain et de développement durable.

Il s'appuie sur les constats et les tendances analysés dans le diagnostic et prend en compte les politiques sectorielles et/ou supra-communales.

Le PADD de Montmagny se décline en **5 axes** qui seront par la suite traduits dans les pièces réglementaires du PLU.

