

Enquête publique unique

portant sur les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), du
Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la chapelle Sainte-Thérèse
et d'élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP)
de Montmagny (95360)

du 12 mai 2025 au 14 juin 2025 inclus

Rapport du Commissaire Enquêteur

Murielle Lescop



Sommaire :

Cadre juridique de l'enquête	p. 3
Préambule	p. 12
Projet de Révision du PLU.....	p. 56
Projet de Règlement Local de Publicité.....	p. 97
Projet de délimitation de périmètres des Abords.....	p. 110
Organisation de l'enquête	p.116
Déroulement de l'enquête.....	p. 118
Analyse des observations recueillies.....	p. 120
Bilan de l'enquête	p. 133
Pièces jointes	p. 137
Les Annexes.....	p. 169

Mes conclusions figurent sur un document séparé intitulé : *Conclusions du commissaire enquêteur pour chaque enquête*

Liste des acronymes

ABF : Architecte des Bâtiments de France

GES : Gaz à Effet de Serre

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PDA : Périmètre des Abords Délimités

PLU : Plan Local d'urbanisme

PN4 : Passage à niveau n°4 (correspondant au passage à niveau situé entre la commune de Deuil-la-Barre et Montmagny)

PPA : Personne Publique Associée

RLP : Règlement Local de Publicité

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAE : Zone d'Activité Economique

ZAE nR : Zone d'Accélération des Energies Renouvelables

1. Cadre juridique de l'enquête publique

1.1. L'enquête unique

Cette enquête porte sur :

- La révision du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la ville de Montmagny.
- L'élaboration du Règlement local de publicité (RLP) de la ville de Montmagny.
- La modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la chapelle Sainte-Thérèse.

1.2. Cadre juridique

Le présent rapport rend compte du travail du commissaire enquêteur chargé de diligenter l'enquête publique relative aux projets de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la chapelle Sainte-Thérèse et d'élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP) de Montmagny.

Cette enquête publique s'est déroulée du 12 mai 2025 au 14 juin 2025, soit au total pour une durée de 34 jours consécutifs conformément au :

- code de l'environnement et notamment ses articles L 122-1, L 123-1, L181-1 à L181-23, L 214-1 à L 214-6,
- code de l'environnement et notamment ses articles R123-1 à 27, R 181-1 à R181-52, R214-1 à 56,
- Au décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans le département,
- La délibération n°DL2023-1409-063 du conseil municipal du 14 septembre 2023 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montmagny,
- A la délibération n° DL2024-19-12 du 19 décembre 2024 arrêtant le projet de révision du PLU de la commune de Montmagny,
- À la demande de désignation d'un commissaire enquêteur en date du 21 mars 2025 auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise,
- À la décision du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 9 avril 2025, portant désignation du commissaire-enquêteur, conformément à l'article R.123-5 du code de l'environnement,
- A l'arrêté n° A/URBA/2025/009 pris en date du 15 avril 2025 par le maire de Montmagny prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et arrêtant ses modalités.

1.3. Principales dispositions

1.3.1. Dispositions concernant le commissaire enquêteur

Conformément à l'article L.123-4 du code de l'environnement le commissaire enquêteur est nommé à partir d'une liste d'aptitude établie par le Tribunal administratif. Il est précisé à l'article L.123-5 que « Ne peuvent être désignées comme commissaire enquêteur ou membre de commission d'enquête, les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. » ;

L'article L.123-13 du code de l'environnement précise que « *Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions. Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre (...) entendre toutes les personnes dont il juge l'audition utile.* » ;

Selon l'article L.123-15 du code de l'environnement « *Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. (...) Le rapport doit faire état des contre- propositions qui ont été produites durant l'enquête ainsi que des éventuelles réponses du maître d'ouvrage. Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics.* ».

Cette disposition législative et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale des commissaires enquêteurs, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa neutralité.

La mission du commissaire enquêteur porte sur un triple objectif : apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, considérer son impact sur la mise en valeur et la préservation de l'environnement, et apporter une aide à la décision du maître d'ouvrage. L'avis du commissaire enquêteur est consultatif, mais le maître d'ouvrage doit en tenir compte dans sa décision finale.

Il est donc recommandé au commissaire enquêteur de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis personnel, donc subjectif qui doit être motivé. Le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du tribunal administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement de s'assurer du respect de la procédure de l'enquête publique.

Ainsi, le commissaire enquêteur s'efforce de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier d'enquête, des observations relevées dans le registre papier, des courriels recueillis par voie électronique etc., des questions posées lors des permanences, des réponses adressées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, (commune de Montmagny), le commissaire enquêteur rend ses conclusions motivées en toute conscience et en toute indépendance.

1.3.2. Finalité de l'enquête publique

L'article L123-1 du code de l'environnement précise : « *l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement, mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.* »

1.3.3. Objet et déroulement de l'enquête

Cette enquête entre dans la catégorie des enquêtes soumises au code de l'environnement. Le code de l'environnement prévoit :

- Un avis d'enquête affiché au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête. Cet avis mentionne (L 123-10 du code de l'environnement) :
 - L'objet de l'enquête.
 - La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer.
 - Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête.
 - La date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités.
 - L'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté.
 - Le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public.
 - Le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique.
 - La ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis est publié dans deux journaux régionaux au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les 8 jours qui suivent le début de l'enquête.

A la clôture de l'enquête, le commissaire rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai d'un mois.

L'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016¹ a permis de mettre à disposition du public de nouveaux moyens de communication avec l'obligation de mise à disposition de moyens électroniques :

- La mise ligne de l'avis d'enquête 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.
- La mise en ligne du dossier d'enquête public sur un site internet consultable pendant toute la durée de l'enquête.
- Un ordinateur mis à disposition gratuitement pour la consultation du dossier d'enquête publique sur les lieux de l'enquête.
- Une adresse courriel pour recevoir les observations du public.

¹Ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,

La durée de l'enquête est déterminée à l'article L. 123-9 :

« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. (...) Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10. ».

Les procédures figurant à l'article L 123-14 du code de l'environnement, permettent soit de suspendre l'enquête pour une durée de 6 mois au maximum afin d'y apporter des modifications jugées nécessaires par le maître d'ouvrage, soit de déclencher une enquête complémentaire à l'issue de l'enquête, ce qui n'a pas été le cas de la présente enquête.

1.3.4. Communication du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rend un avis qui peut être, soit favorable, soit défavorable ou réputé défavorable s'il est assorti d'une réserve.

Le rapport et les conclusions du commissaire ou de la commission chargée de l'enquête doivent être communiqués sur leur demande aux personnes physiques ou morales concernées.

L'article R123-21 précise : « L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme (...), à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Lorsqu'elle a publié l'avis d'ouverture de l'enquête sur son site internet, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur ce même site et le tient à la disposition du public pendant un an. »

Dans le cadre de cette enquête une copie du rapport et ses conclusions seront consultables pendant un an :

- En mairie de Montmagny, sise 10 rue du onze novembre 1918.
- Sur le site internet : <https://www.villedemontmagny.fr/Cadre-de-vie/Avis-d-enquete-publique>.

L'article L. 123-15 du code de l'environnement par l'ordonnance modifié 2016-1060 du 3 août 2016 autorise le maître d'ouvrage à répondre aux conclusions du commissaire enquêteur : « l'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion. »

1.3.5. Révision du PLU

1.3.5.1. Opportunité de la procédure d'enquête publique :

La révision du PLU est soumise à enquête publique réalisée selon le Chapitre III du code de l'environnement (Articles L123-1-A à L123-19-12) en vertu de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme.

La révision du PLU s'impose dès lors que l'on souhaite (article L153-31 du code de l'urbanisme) :

- « *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables* »
- « *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou encore « ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. (...)* »
- « *Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.* ».

Les modalités sont indiquées à l'article L153-32 et L153-33 : « *La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12² peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. »

1.3.5.2. Déroulement de la procédure d'élaboration du projet de révision du PLU (Article L153-11 à L153-21 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente mentionnée, en l'occurrence le conseil municipal dans le cas de ce projet, prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Un débat est organisé sur les orientations du PADD au sein du conseil municipal au moins deux mois avant l'arrêt du projet de révision par le conseil municipal. Une fois arrêté par délibération du conseil municipal, le projet est soumis pour avis aux :

- Personnes publiques associées.
- A la Commission Départementale de la préservation des espaces Naturels, agricoles et forestiers.
- A l'autorité environnementale quand son avis est requis.

² Article L 153-12 : qui précise : « Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article [L. 151-5](#), au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Enfin il est soumis à enquête publique (L 153-19). L'article L 153-21 prévoit que : « A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par (...) le conseil municipal ».

1.3.5.3. Bilan de concertation

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. Ce dernier a prescrit lors de sa délibération du 14 septembre 2023, le Conseil municipal la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) les modalités de concertation prescrivant la révision du PLU. 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 Une 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) a été effectuée avec un registre spécifique.

Trois réunions publiques ont été proposées :

- 09 octobre 2024 avec 2 personnes présentes.
- 27 novembre 2024 avec une vingtaine de personnes présentes.
- 2 avril 2024 avec une quinzaine de personnes.

La concertation a fait ressortir des préoccupations sur le respect du cadre de vie et les hauteurs de constructions ainsi que des préoccupations environnementales. Le bilan de concertation (. P.4) note : » 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. » Aucun sujet n'est apparu de manière à remettre en cause le projet.

1.3.6. Enquête portant sur une autorisation unique

L'article L123-6 permet de regrouper plusieurs projets sous une procédure d'enquête unique : *« il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public. La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.*

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des consultations du public initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes. »

L'enquête unique fait l'objet :

- D'un rapport unique du commissaire enquêteur.
- De conclusions motivées au titre de chacun des projets.

1.3.7. Composition du dossier

La composition du dossier soumis à enquête publique comprend ((Articles R151-1 à R153-22 du code de l'urbanisme) :

1. Le projet de Plan Local d'Urbanisme composé de :
 - a. Un rapport de présentation. Il comprend :
 - i. Les principales conclusions du diagnostic urbain.
 - ii. L'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation.
 - iii. Les justifications des divers éléments constituant le PLU (règlement, OAP, PADD etc.) ainsi que leur cohérence et leurs complémentarités.
 - iv. L'évaluation environnementale.
 - v. Un résumé non technique de l'Etat initial de l'environnement et de l'Evaluation environnementale.
 - b. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
 - c. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
 - d. Un règlement écrit.
 - e. Un document graphique de zonage.
 - f. Des annexes comprenant les servitudes.
2. Le bilan de concertation.
3. Une notice de présentation.

1.3.8. Evaluation environnementale

L'article R.104-11 du Code de l'urbanisme impose une évaluation environnementale pour les projets de révision du PLU lorsque : « *l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables* »

Elle comporte les éléments suivants (R-151-3 du Code de l'Urbanisme) :

1. L'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
2. Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.
3. Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.
4. Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix

opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

5. Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
6. Les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan.
7. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

1.3.9. Cadrage réglementaire s'appliquant au secteur du projet

La commune de Montmagny fait partie de de la Communauté d'agglomération Plaine Vallée qui regroupe 18 communes parmi lesquelles, Montmorency, Enghien, Deuil-la-Barre, Groslay etc.

Les principaux documents d'urbanisme et d'aménagement s'appliquant au territoire du secteur du projet sont :

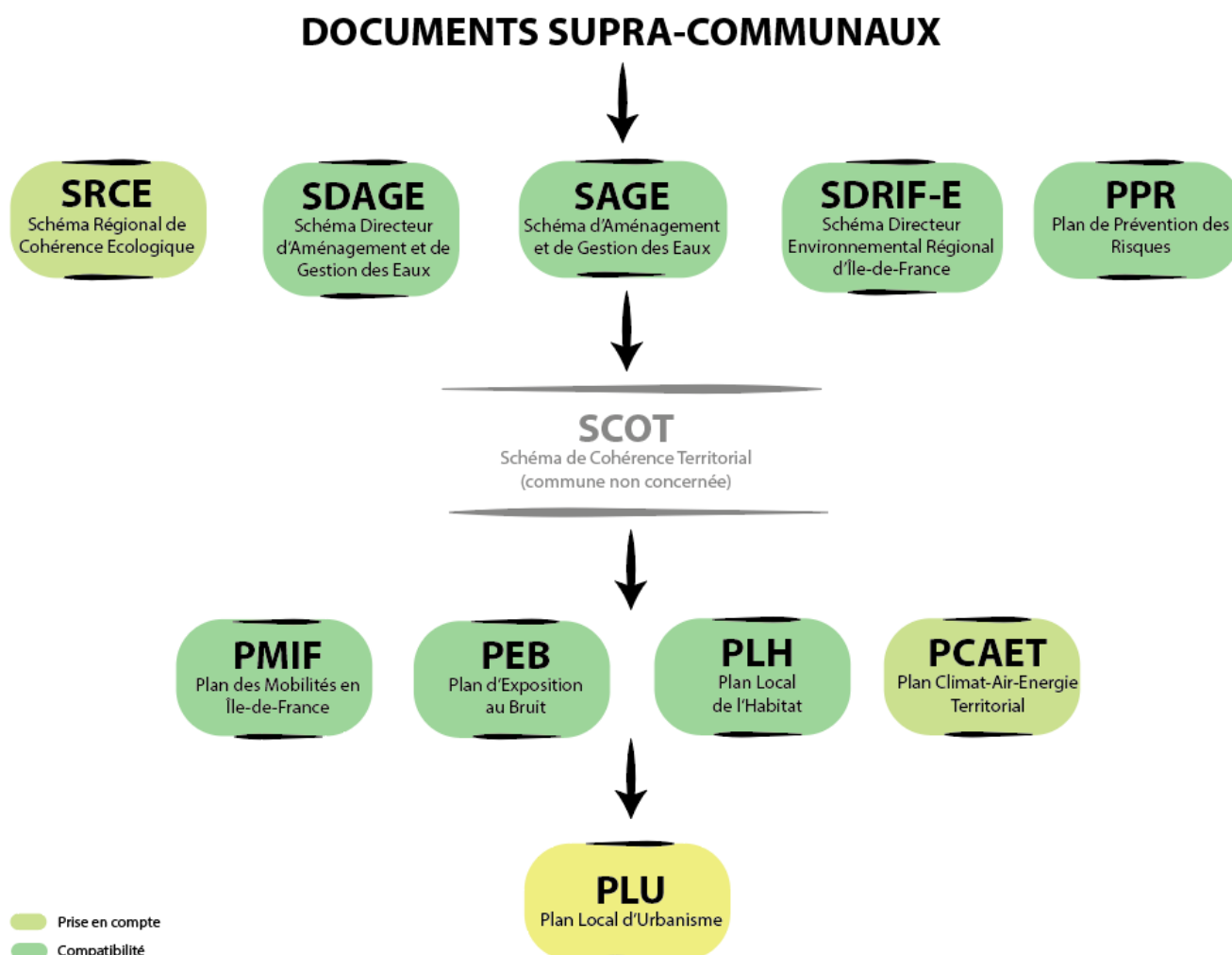
- SDRIF 2030³.
- Le SDRIF E⁴ (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France).
- Le PPEB (Plan de Prévention du bruit dans l'environnement) de Paris Charles-de-Gaulle pour la période 2022 à 2026 et son PEB (Plan d'exposition au bruit).
- SDAGE 2022 – 2027 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Seine-Normandie le document de planification de la gestion de l'eau appliqués à chaque masse d'eau⁵ pour une gestion durable et équilibrée de ces dernières.
- Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Croult-Enghien-Vieille Mer
- Le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) du Bassin Seine Normandie approuvé le 8 avril 2022-2027.
- Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) d'Ile-de-France approuvé en 2022.
- SRCE (Schéma de Cohérence Ecologique) la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée).
- Le SRHH, Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement adopté en novembre 2019 et le 13 mai 2024.
- Le PLH (Programme Local de l'Habitat) intercommunal de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.
- Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) en cours d'évaluation par l'Autorité environnementale.
- Le PDUIF (Plan de déplacements urbains d'Île-de-France)
- Le SDAHGV (Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage) approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 février 2022.
- Le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées).

³ Approuvé par décret le 27 décembre 2013

⁴ approuvé par décret le 10 juin 2025.

⁵ Milieu aquatique

Le PLU doit être compatible avec le SDRIF E, le PDUIF, le PLH, SRHH, le SCOT et le SDAGE et le SAGE. Il doit tenir compte du PCAET et du Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage. Le PEB s'impose au tiers comme servitude d'urbanisme.



2. Préambule

2.1. Périmètre du projet de Révision du PLU

Le projet de Révision du PLU porte sur l'ensemble du territoire de la commune de Montmagny. Montmagny est situé dans le département du Val-D'oise en limite de la Seine-Saint-Denis, à 10 km au Nord de Paris et à 20 km de l'aéroport Charles de Gaulle. Elle est limitrophe des communes de : Deuil-la-Barre, Groslay, Sarcelles dans le Val d'Oise, Epinay-sur-Seine et Villetaneuse dans le département de la Seine-Saint-Denis.

Elle présente une superficie de 291 ha, avec une altimétrie homogène : une partie en plaine (36 m) et une partie plus élevée constituée par la butte Pinson (115m) située à l'Est constituée par la butte Pinson.

Les espaces naturels, agricoles et forestiers occupent 66,81 hectares, soit environ 23 % du territoire communal. Ils sont issus du passé agricole de la commune longtemps préservé.

Les reste du sol est occupé par :

- 15,8 % par des espaces ouverts artificialisés, soit 46,13 ha ;
- 61,3 % par des espaces construits artificialisés, soit 178,82 ha⁶.

Elle offre donc un sol très anthropisé. Avec une occupation par le tissu urbain pavillonnaire représentant 37% du territoire, l'habitat collectif 9%, l'activité 9%, la vocation résidentielle de la commune est très présente et constitue un enjeu pour la Révision du PLU qui vise à préserver le cadre vie et l'environnement pour répondre aux enjeux climatiques et écologiques.

Elle appartient à la communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV) qui réunit 18 communes sur une superficie de 74,1 km² environ. Elle représente un bassin démographique d'environ 183 428 habitants et un bassin économique d'environ 38 368 emplois en 2020. Montmagny compte 14 550 habitants en 2020 d'après le recensement de l'INSEE (population légale au 1er janvier 2020) et a atteint 15265 habitants en 2025.

2.1.1. Déplacements dans la commune

2.1.1.1. Réseau routier

Montmagny est desservie par deux anciennes routes nationales, la RD301 et la RN328/D928, qui assurent la liaison avec Paris et Cergy-Pontoise. Une nouvelle artère, le Boulevard Intercommunal du Parisis (B.I.P.), est prévue pour améliorer les échanges entre Cergy-Pontoise et Roissy-Charles-de-Gaulle.

2.1.1.2. Maillage interne

Le réseau de voiries structurantes comprend la RD311, de Deuil-la Barre à Sarcelles, localisée au Nord de la commune la RD193 et la RD193E, qui assurent les liaisons intercommunales qui assure les liaisons intercommunales vers Paris et vers les communes de l'Oise. Les voies principales sont complétées par des voies locales pour desservir les quartiers.

⁶ Source : MOS 5Mode d'Occupation des Sols) 2021, Institut Paris Région

2.1.1.3. Trafic routier

Les voies les plus fréquentées en 2021 sont la RN328 et la RD301, avec un trafic moyen journalier important (respectivement entre 5 000 et 24 999 véhicules légers et entre 15 000 et 49 999 véhicules légers).

2.1.1.4. Transports en commun

Montmagny est desservie par deux gares ferroviaires, Deuil-Montmagny et Épinay-Villetaneuse, connectées au réseau Transilien H qui permet de rejoindre (Gare du Nord – Creil / Luzarches). Plusieurs lignes de bus et de tramway traversent également la commune.

2.1.1.5. Circulations douces

La commune est irriguée par de nombreux sentiers, hérités du passé rural de la ville. Le territoire communal comptabilise 6,7 km environ de voiries cyclables discontinues. mais les infrastructures cyclables sont encore insuffisantes et discontinues.

Offre de stationnement

Montmagny dispose d'une offre de stationnement public répartie sous forme de parkings publics situés principalement à proximité des pôles d'équipements publics et commerciaux, ainsi que le long de la voirie avec marquage au sol et parfois en zone bleue. La commune dispose de 41 places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR) .

Stationnement des véhicules électriques et hybrides

La commune dispose de 6 places de stationnement réservées aux voitures électriques/hybrides équipées de bornes de recharge.

L'enjeu pour la commune est de développer des alternatives à la voiture particulière et développer un réseau de sentes et de pistes cyclables permettant de relier les principaux pôles de transports les quartiers résidentiels et les principaux équipements de la ville. Un autre enjeu est de maintenir les itinéraires de randonnée. Enfin le développement du stationnement des véhicules électrique constitue un autre enjeu important.

2.1.2. Morphologie du bâti

2.1.2.1. Trame bâtie

Le tissu urbanisé de Montmagny se situe principalement le long des grands axes de circulation, avec une densité plus élevée dans le centre ancien. Les zones d'activités, les grands équipements publics et les ensembles de logements collectifs se distinguent par leurs volumes imposants 1.

2.1.2.2. Trame viaire

La trame viaire de Montmagny est caractérisée par des tracés linéaires sur un axe nord-sud, avec des axes secondaires orthogonaux dans le centre-ville et des tracés plus organiques dans les zones d'habitat 2.

2.1.2.3. Trame parcellaire

Les parcelles les plus petites se trouvent dans le centre ancien et les secteurs pavillonnaires, tandis que les zones d'activités et les grands ensembles ont une structure parcellaire plus lâche.

2.1.2.4. Typologies urbaines et architecturales

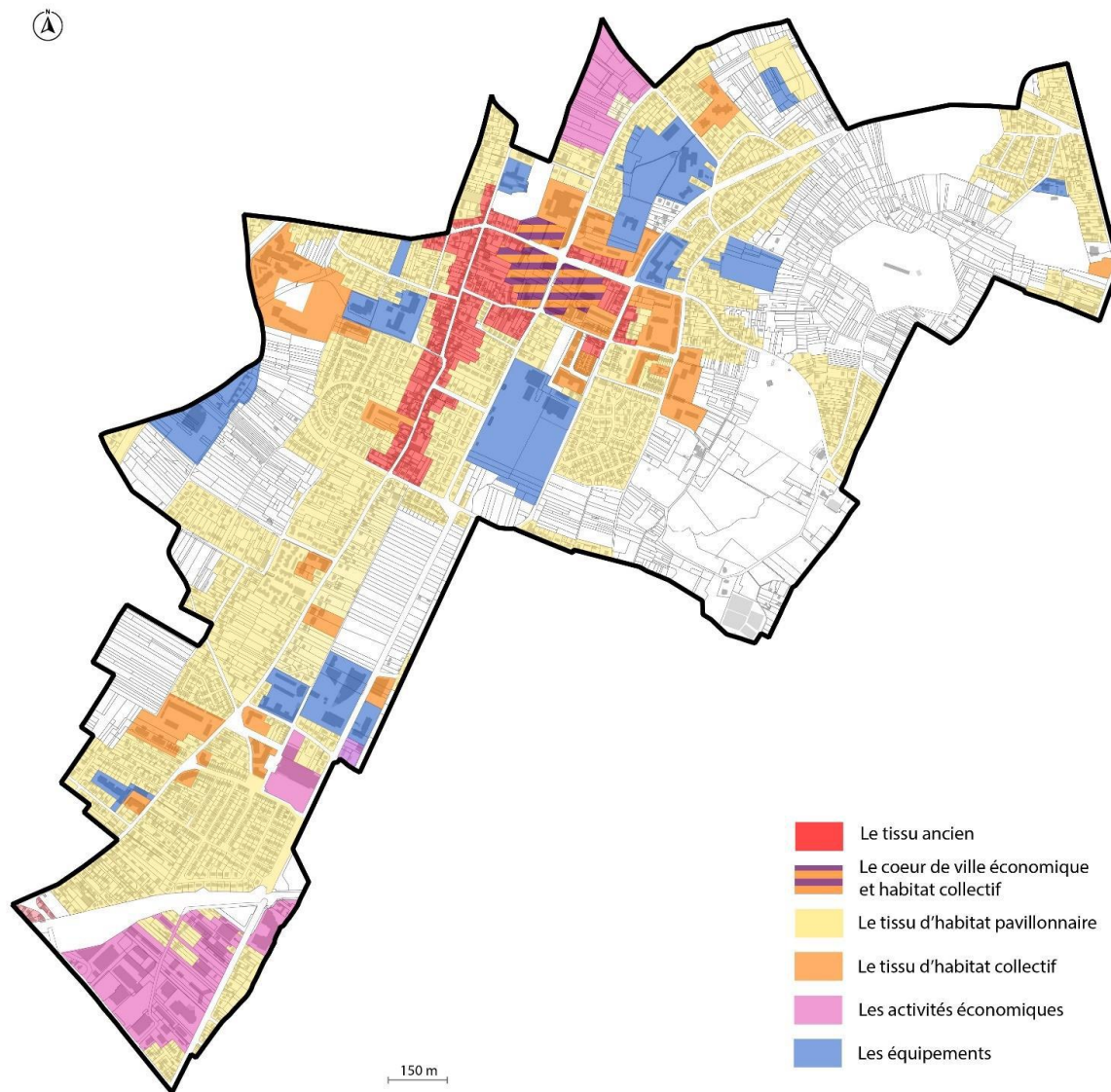
Montmagny présente une diversité de typologies urbaines et architecturales, allant du tissu ancien autour du centre historique, au tissu mixte du cœur de ville, en passant par les habitats pavillonnaires et collectifs, ainsi que les secteurs d'activités économiques et les grands équipements.

2.1.2.4.1. Tissu ancien

Le centre historique de Montmagny est marqué par des bâtiments de faible hauteur, souvent en alignement de la rue, avec des jardins en cœur d'îlots issu du passé rural avec présentant des modénatures et une architecture caractéristique. Les constructions varient entre des maisons traditionnelles en meulière et des maisons bourgeoises plus sobres quand on s'approche des gares.

2.1.2.4.2. Quartiers pavillonnaires

Les quartiers pavillonnaires de Montmagny se sont développés de manière diffuse et spontanée, souvent sur des parcelles en lanière favorisant une seconde bande de maison. On note une homogénéité plus marquée dans les opérations groupées des années 1970 à 1990. Ces secteurs sont caractérisés par des maisons individuelles avec des jardins en cœur d'îlots et le plus souvent des toits à deux pentes.



Les entités urbaines à Montmagny (Source : Synthèse architecture)⁷

2.1.2.4.3. Secteurs d'habitat collectif

Le tissu d'habitat collectif de Montmagny se compose principalement d'opérations des années 1960-1990, avec des formes et des hauteurs variées. Ces ensembles sont souvent implantés en retrait des limites séparatives, avec des espaces publics structurés autour de poches de stationnement et d'espaces verts. Le centre-ville a fait l'objet d'une rénovation récente pour remplacer les grands ensembles construits dans les années 70 par des immeubles collectifs mieux intégrés.

2.1.2.4.4. Les secteurs d'activité économique

Les secteurs d'activités économiques de la commune de Montmagny se répartissent majoritairement dans trois zones, à savoir :

⁷ Rapport de présentation, Diagnostic urbain

- La ZAE des Trois Cornets, située au nord du territoire communal, en limite avec la commune de Groslay, développée dans les années 2000. Son périmètre est aujourd'hui de 60 619 m².
- Le secteur de l'Intermarché avec quelques petits commerces autour. Peu accessible par d'autres moyens que la voiture.
- La ZAE des Sablons (Parc Technologique de Montmagny) au sud, séparée du reste de la commune par la coupure ferroviaire.

2.1.3. Le cœur de ville

Le cœur de ville correspond au centre-ville de Montmagny, au carrefour des rues du 11 novembre 1918, de l'avenue de Général de Gaulle et de la rue de Sprimont et rassemble la plupart des commerces de proximité répondant aux besoins des Magnymontois.

On y retrouve ainsi, supermarché, opticien, pharmacie, coiffeur, laverie, laboratoire d'analyse, librairie, boucherie, Bar Tabac et autres petits commerces. Le tissu urbain à la fois ancien et récent abrite également la mairie, l'église historique, la salle des fêtes, le centre culturel et l'office de police municipale.

2.1.4. Equipements et services

Montmagny dispose d'une offre diversifiée en équipements administratifs, socio-culturels et sportifs. Parmi les équipements administratifs, on trouve l'Hôtel de Ville, un centre technique municipal, un poste de police municipale et un bureau de poste. Les équipements socio-culturels incluent trois centres de loisirs, des espaces polyvalents et un pôle culturel comprenant une médiathèque et une école de musique et de danse. On peut citer la salle des fêtes installée dans un bâtiment néoclassique. Des jardins familiaux sont également mis à disposition sur le territoire communal.

➤ Équipements petite enfance

Les structures municipales pour la petite enfance comprennent :

- Mini-crèche : capacité de 20 enfants.
- Crèche familiale : 45 enfants accueillis par 17 assistantes maternelles.
- Pôle multi-accueil des Sablons : capacité de 20 places.
- Crèche familiale du pôle Mes Premiers Pas : 32 places au domicile des assistantes maternelles, 10 enfants simultanément dans la structure.

➤ Équipements éducatifs

- **Ecoles** maternelles et primaires et élémentaires

Montmagny compte sept écoles maternelles et élémentaires regroupées en quatre groupes scolaires et qui se répartissent sur 4 grands secteurs de la ville, Montmagny dispose également de deux collèges, qui se répartissent sur 2 secteurs :

- Au nord, le collège Nicolas Copernic.
- Au sud, le collège Maurice Utrillo.

- **Enseignement secondaire**

Le lycée intercommunal Camille Saint-Saëns accueille 1 400 élèves pour des enseignements généraux et 140 étudiants en BTS 16. Il est bien desservi par les transports en commun.

- **Enseignement privé**

L'école privée "Institution Notre-Dame de la Providence" compte environ 211 élèves répartis en classes maternelles et élémentaires.

2.1.5. Équipements périscolaires

Montmagny dispose de plusieurs accueils de loisirs :

- Les Vergers (maternelle) : capacité de 110 places.

- Les Cornouillers (élémentaire) : capacité de 90 places.
- Jean Trinquet (maternelle et primaire) : capacité de 40 places.
- Eugénie Cotton : capacité de 40 places.
- Jules Ferry (primaire) : capacité de 48 places.
- Jean-Baptiste Clément : capacité de 35 places.

Ces structures accueillent les enfants avant et après l'école, le mercredi et pendant les vacances scolaires. Malgré une diminution des effectifs scolaires, l'offre en accueil périscolaire reste insuffisante.

La ville gère également un LAEP (Lieu d'Accueil Enfant Parent) et collabore avec un centre de planning familial départemental et un centre de Protection Maternelle et Infantile.

➤ Équipements sportifs

La commune dispose de plusieurs complexes sportifs, tels que le gymnase du Rouillon, le complexe sportif Charles Grimaud et le complexe sportif Alain Mimoun. Ces installations offrent une variété d'activités sportives, allant du tennis au judo, en passant par l'athlétisme et le football.

➤ Équipements culturels

Le pôle culturel Pergame et la médiathèque du même nom sont situés au nord-ouest du centre historique. Ces équipements sont proches du centre-ville et bénéficient du parc du Québec, un espace arboré et enherbé.

➤ Autres équipements

La salle des fêtes de Montmagny, située au sud de la place de la Division Leclerc, est un bâtiment néo-classique avec un grand parking à proximité. L'Hôtel de ville, datant des années 1950, se trouve au cœur de la ville, face au centre-ville rénové.

2.1.6. Le patrimoine d'intérêt

En complément du patrimoine protégé de la commune, on trouve un patrimoine d'intérêt, lié à l'histoire de Montmagny :

- L'église Saint-Thomas, édifiée en 1737 sur les fondations d'une l'église médiévale primitive.
- La redoute de la Butte Pinson, construction militaire édifiée après la guerre de 1870 ; Ce site bénéficie d'une protection au titre des vestiges archéologiques, dont le périmètre est précisé dans le plan de zonage réglementaire du PLU.
- L'ancien séminaire, racheté par la commune pour y installer des services municipaux, des locaux associatifs et l'école de musique.
- Le parc du Québec, situé à proximité de l'Hôtel de Ville et de l'ancien séminaire.
- Le parc de la butte Pinson.

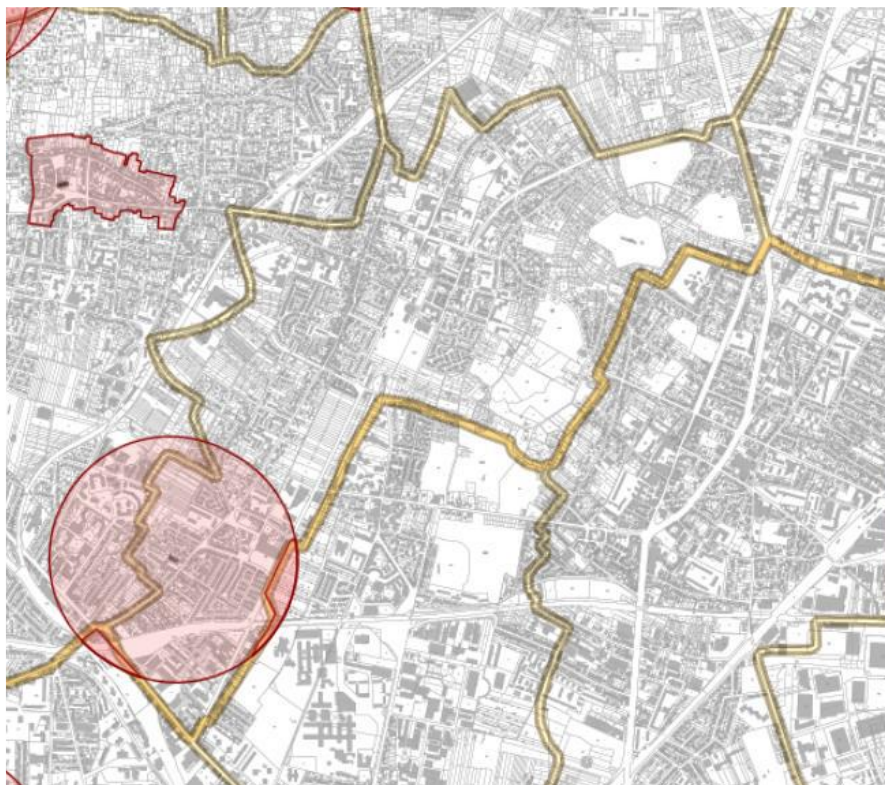
Dans le rapport de présentation, il est indiqué que la commune a réalisé un inventaire du patrimoine bâti et vernaculaire remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cet inventaire est joint en annexe du règlement du PLU. Il est à préciser que cet inventaire n'a pas été présenté dans le dossier d'enquête publique.

2.1.7. Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques, la chapelle Sainte-Thérèse

La chapelle Sainte-Thérèse, localisée au 242, rue d'Épinay, est l'unique monument classé comme Monument Historique de la commune.

Construite par Auguste Perret entre 1926 et 1927 dans le sud-ouest de la commune alors en pleine urbanisation, elle est construite en béton armé. Grâce à l'emploi du béton et à l'usage répété d'un nombre très limité de moules, la chapelle est construite pour un prix relativement bas. D'une superficie au sol de 470 m², occupée pour l'essentiel par la nef, ces dimensions sont de 36 mètres de long, 13 mètres de large et de 11 mètres de haut. Le clocher atteint quant à lui 32 mètres.

Elle bénéficie d'une mesure de protection dite de « *servitude de protection des abords de monuments historique* » en raison de sa conception architecturale innovante.



En association avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), le tracé de ce périmètre de protection de 500 mètres autour de la chapelle Sainte-Thérèse est en cours de rectification.

2.1.8. Données socio-économiques

2.1.8.1. Dynamique d'évolution

La population de Montmagny a connu des variations importantes, principalement liées au solde migratoire. Entre 1982 et 1990, la population a fortement augmenté, tandis qu'entre 2009 et 2014, elle a diminué. Le solde naturel est resté relativement stable, avec un taux de natalité supérieur à celui de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du département du Val-d'Oise.

2.1.8.2. Typologie des habitants et des ménages

La population de Montmagny est relativement jeune, avec 23,1 % de la population ayant moins de 15 ans, un pourcentage supérieur à celui de la CAPV et du département. Cependant, un phénomène de vieillissement est observé, avec une augmentation de la part des plus de 60 ans. La taille moyenne des ménages a diminué, passant de 3,14 à 2,71 personnes entre 1968 et 2020. Les ménages avec familles sont majoritaires, mais on observe une diminution des couples avec enfants et une augmentation des familles monoparentales.

2.1.9. Profil socio-économique de la population

En 2020, la part des actifs dans la population totale en âge de travailler est de 70 %, inférieure à celle de la CAPV, du département et de la région Île-de-France. La part des chômeurs est relativement élevée, similaire à celle du département et de la région. Les employés (29,3 %) et les professions intermédiaires (27,1 %) sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées. La part des ouvriers (18,3 %) est nettement supérieure à celle de la CAPV (11,5 %) et du département (16,3 %). Montmagny présente un taux de pauvreté plus élevé que la CAPV et le département, notamment pour la tranche d'âge des 40-49 ans (26 %).

2.1.10. Mobilité des actifs

La motorisation des ménages est importante, avec 76,4 % des ménages possédant au moins un véhicule 13. Les déplacements domicile-travail sont principalement réalisés en véhicule individuel (44,7 %).

et en transports en commun (44,6 %) 14 15. En 2020, 86,4 % des actifs magnymontois travaillent en dehors de la commune.

Les principales périodes de croissance de la population de Montmagny sont principalement liées à l'évolution du solde migratoire. Entre 1968 et 2020, le solde naturel reste stable autour de 1 %.

La motorisation de la population est importante sur la commune au regard du taux de ménages possédant au moins un véhicule : 76,4 % possèdent au moins une voiture et 27,4 % possèdent 2 voitures ou plus. En conséquence, les déplacements réalisés en véhicule individuel (voiture mais aussi camion ou fourgonnette) représentent près de 44,7 % de l'ensemble des déplacements domicile-travail. Par ailleurs, les transports en commun représentent, de très proche, le second moyen de transport le plus utilisé en 2020 (44,6 %). En 2020, 86,4 % des actifs magnymontois travaillent en dehors de la commune.

2.1.11. Habitat

Le parc résidentiel de Montmagny a connu une croissance significative au cours des 50 dernières années, passant de 2 169 logements en 1968 à 5 775 logements en 2020, représentant 7,1 % du parc d'habitat de l'intercommunalité 1. La période de croissance la plus marquée a été entre 1982 et 1990, principalement en raison de la construction dans la ZAC des Sablons. Depuis 1990, la croissance est plus modérée mais reste importante, avec une production moyenne de 55 à 78 logements par an.

La ville de Montmagny se distingue par un développement urbain intense, avec une croissance de 2 points en moyenne par rapport aux territoires comparables. Entre 2009 et 2020, le nombre de logements a augmenté de 770, principalement dans les secteurs de la Plante des Champs-Tas de Cailloux et du centre-ville sud. En 2020, Montmagny comptait 435 logements vacants, principalement dans le centre-ville sud, le secteur Lévriers-Gare et les Sablons.

En termes de typologie, le parc résidentiel de Montmagny est composé majoritairement d'appartements (57 % en 2020), avec une part importante d'appartements situés au centre-ville et dans le quartier des Lévriers-Gare. La majorité des logements sont des résidences principales (91,5 % en 2020) 8, et la part des ménages propriétaires a diminué de 60,4 % en 2009 à 55,4 % en 2020 9. La vacance des logements a augmenté de 59,3 % entre 2009 et 2020.

La structure du parc actuel montre une prédominance de grands logements à Montmagny. En 2020, les résidences de 4 pièces et plus constituent 51,2 % du parc résidentiel, taux proche mais inférieur à celui enregistré pour la Communauté d'Agglomération (54,3 %) et du département (54,6 %).

L'accueil des gens du voyage présents dans le parc de la Butte Pinson font l'objet du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Val-d'Oise (SDAHGV), qui vise à proposer des solutions adaptées aux différentes situations des gens du voyage. Un projet de création de 93 logements adaptés pour les gens du voyage est en cours, avec des livraisons prévues jusqu'en 2025.

2.1.12. Les emplois

En 2020, Montmagny comptait 2 123 emplois, représentant environ 5,5 % de l'emploi de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV). Bien que le nombre d'emplois ait augmenté de 8,3 % depuis 2014, l'indicateur de concentration d'emplois reste faible à 36,3 %, révélant une insuffisance de l'emploi local. Le nombre de chômeurs a diminué de 10,4 % depuis 2009, avec 881 chômeurs en 2020. La majorité des salariés sont en CDI (88 %), et le secteur tertiaire domine l'économie locale, notamment l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

2.1.13. Le tissu économique

Montmagny accueillait 1 211 établissements en 2020, principalement dans le secteur tertiaire, avec une forte présence de petites structures employant de 1 à 9 salariés. La commune connaît une dynamique de création d'entreprises, avec 192 nouvelles entreprises créées entre 2016 et 2021.

2.1.13.1. Le Parc Technologique de Montmagny (PTM),

Parc Technologique de Montmagny, une zone d'activités développée entre 1910 et 1991, couvre environ 13 hectares. Considéré comme un pôle économique productif du SDZAE piloté par la CAPV, accueille en 2023 près de 89 entreprises et 295 emplois.

La revitalisation du PTM a débuté en 2006, transformant une ancienne zone industrielle du XIX^{ème} siècle en un parc technologique moderne. En collaboration avec la ville de Montmagny, l'agglomération a élaboré un projet respectueux de l'empreinte architecturale du site, avec des bâtiments modulables et de qualité. Des acquisitions foncières ont été réalisées en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France, et des bâtiments ont été démolis pour désenclaver le parc et créer de nouvelles infrastructures 3. En 2013, la création de la pépinière d'entreprises 14k a marqué une étape importante, offrant 1 800 m² aux porteurs de projets et start-upers. Actuellement, plus d'une centaine d'entreprises, principalement orientées vers la production, sont implantées sur le site.

2.1.13.2. Projets en cours

Le PTM continue de se développer avec le projet immobilier "Tech Parc", situé près de la gare d'Epina-Villetaneuse. Ce projet, porté par le promoteur Promoval, comprend trois programmes immobiliers de 6 500 m² destinés à accueillir une trentaine d'entreprises. Prévu pour 2025, il inclura des bureaux, des commerces, une crèche et une salle de fitness. Les infrastructures prévues comprennent un immeuble de bureaux avec une salle de sports et une boulangerie, six lots d'activités pour l'artisanat et des surfaces commerciales, ainsi qu'une crèche de 30 berceaux. D'autres projets sont également en cours de réflexion.



Parc technologique de Montmagny et projets



Localisation de la ZAE Les Trois Cornets Montmagny/Grosly (Sources : Fond google earth / Synthèse architecture)

2.1.13.3. La ZAE des Trois Cornets de Montmagny/Grosly

La Zone d'Activités Économiques (ZAE) des « Trois Cornets » est située à la limite nord des communes de Montmagny et de Groslay. Développée dans les années 2000, cette zone couvre environ 6 hectares et est considérée comme un parc d'activités productif du SDZAE, accueillant 3 entreprises et 76 emplois.

Des projets de développement sont en cours dans cette zone. La phase 1, nommée « Spirit », a déjà été réalisée et a permis l'implantation de 8 nouvelles entreprises sur une surface de plancher de 9 340 m², créant ainsi 140 emplois.

2.1.1. L'offre commerciale

En 2021, Montmagny comptait 194 commerces et services, dont une majorité de commerces alimentaires et de services divers. Ils sont principalement concentrés sur le cœur de ville et à proximité de la gare d'Epinay-Villetaneuse et dans la zone de l'Intermarché, située en haut du quart sud-est de la commune.

2.1.2. L'activité agricole

Le Val-d'Oise est une région avec de vastes espaces agricoles de qualité, principalement dédiés à la culture céréalière, représentant 65 % de la Surface Agricole Utile (SAU). Entre 2010 et 2020, la SAU a diminué de 4,2 %, passant de 57 800 hectares à 55 352 hectares. Les exploitations agricoles sont bien structurées et dynamiques, bien que leur nombre ait baissé de 11,8 % entre les deux recensements agricoles, passant de 586 en 2010 à 517 en 2020. À Montmagny, aucune parcelle agricole ni emploi dans le secteur de l'agriculture n'est recensé.

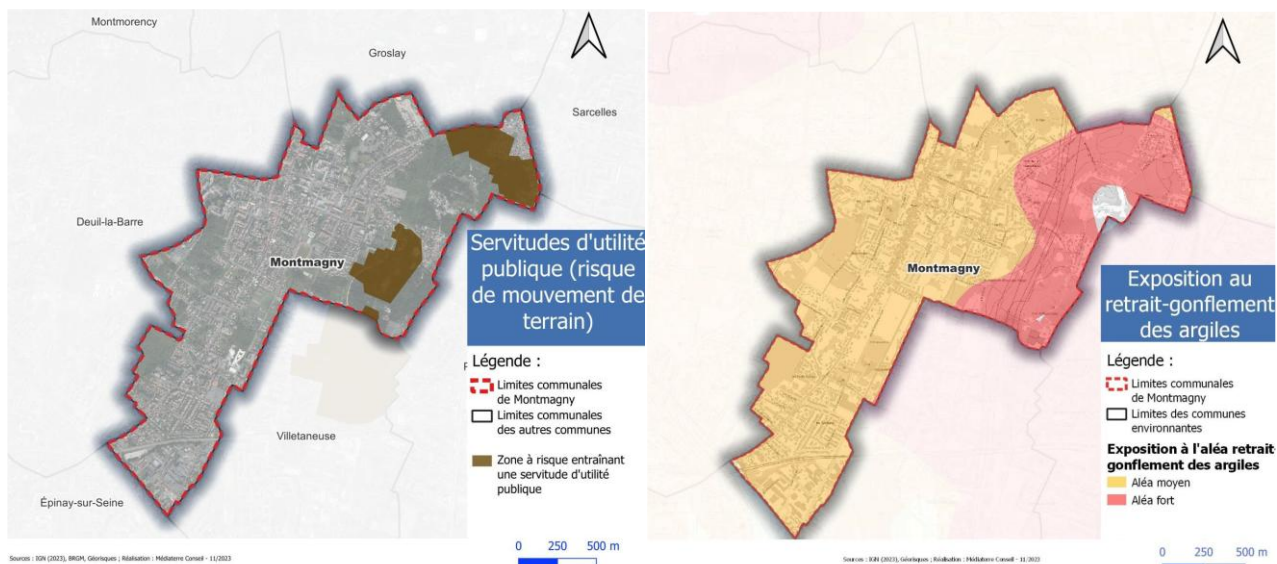
En conclusion, on peut distinguer plusieurs polarités à Montmagny et à proximité : le cœur de ville, la gare d'Epinay -Villetaneuse avec la proximité de commerces et du parc technologique de Montmagny la gare de Deuil-la-Barre située non loin de la ZAE des Trois Cornets et un grand espace naturel constitué par la Butte Pinson, dans un territoire très motorisé. Un des enjeux de la révision du PLU de Montmagny consiste à renforcer ces pôles dans leurs fonctions économiques et de développer un cadre de vie accueillant, durable permettant de préserver la biodiversité et moins émissifs en GES.

2.2. Etat initial de l'environnement

2.2.1. Risques géologiques

L'état initial souligne l'existence de deux risques liés à la présence de nombreuses couches géologiques sur la commune couverts par des servitudes d'utilité publique :

- Risques d'effondrement de terrain liés à la dissolution du gypse (De plus, le PLU de Montmagny comprend un zonage relatif aux carrières remblayées et aux anciennes décharges pour faire face à ce type de risque.)
- Risques liés au retrait-gonflement des argiles



On constate des risques sismiques très faibles et l'absence de cavité souterraine en zone urbaine.

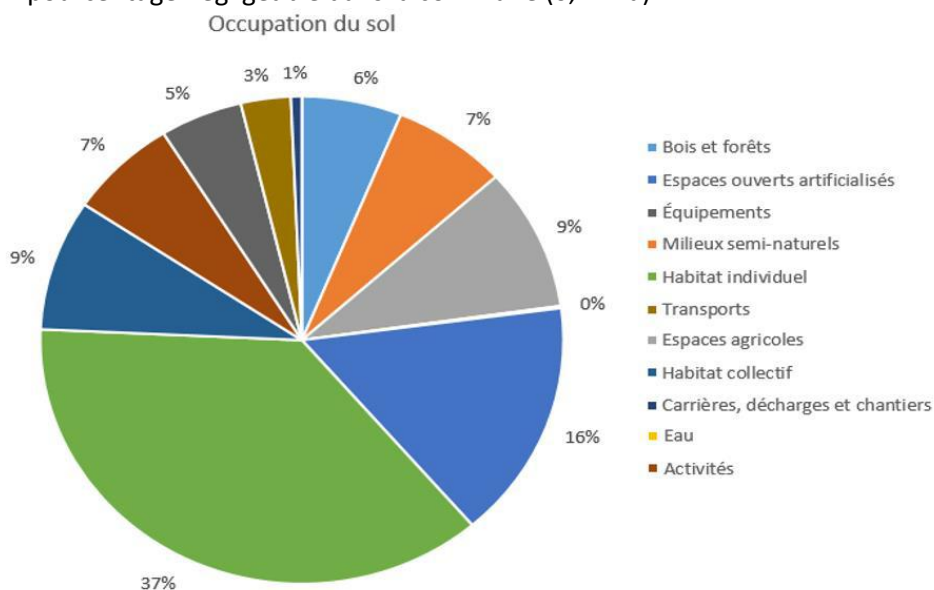
2.2.2. Occupation du sol

Ancienne commune rurale, la commune de Montmagny se caractérise par des sols très anthropisés occupés principalement par de l'habitat avec une progression de l'habitat collectif et des zones d'activités sur les dix dernières années. On peut reprendre les données de l'Etat initial⁸ sur la répartition des différentes occupations du sol selon les informations de l'Institut Paris Région 2021 :

- « - Sols artificialisés sur l'axe nord-sud : habitat individuel et collectif, zones d'activités, équipements sportifs et de loisirs, équipements de transports ;
- Sols agricoles à l'est : terres arables, systèmes culturaux complexes, vergers. »

Elle possède peu de milieux naturels : 7 % de la surface en cumulé en semi-naturel.

L'eau représente un pourcentage négligeable dans la commune (0,42 ha).

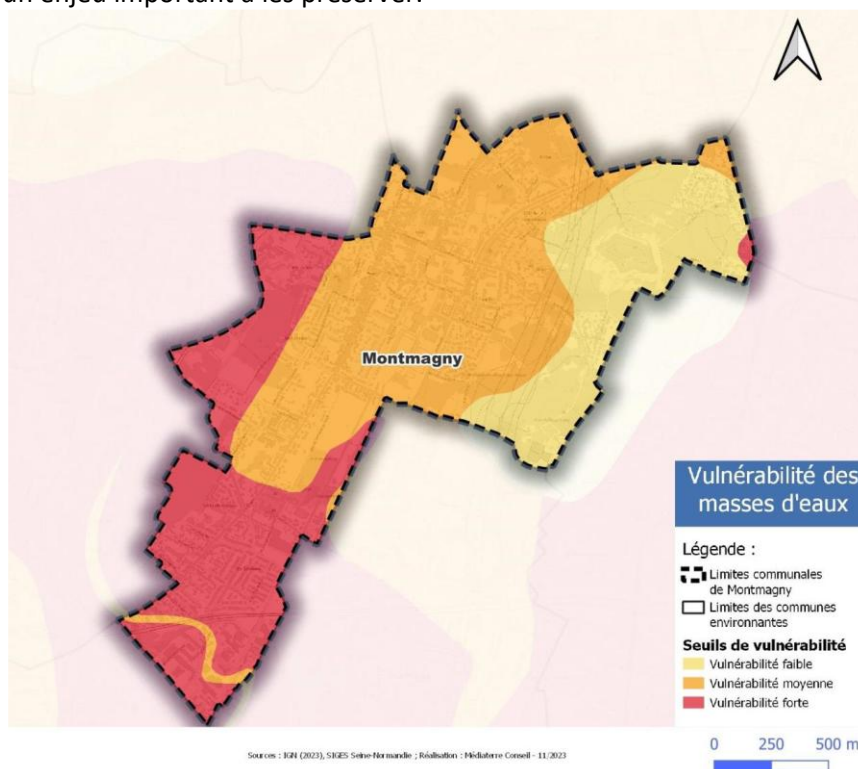


⁸ Rapport de présentation, Etat initial p.16

Sur les dix dernières années, la commune a perdu près de 3 hectares d'espaces semi-naturels, boisés et agricoles. Un des enjeux de la révision est bien de préserver les espaces naturels restants au regard du « Zéro Artificialisation Nette » en 2050 fixé par la Loi Climat-Résilience⁹.

2.2.3. Ressource de l'Eau à Montmagny

On constate la présence de deux masses d'eau dans le sous-sol de la commune, Éocène du Valois et l'Albien-néocomien captif. Elles présentent toutes deux un bon état quantitatif. En revanche, si l'état qualitatif de l'Albien-néocomien captif est bon celui de l'Éocène du Valois est médiocre en raison des pesticides. La vulnérabilité des nappes en considération de leurs caractéristiques physiques est moyenne à forte. Il y a donc un enjeu important à les préserver.

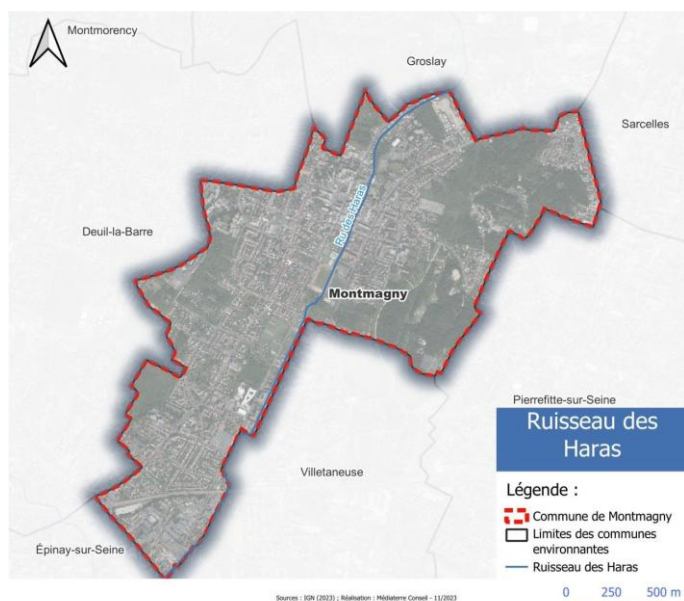


On note la présence d'un cours d'eau : le Ru des Haras ou Ruisseau des Haras, long de 6,38 km. Il prend sa source à Montmorency et forme la frontière avec Villetaneuse avant de se jeter dans le ru d'Enghien, un affluent de la Seine au Sud de la commune à Epinay.

Son état chimique avec ubiquiste est mauvais¹⁰ et son état écologique moyen.

⁹ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021

¹⁰ Composé chimique émis par les activités humaines, à caractère persistant, bioaccumulable et toxique. Les substances ubiquistes sont présentes dans les milieux aquatiques, à des concentrations supérieures aux normes de qualité environnementale (NQE). Quelques substances considérées comme ubiquistes sont les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), le tributylétain. Dans le ru du Haras, les principaux ubiquistes sont les diphényléthers bromés, le mercure, les hydrocarbures aromatiques polycycliques, des composés du tributylétain, de l'acide perfluorooctanesulfonique, des dioxines du hexabromocyclododécane ou encore de l'heptachlore. Son atteinte du bon état chimique est attendue en 2027 sans ubiquiste et au-delà de 2027 avec ubiquistes..



On recense aucun captage sur le territoire de la commune.

L'eau potable est distribuée par le SEDIF.

Assainissement

L'assainissement collectif est confié au SIARE Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains), Département de Seine-Saint-Denis et SIAAP (Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne) auxquels la CA (Communauté d'Agglomération) Plaine Vallée adhère.

L'assainissement non collectif avec le contrôle des installations d'assainissement non collectif par le SPANC est minoritaire sur le territoire.

Zone de répartition des eaux

La commune de Montmagny se situe dans une ZRE, liée à la masse d'eau souterraine de l'Albien-néocomien captif. Cet ensemble de bassin et sous-bassins et de systèmes aquifères présenter une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Ils sont réglementés afin de préserver les écosystèmes aquatiques.

Par ailleurs les masse d'eau du bassin Seine-Normandie auquel Montmagny sont situés en zone sensible, c'est-à-dire particulièrement vulnérables aux pollutions, notamment celles qui présentent un caractère eutrophique.¹¹

Cadrage réglementaire de l'Eau

Montmagny est concernées par le SAGE du bassin Seine-Normandie 2022-2027

Il décline cinq grandes orientations :

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

¹¹ Les rejets de phosphore, d'azote favorisent ces phénomènes d'eutrophisation

Montmagny dépend du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer (CEVM) qui s'applique à une seule nappe d'eau. Il détermine cinq enjeux environnementaux sur le territoire :

- Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques.
- Rééquilibrer les fonctions hydrauliques, écologiques et paysagères des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social.
- Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles.
- Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau.
- Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages.

Enfin, la commune se trouve en zones vulnérables à la pollution par les nitrates dépend d'un programme d'Actions Régionales (PAR) en application de la directive européenne du 12 décembre 1991, dite « directive Nitrates » qui vise à limiter la présence des nitrates d'origine agricole par une série d'actions dont la couverture végétale le long des cours d'eau.

La ressource en eau à Montmagny présente donc des niveaux élevés de pollutions liés à la pression anthropique exercée sur les différentes masses d'eau, et en particulier l'utilisation de produits phytosanitaires. Un des enjeux est la préservation et la restauration d'un bon état chimique des eaux et écologique.

2.2.4. Vulnérabilité au changement climatique

La commune de Montmagny est sensible au réchauffement climatique sur trois scénarios envisagés en rapport avec les travaux du GIEC. Des été plus secs et chauds sont donc à envisager avec des hivers moins rigoureux et des précipitations en hausse suivant les scénarios. Ainsi l'évaluation environnementale précise¹²: « *Le changement climatique se traduira sur la région par une hausse des températures moyennes, marquée l'été (recrudescence des jours chauds et très chauds, avec des phénomènes d'îlots de chaleur en zone urbaine) qui entraînera des conséquences en matière de dégradation de la qualité de l'air et en hiver, un recul des jours froids.* »

Le territoire sera donc plus vulnérable à un certain nombre de risques déjà présents sur le territoire :

➤ Formation d'ICU

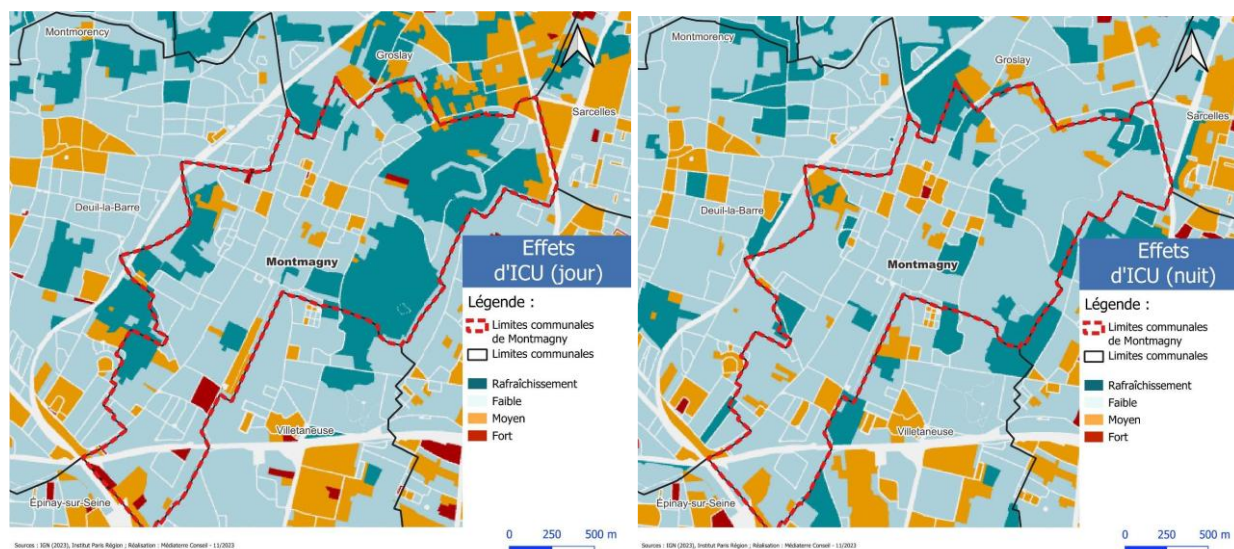
Ainsi l'observation de la formation des îlots de chaleur urbain (ICU) permet d'évaluer la vulnérabilité du territoire au réchauffement climatique.

Les ICU sont favorisés par divers facteurs :

- La morphologie urbaine : l'agencement des bâtis, l'aménagement du territoire se définit à travers la densité du bâtiment, la hauteur du bâti, l'orientation des rues et avenues afin de laisser circuler l'air.
- La présence ou non de végétalisation : espaces verts, parcs, toiture végétalisée.
- L'albédo des surfaces (réflexion lumineuse en fonction du revêtement des surfaces comme la couleur, la texture).
- L'activité humaine.
- Le changement climatique : effet catalyseur de l'ensemble des phénomènes évoqués précédemment.

Les deux cartes présentées dans l'Etat initial permettent d'identifier les secteurs les plus sensibles au phénomène d'ICU :

¹² Rapport de Présentation, Etat Initial de l'Environnement p.38



On observe peu d'ICU à Montmagny. La Butte Pinson et les parcs procurent des zones de rafraichissement. Les points les plus sensibles à ce phénomène sont les secteurs les plus denses comme le centre-ville et les secteurs autour de la ligne du tramway, au sud où l'on trouve des aménagements urbains très hauts, denses en urbanisation sans espaces verts à contact direct.

Un des enjeux de la révision du PLU est de maintenir des conditions défavorables à la formation d'ICU et de réduire dans les zones concernées les facteurs propices à leur formation.

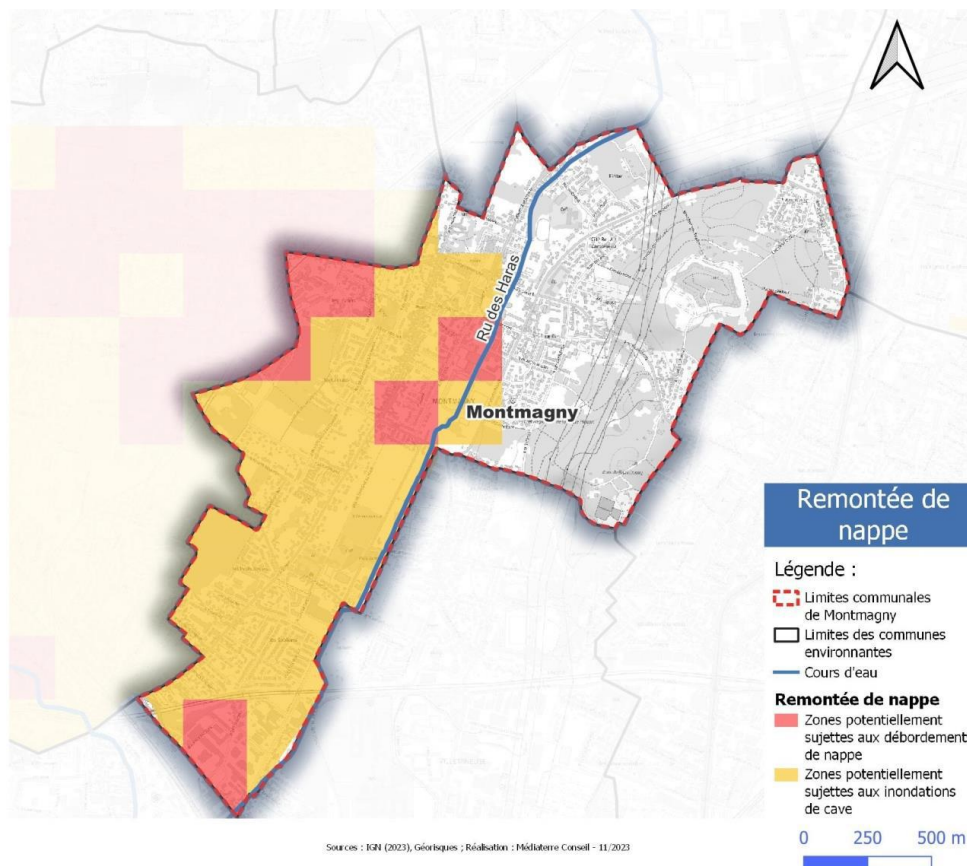
La réduction de l'albédo et la végétalisation est une voie.

➤ Conséquence du changement climatique sur l'eau

Le changement climatique affecte le cycle de l'eau, pouvant réduire les quantités d'eau et entrainer des pollutions plus importantes (bactériologiques et chimiques). On observe l'accentuation de plusieurs phénomènes :

- Le ruisseau des Haras pourrait subir des sécheresses.
- Baisse de débit importants de même que les nappes phréatiques qui alimentent l'eau potable.
- Le réseau d'assainissement pourrait également apparaître sous-dimensionné en cas de pluies torrentielles.
- On observe des remontées de nappe sur le territoire de la commune qui pourraient être accentuées par l'intensification des pluies. L'artificialisation des sols renforce ce risque.
- Le risque de ruissellement en serait accentué et le risque d'inondation augmenter.

Un des enjeux de la révision est donc bien la préservation de la qualité d'infiltration des sols pour prévenir le risque de ruissellement.



- Risque de tempête avec une augmentation des vents et de coulées de boues dues à l'intensification des phénomènes météo. Un des enjeux est de prévenir les risques pour les populations et les dégradations sur le bâti.

2.2.5. Risques technologiques

Le risque de transport de matières dangereuses par voies routières, ferroviaires et fluviales est présent sur le territoire est concerné par les départementales D193, D928, D311 et D301 mais le risque est faible. De même que le transport par voie ferroviaire présente un volume faible. La commune est traversée par une canalisation de gaz naturel. Le risque nucléaire est généré par deux installations présentes à Fontenay-aux-Roses.

On note la présence de dix sites classés ICPE à l'intérieur de la commune de Montmagny, tous non Seveso. La localisation des risques et les servitudes sont portées au règlement et dans les annexes.

2.2.6. Pollutions

2.2.6.1. Pollution des sols

On constate la présence d'anciens sites industriels et de sites encore en activité. Concernant la structure des sols on constate la présence de remblais anthropiques importants avec des dépassements sur certains métaux tels que le Cadmium.

2.2.6.2. Pollution de l'air

La commune est soumise à un PCAET qui décline le PCET régional.

Aménagement et rénovation énergétiques :

- Accompagner la rénovation du parc résidentiel.

- Former les usagers aux écogestes, piloter et optimiser les consommations.
- Accompagner la rénovation du parc tertiaire (public et privé).
- Limiter l'impact carbone des projets d'aménagement et constructions neuves et favoriser la compensation des émissions incompressibles.
- Eviter les ruptures écologiques et l'artificialisation des sols liés aux nouveaux projets d'aménagement.
- Favoriser le renouvellement urbain lorsque la situation le nécessite.
- Adopter des pratiques permettant de limiter les Îlots de Chaleur Urbains.

Mobilité et Transports :

- Mieux comprendre les besoins des citoyens en matière de mobilité, développer une stratégie de territoire.
- Favoriser l'emploi et l'activité de proximité avec la réorganisation des modes de travail pour limiter les besoins de déplacement (coworking, tiers-lieux, etc.).
- Coordonner le développement des infrastructures et de l'offre de transport en commun à l'échelle du territoire, garantir l'équilibre entre le sud et le nord.
- Organiser l'intermodalité sur le territoire.
- Développer une politique à l'essor des mobilités douces (marche, vélo, randonnée), notamment via la sensibilisation.
- Encourager le développement des circuits courts.

Production d'énergies renouvelables

- Encourager le déploiement du solaire photovoltaïque et thermique sur les toitures, parkings, friches et zones d'activités.
- Favoriser le développement de la géothermie sous toutes ses formes.
- Encourager la production de granulés de bois en lien avec les coupes opérées en Forêt de Montmorency.

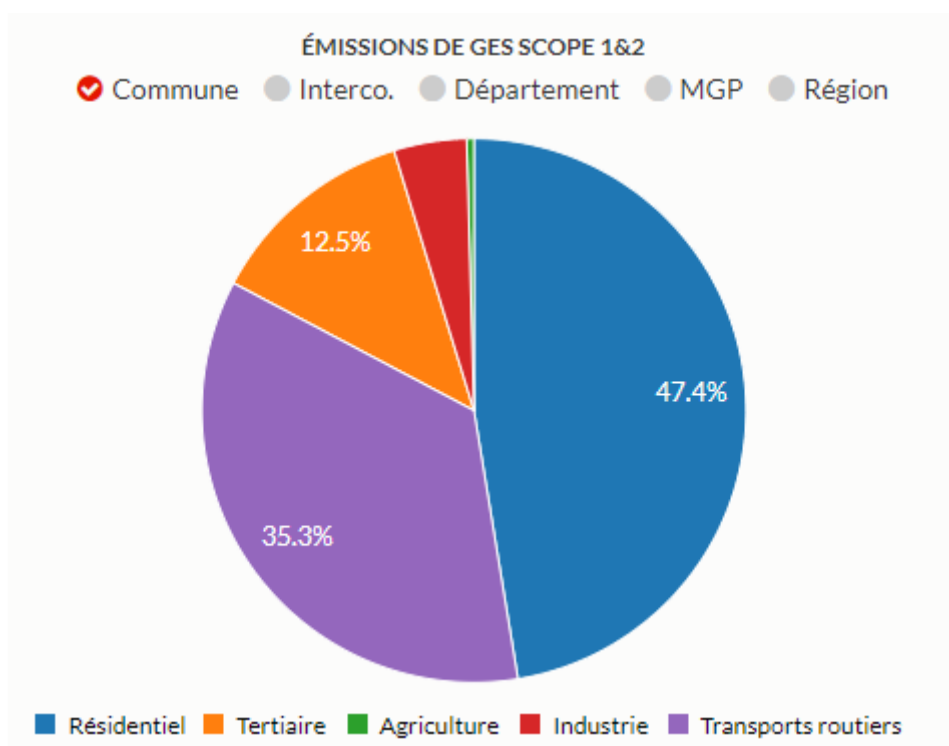
Déchets et réemploi

- Favoriser le tri à la source et généraliser la pratique du compostage dans les foyers et les écoles
- Favoriser l'harmonisation des consignes de tri entre territoires pour augmenter les volumes triés et limiter l'incinération des déchets.
- Développer l'émergence de recycleries et de ressourceries sur le territoire à destination des particuliers et professionnels.
- Lutter contre les dépôts sauvage .
- Promouvoir une opération de consigne sur le territoire de l'agglomération.
- Développer des solutions en régie de collectes des déchets textiles pour pallier le débordement des bornes.

Résilience et séquestration carbone

- Préservation et valorisation de la forêt, mobilisation des propriétaires fonciers, limiter les risques d'incendie en forêt.
- Végétaliser les espaces urbains, favoriser l'émergence de micro-forêts et sensibiliser sur le rôle de la biodiversité en ville.
- Identifier et mettre en place des trames écologiques (verte, bleue et/ou noire).
- Améliorer la gestion des eaux (gestion à la parcelle, meilleurs raccordements, etc.).
- Favoriser les pollinisateurs et privilégier les fauches tardives.
- Privilégier la résilience des espaces (maladie de l'encre...) et restaurer les zones humides.
- Favoriser l'infiltration des eaux pour limiter les risques inondation (matériaux poreux, désimperméabilisation, etc.).

Montmagny se situe en-dessous de la moyenne départementale et régionale en termes d'émissions de GES. 1,4 teq CO2/personne (habitant+emploi), contre 2,1 dans le département et 1,5 en Île-de-France. Les émissions de GES sont réparties de la manière suivante :



Les principales sources sont :

- Le résidentiel (9,6 kteq.CO2/an) soit 60 %
- Les transports routiers (4,2 kteq.CO2/an) soit 26,3 %

2.2.7. Bruit

Une partie du territoire est soumise aux nuisances du transport aérien. Elle est classée en zone C du PEB. L'urbanisation est limitée dans cette zone.

Les infrastructures sonores routières et ferroviaires sont classées en cinq catégories selon le niveau sonore enregistré à leurs abords. Ils engendrent des secteurs affectés par le bruit entre 10 m et 300 m autour de l'infrastructure en fonction de leur catégorie.

A Montmagny on recense :

- D193, la D193E, la D301 et la D311 de catégorie 4
- D193E de catégorie 3 dans le milieu de son tronçon à Montmagny
- Ainsi que la voie de tramway.

Ainsi, ces secteurs font l'objet d'une obligation de mesures acoustiques dans les constructions neuves. Les logements construits entre 1970 et 1996 sont soumis à la réglementation acoustique de l'arrêté du 14 juin 1969. Les bâtiments plus anciens ne font l'objet d'aucune mesure.

Les cartes du bruit (trafics routier, ferroviaire et aérien cumulés) éditées par Airparif montrent que l'ensemble du territoire hormis quelques exceptions au Sud de la commune, dans quelques îlots, est concerné par des niveaux de bruit importants (entre 55 et 60db) engendrés par les infrastructures routières et ferroviaires avec des niveaux élevés le long de ces axes le jour (entre 65 et 75db), et dans une moindre mesure la nuit.

Pour des niveaux d'exposition supérieurs à 40 dB(A) la nuit et à 50-55 dB(A) en journée, l'OMS considère que des effets extra-auditifs du bruit peuvent se manifester : troubles du sommeil, gêne, risques cardiovasculaires accrus, difficultés de concentration et retards dans les apprentissages¹³.

Le département du Val-d'Oise a mis en place un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (4ème échéance en vigueur depuis l'arrêté préfectoral n°17-048 signé le 25 octobre 2022 pour les infrastructures

¹³Rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement p.81

routières et depuis le 9 mars 2023 avec l'arrêté préfectoral n°17-179 concernant les infrastructures routières non concédées et ferroviaires).

Ainsi l'Etat initial recense les faiblesses du territoire en matière de risques et de pollution¹⁴ :

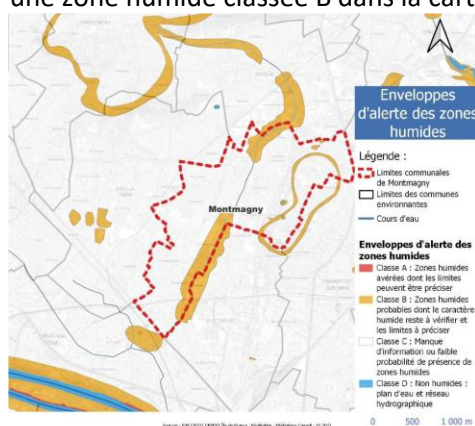
- Émissions de GES des transports routiers en augmentation.
- Émissions directes de GES supérieures à la moyenne du Département et de la Région.
- Infrastructures terrestres bruyantes à proximité des départementales et ferroviaire.
- Pollution lumineuse assez présente à Montmagny.

Il précise : « Les aléas naturels (remontées de nappe, gonflement des argiles) peuvent affecter la répartition des polluants dans le sol. »

2.2.8. Milieux Naturels

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 200, une ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), en revanche elle est concernée par :

- La présence potentielle d'une zone humide classée B dans la cartographie établie par la DRIEAT.



- Un espace naturel sensible classé par le Département concernant la Butte Pinson d'intérêt régional.
Il a vocation à concilier protection des habitats naturels ou des paysages et ouverture au public. Il est situé sur plusieurs communes limitrophes et constitue un poumon vert de 122 ha pour les habitants.

La butte Pinson est composée de différents espaces : Vergers, jardins familiaux, espaces boisés, ancien fort et anciennes carrières.

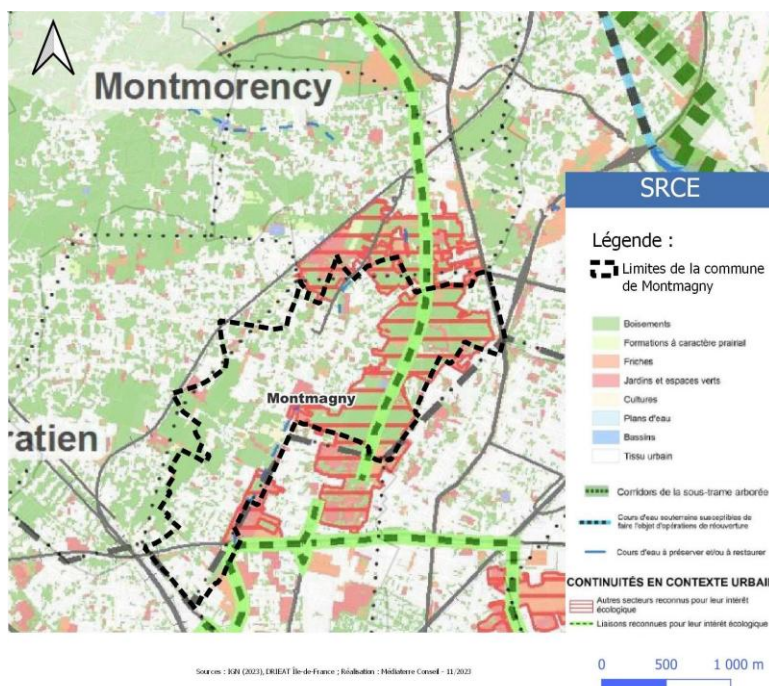
Il est partiellement occupé par des gens du voyage qui seront relogés dans l'opération prévue au Nord de la Butte. Il est prévu 93 logements adaptés pour 400 personnes.

Trames écologiques

Le SRCE identifie plusieurs trames sur la commune de Montmagny :

- Continuités en contexte urbain, reconnus pour leur intérêt écologique sur des jardins, en pas japonais.
- Boisements de la Butte Pinson qui est traversé par une continuité à restaurer.
- Les abords de la partie sud du ru des Haras, dont une partie enfouie est à restaurer.

¹⁴ Ibid p. 85



Extrait de la carte des composantes du SRCE

La ville possède un certain nombre de parcs et de jardins qui complètent cette trame.

On note une bonne capacité d'accueil de la biodiversité même si la plupart des espaces naturels sont anthropisés.

On recense deux habitats rares situés près de la butte Pinson (mares) et 30 espèces protégées sur le territoire et 14 taxons (espèces et sous-espèces) menacés et quasi menacés sur le territoire de Montmagny.

L'Etat initial note que malgré une bonne diversité de la faune et un maillage de jardins familiaux propices à la quiétude et aux continuités, le territoire présente des menaces potentielles liées au développement de l'urbanisation peut impacter les milieux naturels et leurs espèces. Plus particulièrement la transformation des quartiers pavillonnaires constituent une menace pour la biodiversité présente à proximité de Paris.

Ainsi les enjeux sont, pour la révision du PLU :

- Conserver et développer la qualité des milieux naturels présents, stopper la consommation foncière.
- Le PLU doit répondre aux principes de la ville résiliente : végétaliser et désimperméabiliser ses sols.

2.2.9. Aspects paysagers et patrimonial

Les principaux paysages sont constitués par :

- La butte Pinson, élément dominant sur de nombreux points de la commune.
- Des parcs (parc du Québec, et des friches « ce qui crée une ambiance paysagère particulière au sein de la commune où l'urbain et le paysagé se côtoient très facilement¹⁵ »).

Ces discontinuités sont le résultat d'une urbanisation en plusieurs temps qui ont fracturé un paysage essentiellement agricole et forestier. L'habitat dispersé près des gares sur les deux axes les plus anciens (rue de la Gare et rue d'Épinay) a laissé place à l'urbanisation de grands ensembles pris sur les espaces agricoles et le centre-bourg partiellement démoli. Puis des lotissements des années 80 ont poursuivi le mitage des espaces.

Le patrimoine culturel est constitué par :

¹⁵ Rapport de présentation, état initial p. 106

- La chapelle Sainte-Thérèse. Elle a été construite par les frères Auguste et Gustave Perret en 1926 et 1927 et est classée Monument Historique depuis le 1er septembre 1997.
- Le site archéologique de la Redoute de la Butte Pinson inscrit au PLU 5 un des éléments d'un programme de fortifications construites après 1870 pour assurer la défense de Paris).

Un parcours retraçant les vues des paysages peints par le peintre Maurice Utrillo a été mis en place sur la butte Pinson. Ce dernier a peint de nombreuses vues de Montmagny, du centre et des différents paysages.



Maurice Utrillo, vues de Montmagny

L'état initial note d'autres éléments qui pourraient être classés au titre du PLU :

Plusieurs autres éléments d'architecture remarquable sont à signaler et pourraient être protégés au titre du PLU :

- L'ancien séminaire, racheté par la commune pour y installer des services municipaux, l'école de musique.
- L'église Saint-Thomas, édifiée en 1737 sur les fondations d'une église médiévale primitive.
- Le parc du Québec ;
- Des constructions atypiques : école Jules Ferry, médiathèque municipale Pergame.

L'absence de préservation du patrimoine pavillonnaire, éléments clés des paysages et des éléments patrimoniaux pourrait nuire à l'attractivité de la commune : « *La densification du territoire dénaturerait le charme actuel de la commune qui réside dans une forte proportion d'habitat pavillonnaire, de trame de jardins et d'espaces verts¹⁶* »

2.2.10. Energie

La loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte fixe des objectifs en termes d'émissions de gaz à effet de serre et en termes de production et consommation d'énergie :

- Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2030 et diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre (GES) entre 1990 et 2050.
- Réduire de 50 % la consommation énergétique finale en 2050 par rapport à la référence 2012.
- Porter à 32 % la part des énergies renouvelables (EnR) de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % dans la production d'électricité.

Montmagny est soumise au Plan Climat Air Énergie Territorial de la Plaine Vallée.

La consommation principale d'énergie est réalisée par le secteur résidentiel qui mérite que l'on s'y arrête. La consommation par type d'énergie se répartissait ainsi¹⁷ en 2019 :

- Bois : 4,9 GWh, 4.9%

¹⁶ Ibid p.113

¹⁷ Source : Rapport de présentation, Etat initial p.117 : la consommation énergétique totale de la commune de Montmagny en 2019 (données plus récentes non disponibles) était de 132 GWh, non corrigée des variations climatiques.

- Charbon et produits pétroliers : 34 GWh, 25.8%
- Gaz naturel : 52 GWh ; 39.4 %
- Électricité : 41 GWh ; 31.1 %

La consommation par typologie d'habitat est intéressante : on constate sur le graphique ci-dessous que l'habitat individuel est beaucoup plus énergivore.

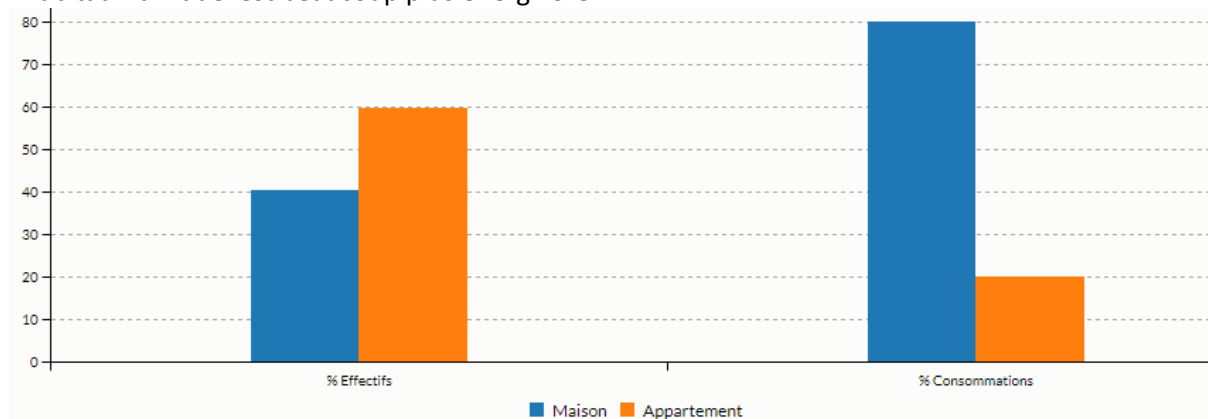


Figure 64 : Composition du parc résidentiel et part des consommations énergétiques en 2019

Si l'on s'intéresse à la période de construction, on constate des écarts importants dans l'efficacité énergétique. Les constructions de la période 1971-1990 sont les plus énergivores tandis que les constructions édifiées avant 1945 et après 2005 sont les plus économes en énergies.

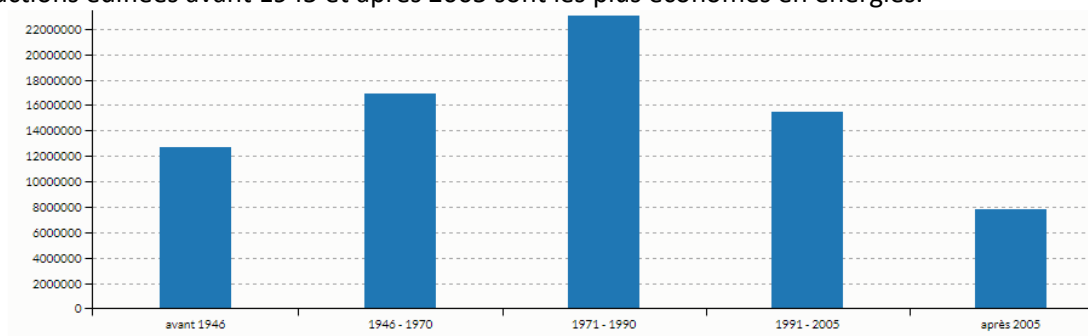


Figure 65 : Consommation du résidentiel par époque de construction (en kWh)

En ce qui concerne le tertiaire, c'est l'Enseignement, suivi de la Santé puis des commerces qui consomme le plus d'énergie.

Les énergies renouvelables

Le photovoltaïque est la seule énergie renouvelable recensée sur le territoire en 2022 représentant 50MWh pour une consommation énergétique total à Montmagny de 132 GWh. La géothermie étudiée à l'échelle régionale, pourrait être développée à Montmagny, mais il faut attendre le résultat de ces études pour l'envisager.

Il n'existe pas de réseau de chaleur urbain à Montmagny, en revanche la commune possède un potentiel de développement de l'énergie solaire thermique qui pourrait permettre de couvrir 39% des besoins. Cette voie est privilégiée par la commune.

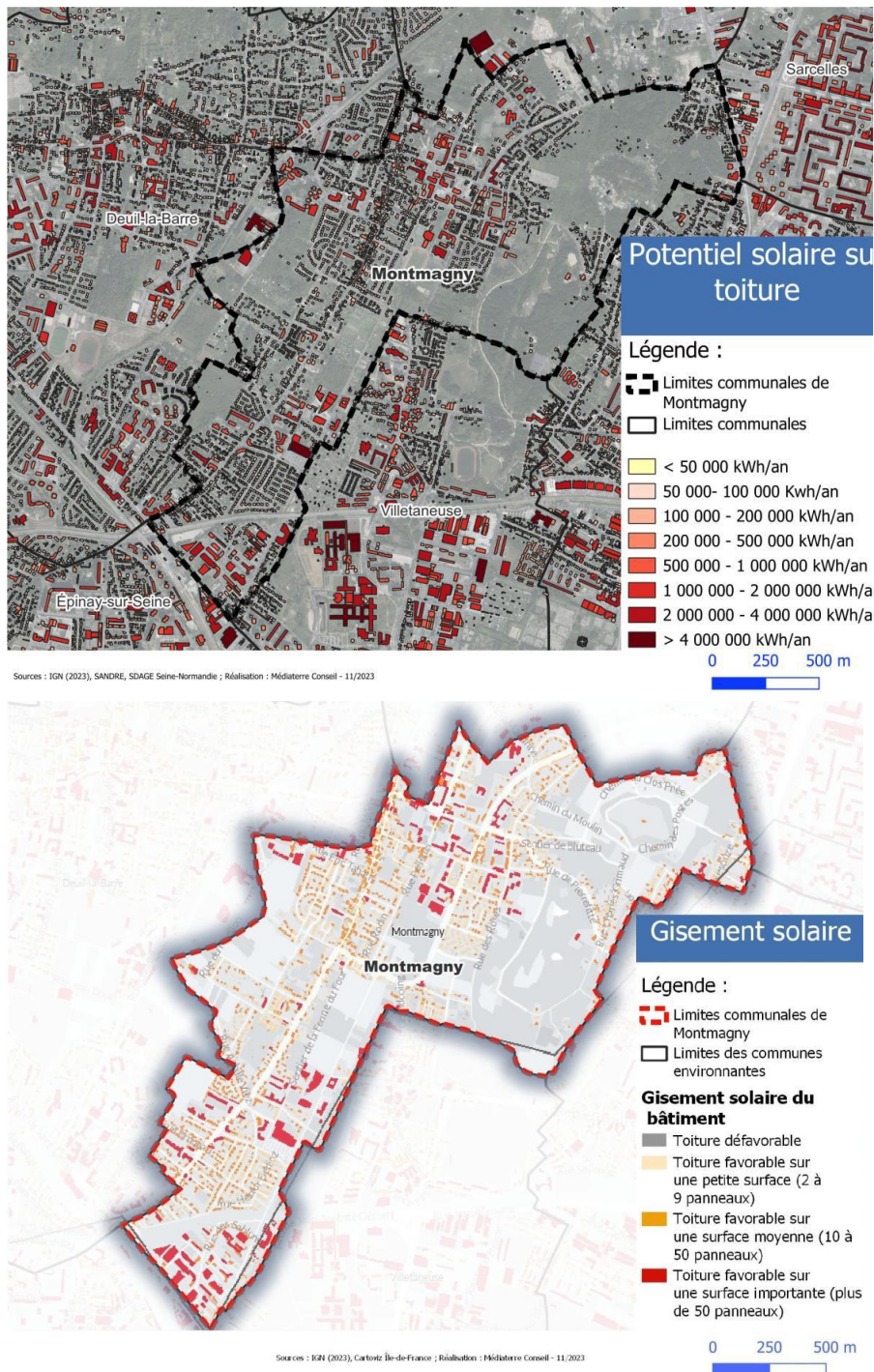


Figure 70 : Carte du potentiel solaire sur toiture à Montmagny

2.2.11. Déplacements

Réseau de transport à Montmagny

Montmagny est desservie par deux gares situées au Nord et au Sud toutes deux situées sur la ligne (Deuil-la-Barre-Montmagny et Gare d'Épinay-Villetaneuse) qui dessert la gare du Nord en 15 minutes.

Le T11 au Sud de la commune relie Epinay sur Seine au Bourget, desservant l'université de Villetaneuse.

Un réseau de Bus dessert les communes environnantes (Enghien, Argenteuil, Deuil-la-Barre, Pierrefitte). La ligne la plus empruntée est la ligne 1537 relie la gare d'Épinay à Sarcelles. Elle dessert 9 stations (dont les collèges Nicolas Copernic et Maurice Utrillo), dans la ville en la traversant du Sud au Nord.

Une navette municipale permet de relier le quartier du barrage très excentré au centre-ville et dessert les établissements scolaires.

Moyens de déplacement de la population

Le taux de motorisation des habitants est élevé : 76,4 % des ménages Magnymontois possédaient au moins une voiture dont ont 25,5 % deux ou plus. (source INSEE, 2020).

Les trajets domicile-emploi sont réalisés principalement par deux moyens de transports à quasi-égalité :

- Motorisés (voiture particulière, fourgonnette,) : 44.7 % (47,4 % avec les deux roues motorisés)
- Transports en commun : 44.6%.

Le vélo ne représente que 0.8 % des trajets, devancé par la marche (4.4%).

L'enjeu est de développer les autres modes de déplacements pour contenir l'usage des transports motorisés.

2.3. Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale incluse dans le rapport de présentation a présenté incidences du projet sur l'environnement par le biais des les 5 composantes environnementales abordées dans l'État initial de l'environnement. Elle a relevé pour chaque partie les incidences positives et les incidences négatives des différents documents du PLU :

- Milieux naturels, biodiversité et paysages,
- Ressources et services environnementaux et sociétaux,
- Gestion de l'espace et modèle de développement,
- Risques et nuisances,
- Energie et climat.

Elle a ainsi déterminé un certain nombre d'enjeux pour la Révision du PLU. Les principaux sont présentés :

Hydrologie :

- L'enjeu principal est de réduire la pollution par les pesticides et améliorer la qualité de l'eau dans l'Éocène
- Réaffirmer et valoriser l'ancien ru.
- Réduire les surfaces imperméabilisées par des politiques de renaturation.
- Limiter les ruissellements et réduire la vulnérabilité au risque d'inondation

Les usages de la ressource en eau :

- Optimiser le réseau d'eau potable aux usages essentiels
- Maintenir un dimensionnement suffisant du réseau d'assainissement collectif

Occupation des sols

- Maintenir le patrimoine agricole et les systèmes culturaux.
- Maintenir et valoriser les espaces naturels existants
- Réduire le taux d'imperméabilisation à l'échelle de la commune

Climat et vulnérabilité au changement climatique

- Adapter le territoire aux périls d'inondations et aux variations importantes de température dues au changement climatique dans un contexte de risques polycentriques
- Adopter des mesures préventives pour protéger les équipements et installations publiques

Risque de mouvements de terrain

- Prendre en compte voire limiter l'urbanisation sur les zones exposées ou surexposées aux mouvements de terrain (argiles, cavités souterraines anciennes carrières...)

Emissions de gaz à effet de serre et pollution atmosphérique

- Atténuer les effets du territoire sur le réchauffement climatique en diminuant les émissions de GES et de polluants atmosphériques
- Améliorer la connaissance de sites et sols pollués afin d'anticiper le risque de pollution

Gestion des déchets

- Poursuivre les efforts de sensibilisation pour la réduction des déchets à la source dans une démarche d'économie circulaire, anticiper et limiter la production de déchets dans le cadre de la construction et du renouvellement de la ville sur elle-même

Nuisances sonores

- Réduire les nuisances sonores causées par les routes structurantes et très fréquentées de la commune.
- Créer des espaces de calme

Nuisances lumineuses

- Favoriser la création de trames noires sans réduction du sentiment d'insécurité lors de déplacement nocturnes.

Les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques

- Limiter l'urbanisation et l'artificialisation des sols pour favoriser la biodiversité
- Créer de nouveaux espaces relais de nature en ville pour améliorer les continuités écologiques

Les entités paysagères et le patrimoine

- Préserver les caractéristiques des entités paysagères et diminuer les fractures paysagères.
- Protection et mise en valeur du site archéologique militaire.
- Gérer la cohabitation avec les Gens du voyage tout en protégeant les espaces d'intérêt paysager.

Activité agricole

- Maintenir, voire favoriser, les espaces de culture privés et partagés.

Energie renouvelable et non renouvelable

- Diminuer les consommations d'énergie notamment dans le bâtiment en réhabilitant des logements anciens
- Promouvoir les énergies renouvelables et de récupération du territoire, particulièrement pour le chauffage individuel ou via des réseaux de chaleur urbain (géothermie, solaire, pompe à chaleur, etc.

Déplacements

- Favoriser l'aménagements de chaussée partagée entre les modes de transports et la pratique du vélo par l'aménagement d'infrastructures (zone 30, zone de rencontre, bandes ou pistes cyclables, stationnement sécurisés, arceaux etc.)

2.3.1. Analyse de la compatibilité avec les documents cadre

L'évaluation environnemental juge dans l'ensemble que le projet de révision du PLU répond à l'ensemble des orientations et actions des différents documents de manière positive.

Compatibilité avec le PLUi

La compatibilité avec le PLHi est bonne avec un jugement moyen sur l'Action 3, Encourager le logement étudiant. L'absence de logements étudiants dans les deux opérations principales de production de logements est soulignée. La compatibilité avec le PDUiF est bonne avec un jugement moyen sur :

- Action 3/4.1 Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs (PDUiF). L'objectif de pacification des voiries pour favoriser la marchabilité et la cyclabilité du territoire semble compromis par l'étroitesse de la voirie. Cependant il est souligné que le document crée de nouvelles sentes « *qui doivent être protégées et valorisées pour favoriser des déplacements alternatifs à la voiture.*¹⁸ »

¹⁸ Evaluation environnementale, p. 29

- Action 4.1 Rendre la voirie cyclable : la même analyse est faite. Cependant elle note que projet de la ZAC de la Plante des Champs fait ressortir la création de pistes cyclables et de voies partagées qui mailleront le nouveau quartier.

L'évaluation environnementale note que le PLU répond aux orientations du PDUIF. En effet il propose de nouveaux parcours cyclables et un réseau de sentes piétonnes malgré une faiblesse de la voirie.

La prise en compte des piétons dans l'espace public est clairement affirmée.

En parallèle il développe plus de places de stationnements et propose des normes de stationnement dans les logements supérieures à celles du PDUIF. De nouveaux axes sont prévus.

SDRIF 2030

L'évaluation environnementale note une bonne compatibilité avec le SDRIF 2030. Elle note que le PLU affiche l'ambition de structurer son territoire près des gares et pense les secteurs de franges avec les projets voisins.

D'un point de vue environnemental, elle note :

- La volonté de préserver et le renforcement de la Nature en ville et de développer l'accessibilité de la nature comme loisir
 - Avec la préservation des cœurs d'îlots
 - Le développement de parcs publics comme la création d'un parc sur la ZAC de la Plante des Champs, l'aménagement de la butte Pinson
 - La protection et le renforcement de l'activité sylvicole des boisements de la butte Pinson
 - La protection des jardins familiaux etc.
- L'affirmation d'adapter le territoire au changement climatique
 - Préservation d'îlots de fraîcheur
 - Préservation des trames vertes et brunes
 - Protection du ru du Haras et des mares etc.

SDRIF-E

L'évaluation environnementale note une bonne compatibilité avec le SDRIF-E. Elle note toutefois des points de vigilance sur la ZAE des Trois Cornets située dans une zone concernée par les débordements de nappe.

Elle note une bonne intégration de la gestion de l'infiltration de l'eau dans l'OAP Entrée Cœur de Ville et dans la ZAC Plante des Champs avec des ratios de pleine terre respectivement de 30 et 40%.

A l'inverse elle pointe la vulnérabilité des ZAE Le Parc Technologique de Montmagny et le site des Trois Cornets aux débordements de nappes alors qu'ils vont accueillir de nouveaux projets de développement.

Elle note la création d'équipements pour accompagner la création des 500 logements prévus sur la ZAC.

Les efforts de maillage et de développement des modes actifs sur la ZAC de la Plante des Champs correspondent aux orientations du DSRIF E par la création de voies réservées et de création de pôles d'échanges multimodaux routiers à l'interface entre réseau structurant et réseaux locaux (rabattements marche, vélo, bus et aires de covoiturage), mais regrette que les efforts d'aménagement soient essentiellement concentrés sur ce secteur.

Les efforts pour contribuer à réduire l'empreinte Carbonne des bâtiments est affichée dans le PADD à travers une politique de réhabilitation de logements insalubres et en précarité énergétique et dans l'effort de construction de bâtiments qui seront aux normes énergétiques.

Concernant la désimperméabilisation des sols, des objectifs auraient pu être introduits dans la PLU pour compenser l'imperméabilisation de nouvelles surfaces.

Elle conclue : « *La problématique de la désimperméabilisation des espaces urbains est relevée de manière superficielle par la commune. La gestion du risque inondation par débordement de nappe est en balbutiement par la commune (impacts, informations). L'artificialisation des sols est présente à*

Montmagny avec le projet de la ZAC Plante des Champs même si cette ZAC comporte un grand espace vert mais ce projet est inscrit dans les orientations du SDRIF. La commune bénéficie d'équipements bien implantés et de réseaux de transport en commun diversifiés. De plus, les mesures visant à encourager aux modes de transport actifs et doux sont présentes mais restent limitées face à l'importance de l'automobile en Île-de-France.

Bien que le PLU de Montmagny soit compatible avec l'ensemble des orientations du SDRIF-E, il présente quelques faiblesses face au changement climatique et à la question de l'artificialisation des sols.¹⁹ »

Concernant la production de logements, le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain. Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040. Cet objectif est porté à 15 % dans les communes dotées d'une gare, ainsi que dans les polarités des villes moyennes, des petites villes et des communes de l'espace rural.

SDAGE

L'évaluation environnementale estime que les orientations du SDAGE ont bien été prises en compte :

La gestion des eaux pluviales est intégrée dans les OAP et le règlement en privilégiant le traitement à la source des eaux pluviales. Il prend en compte le règlement d'assainissement.

Concernant la limitation de l'imperméabilisation des sols, qui pourrait apparaître comme un point faible du projet avec une consommation de 7.67 ha pour les deux opérations d'aménagement prévues l'évaluation note que les orientations du PLU privilégient : la végétalisation, l'usage de revêtement perméable, la limitation de l'imperméabilisation des sols naturels et maximiser les espaces de pleine terre et que l'aménagement de la ZAC de la Plante des Champs a pour projet de limiter l'imperméabilisation en créant un parc public de 2 hectares ainsi que l'introduction d'un taux de pleine terre dans les espaces non bâtis.

Les zones humides sont bien identifiées et protégées

Elle constate que le PLU ne prévoit pas de dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage ultérieurs ne nécessitant pas d'eau potable

SAGE

Le PLU répond aux préconisations du SAGE. Toutefois il manque des précisions sur :

- La disposition 3.1.1. Préciser les conditions d'atteinte et de suivi des objectifs de qualité des masses d'eau du territoire et du ru des Haras
- Les économies demandées par la disposition 5.2.5 Réaliser des économies d'eau chez tous les acteurs du SAGE et les usagers

L'évaluation environnementale conclue : « certaines dispositions mériteraient une clarification des objectifs précis pour économiser l'eau potable dans les secteurs résidentiels et économique et une stratégie pour assurer une qualité biologique du ru et des masses d'eau. »

PGRI (Plan de gestion des risques Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine Normandie 2022-2027)

L'évaluation environnementale conclue que Le PLU de Montmagny répond aux différentes dispositions du PGRI, notamment dans les zones de renouvellement urbain en prenant en compte la vulnérabilité du territoire aux inondations. Toutefois elle souligne que les risques d'inondation par remontée de nappe et de ruissellement ne sont pas inscrits au règlement du PLU (règlement et zonage).

PPBE (Plan de Prévention du bruit dans l'environnement de Paris Charles de Gaulle)

Le PEB est découpé en 4 zones : A, B, C, dans lesquelles différentes restrictions à l'urbanisation s'appliquent. Les prescriptions sont bien intégrées dans le règlement et les servitudes aéronautiques de

¹⁹ Rapport de présentation, Evaluation environnementale p.44

dégagement pour l'aérodrome de Roissy-Charles-de-Gaulle sont maintenues dans le plan des servitudes d'utilité publique.

SRCE

Le PLU prend en compte l'unique élément de trame verte et bleue définis dans le cadre du SRCE Île-de-France

2.3.2. Evaluation du PADD

L'évaluation environnementale a identifié des incidences positives et négatives en fonction des thématiques qu'elle a définies plus haut.

2.3.2.1. Incidences du PADD sur les milieux naturels, biodiversité et paysages

Incidences positives sur les milieux naturels, biodiversité et paysages

L'Évaluation environnementale a identifié des incidences positives sur les milieux naturels dans les parties suivantes du PADD en dehors de l'axe 4 spécifiquement dédié à la transition écologique et la préservation des ressources naturelles :

- Axe 1 : renforcer la qualité du cadre de vie dans les orientations 1,2,3,5 et 6
- Axe 2 : Préserver le patrimoine bâti dans les orientations 1, 4,4
- Axe 3 : Améliorer les déplacements sur le territoire dans les orientations 2 et 3
- Axes 4 : Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles dans les orientations 1,2,3,4,5,6,7, 8,10
- Axe 5 : encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels avec ses orientations avec ses orientations 1,2

Le PADD préconise dans l'ensemble de ses orientations une prise en compte de la biodiversité dans les projets de construction et de réhabilitation à travers les orientations, mais aussi les OAP, dont une est directement inscrite dans le PADD (Orientation 3 : préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue, par l'instauration d'une nouvelle OAP), le développement des espaces verts dans l'espace public.

Le développement d'un maillage de parcours pour les modes actifs est accompagné par des haies, ou éléments végétaux de même que les nouvelles voies routières et les délaissés routiers et ferroviaires. Les cœurs d'îlots sont préservés ainsi que les zones agricoles et forestières. La mise en valeur de la butte Pinson comme espace de biodiversité et de loisirs permet de renforcer la sylviculture mais aussi les réservoirs de biodiversité. L'ensemble de ces mesures prises dans chaque axe de développement permet de préserver/reconstituer une trame verte et de maintenir les paysages de Montmagny et peut se traduire par une restauration de la biodiversité dans les opérations d'aménagement inscrites dans le PADD et les OAP.

Les incidences sont positives sur le traitement de l'eau et son infiltration car le PADD encourage la désimperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement et maîtrise le développement de l'urbanisation en encourageant l'infiltration à la source des eaux pluviales par des taux de pleine terre imposés à traduire dans le règlement affiché comme un outil opérationnel de maîtrise de l'urbanisation pour garantir la préservation des milieux naturels. Le ru du Haras fait l'objet d'une bande de protection de 15 m.

Le patrimoine bâti est également protégé et doit renforcer l'identité paysagère de la commune.

Enfin le PADD recommande d'identifier et cartographier précisément les zones à risque (mouvements de terrain, dissolution du gypse, sols compressibles) pour une intégration claire dans le règlement du PLU et de prévoir des mesures spécifiques pour limiter les constructions en zones vulnérables (par exemple, études géotechniques obligatoires pour les projets en zones à risque). Ainsi la localisation et l'évaluation des risques permet à la fois de prévenir les risques et le paysage des effondrements de terrain.

Incidences négatives sur les milieux naturels, biodiversité et paysages

L'Évaluation environnementale note des incidences potentiellement négatives dans l'ensemble des axes :

Axe 1 renforcer la qualité du cadre de vie avec ses orientations 2,3,4

Axe 2 Préserver le patrimoine bâti avec ses orientations 1, 2

Axe 3 Améliorer les déplacements sur le territoire avec ses orientations 2, 3, 4

Axes 4 : Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles avec ses orientations 1,2,4,5,6,8,9

Axe 5 : encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels avec ses orientations avec ses orientations 1,2

L'incidence négative du PADD concerne principalement la consommation des espaces et l'imperméabilisation des sols engendrés par les différents aménagements programmés dans le PADD. Cela concerne le domaine du logement que la commune doit augmenter de 15%, mais aussi les opérations de renouvellement urbain et la création des deux opérations, ZAC de la Plante des Champs et ZAE des Trois Cornets qui consomment des espaces naturels. Sont également pointés les aménagements de voiries et ceux dédiés aux modes actifs (sentés et pistes cyclables), notamment les aménagements cyclables s'ils sont implantés sur des espaces déjà végétalisés. Ces diverses occupations du sol pourraient altérer la biodiversité. Par ailleurs, la phase travaux des aménagements peut déranger la biodiversité et provoquer un effet délétère dont les maîtres d'ouvrage doivent prendre conscience.

La préservation du centre ancien et du patrimoine remarquable pourrait pousser à étendre l'urbanisation sur des zones naturelles ou des espaces agricoles situés en périphérie. La production de logement pourrait se trouver freinée. Par ailleurs elle souligne que le développement de logements (notamment de pavillons individuels) est consommateur d'espaces et source d'imperméabilisation.

Elle estime que les règles de protection du bâti pourraient engendrer des surcoûts pour l'aménagement et limiter les projets. L'aménagement des cœurs d'îlot dans l'habitat individuel pourrait engendrer une perte de biodiversité par méconnaissance des espèces accueillantes. L'Évaluation environnementale souligne que :

« Les jardins en cœurs d'îlots et les espaces verts ne doivent pas être support d'aménagements purement paysagers, la réglementation doit favoriser les espèces indigènes doivent être privilégiés, d'essences et de strates diversifiés » La même attention est portée sur les alignements d'arbres : *« Les alignements d'arbres ne doivent pas être support d'aménagements purement paysagers, des espèces indigènes doivent être privilégiés, d'essences et de strates diversifiés²⁰. »*

Le développement de l'activité de loisirs sur la Butte Pinson pourrait fragmenter les corridors écologiques et des aménagement intenses dégrader le milieu par une fréquentation importante.

Enfin, la volonté d'aménager des parkings supplémentaires dans le centre ancien pourrait diminuer l'esthétique du paysage urbain, en particulier dans des zones historiques. De même l'implantation d'antennes 5G pourrait avoir un impact négatif sur le paysage et provoquer des perturbations sur les habitats naturels.

2.3.2.2. Incidences du PAD sur les ressources et services environnementaux et sociétaux

Cette partie analyse les bénéfices sociétaux et environnementaux pour les habitants.

Incidences positives sur les ressources et services environnementaux et sociétaux

L'Évaluation environnementale a identifié des incidences positives sur les ressources et services environnementaux et sociétaux dans les parties suivantes du PADD :

²⁰ Rapport de Présentation, Évaluation environnementale p.70

- Axe 1 renforcer la qualité du cadre de vie dans les orientations 1, 2, 3, 4, 5, 6
- Axe 2 Préserver le patrimoine bâti dans les orientations 1, 2, 3, 4
- Axe 3 Améliorer les déplacements sur le territoire dans les orientations 1, 2, 3, 4
- Axes 4 : Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles dans les orientations 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
- Axe 5 : encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels dans les orientations avec ses orientations 1,2

On note que la quasi-totalité des orientations de l'ensemble des axes exerce une incidence positive. En premier lieu, le logement bénéficie de ce projet de ville, avec une augmentation significative du nombre de logements neufs sur la commune, positionnés à proximité des gares et du centre-ville. Cette offre encadrée par des outils d'encadrement (ZAC, OAP°) permettront d'offrir une typologie de logement plus adaptée aux besoins des habitants de la commune. Le PADD met en avant des outils pour lutter contre la précarité énergétique, la rénover les logements insalubres, améliorer l'accessibilité aux PMR, maintenir un taux de logement sociaux. Ainsi le parc de logement sera amélioré en confort thermique mais aussi en termes de diversification, permettant de répondre à diverses catégories de population. L'utilisation des matériaux biosourcés est encouragée ainsi que l'économie circulaire et la gestion raisonnée des ressources (eau, énergie) auront un impact direct sur la préservation des ressources naturelles et la réduction de l'empreinte écologique. Ils favorisent le secteur économique de la rénovation énergétique.

Un autre axe de développement du PADD concerne le cadre de vie placé dans le premier Axe du PADD. Il a un impact positif car il valorise le patrimoine bâti, et renforce le sentiment d'appartenance et de bien-être des résidents, améliore la qualité de vie locale et l'attractivité touristique. L'encadrement de l'urbanisation préserve de cadre de vie des habitants de la surdensification. Les cônes de vue améliorent le cadre paysager et renforce l'attractivité de la commune.

La protection des abords de la chapelle Sainte-Thérèse valorise le patrimoine local en permettant à la communauté de profiter d'un environnement préservé autour de la chapelle, augmentant ainsi le bien-être des habitants et le potentiel touristique du site. Le monument renforce le sentiment d'identité locale, la chapelle devenant un point de repère social et historique. La protection est également un outil de sensibilisation au patrimoine.

Le PADD renforce les équipements et le maillage des commerces de proximité améliorant l'accès aux services et biens essentiels pour les habitants. La création d'équipements publics comme les écoles, la médiathèque, et la maison médicale améliore l'accès aux services essentiels, soutenant ainsi le bien-être des résidents et la cohésion sociale. Les équipements prévus pour la nouvelle ZAC de la Plante des Champs permettront d'offrir de nouveaux services aux habitants situés à proximités comme aux nouveaux habitants.

La valorisation de l'emploi avec la dynamisation des pôles économiques près des pôles de transports de la commune favorise le développement d'activités économiques supplémentaires dynamisant la vie locale. Le développement de l'emploi sur la commune contribue à la diminution des durées de déplacement domicile-travail. La requalification des pôles économiques autour des pôles stratégique (gare et centre-ville) renforce l'accès aux services et réduit la dépendance à la voiture citadine.

L'axe du PADD sur les déplacements permet une amélioration de l'intermodalité et des possibilités de transport des résidents de la commune grâce à la collaboration avec IDF Mobilité et l'intercommunalité afin d'adapter au mieux l'offre à la demande suivant des tendances d'utilisation.

Les incidences sur le réseau routier sont positives car elles débouchent sur un réseau routier mieux organisé et sécurisé qui facilite l'accès aux services pour les résidents, notamment dans les zones

d'urbanisation nouvelle, création de nouvelles voies, fermeture du PN4 etc.). Une fluidification des déplacements, notamment en cœur de ville et dans les nouveaux secteurs urbanisés est attendue. L'amélioration de la disponibilité des places de stationnement devrait contribuer à cette fluidification des trajets et faciliter la vie quotidienne des habitants, sans compter la disparition du stationnement anarchique, et le bénéfice esthétique.

L'accessibilité pour les PMR est renforcée permettant un meilleur accès aux services de la commune et aux transports.

Le PADD encourage également fortement les modes de déplacements doux et écologiques, réduisant l'empreinte carbone. « La création de lieux de déambulation dans le cadre naturel favorise la cohésion sociale et la sensibilisation du public à l'environnement et l'apprentissage des milieux naturels.²¹ »

L'aménagement d'infrastructures pour modes actifs dans les espaces verts favorise l'attrait touristique et renforce l'appréciation du paysage naturel

Les nouvelles liaisons de modes actifs facilitent l'accès aux équipements publics et aux pôles communaux, mesure renforçant l'inclusion sociale et réduit l'empreinte carbone.

Le PADD améliore la qualité de vie grâce à la préservation et l'extension des espaces verts. Le parc urbain de 2 ha enrichit le maillage d'espaces de loisirs et de détente de la commune, vecteur de bien-être pour la population. La butte Pinson procure une multitude de milieux (prairie, forestier, paysagers, vestiges historiques) crée des zones récréatives diversifiées favorisant les interactions communautaires ce qui peut favoriser le développement d'activités éducatives et d'ateliers de sensibilisation à l'environnement.

La redécouverte du ru des Haras permet de recréer de nouveaux espaces de nature en ville et de restaurer la trame bleue. La préservation des milieux naturels favorise la compréhension et la sensibilisation des enjeux environnementaux locaux.

Garantir le principe de multifonctionnalité de la trame verte et bleue, permettant de développer, en plus des fonctions écologiques, les fonctions économiques et sociales indirectes.

La préservation des milieux naturels favorise la compréhension et la sensibilisation des enjeux environnementaux locaux.

Enfin le développement des réseaux numériques améliore l'accès aux services en ligne (éducation, santé, administration) pour tous, permet le maintien de canaux d'informations en cas de catastrophe.

Incidences négatives sur les ressources et services environnementaux et sociétaux

L'Évaluation environnementale a identifié des incidences négatives sur les ressources et services environnementaux et sociétaux :

- Axe 1 renforcer la qualité du cadre de vie dans les orientations 1,2,3, 4, 5, 6, 7
- Axe 2 Préserver le patrimoine bâti dans les orientations 1, 4,4
- Axe 3 Améliorer les déplacements sur le territoire dans les orientations 1, 2, 3, 4
- Axes 4 : Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles dans les orientations 1, 2, 4, 5, 6
- Axe 5 : encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels dans les orientations avec ses orientations 1,2

Les incidences négatives sont essentiellement liées à la densification, qui mal menée pourrait nuire à la qualité de vie des résidents établis dans les quartiers à requalifier. Par ailleurs il y a un risque de pression foncière sur le bâti dans le centre ancien en raison des protections patrimoniales. Par ailleurs la création de logements efficaces écologiquement mais trop chers par rapport au marché pourrait entraîner une

²¹ Ibid p.68

augmentation du taux de vacance et une pression financière sur le marché. La contrainte de mixité pourrait rallonger les délais de réalisation de certains projets, impactant ainsi la disponibilité rapide de logements dans certaines zones où la demande est élevée.

A l'opposé la création de 500 logements dans la ZAC de la Plante des Champs, pourrait peser sur les infrastructures publiques si une gestion en amont n'est pas réalisée. Elle souligne aussi que l'installation et l'entretien de nouveaux équipements génèrent des coûts financiers et une mobilisation d'acteurs pour assurer leur fonctionnement continu.

Concernant le développement du commerce et des services, la limitation de la densification dans certains secteurs pourrait limiter les opportunités de création de nouveaux services ou commerces, car la croissance démographique serait contrôlée, réduisant la dynamique territoriale sur le long terme. A l'inverse, une urbanité plus forte des entrées de ville peut générer des conflits d'usage en cas d'absence d'infrastructures en capacité suffisante. Les déplacements pourraient être impactés et perturber les échanges, notamment les livraisons ou la desserte des bus si des aménagements réfléchis ne sont pas pensés en amont. Par ailleurs l'Évaluation environnementale souligne le risque de perte d'efficacité du dispositif en cas d'une corrélation non-efficace de l'offre à la demande dans les transports. Elle détecte également une potentielle augmentation de la circulation automobile en raison d'une offre accrue en stationnement.

Concernant les aménagements pour les vélos elle y voit une source de congestion potentielle en cas de voies séparées.

Elle alerte également sur les incidences du développement des activités économiques qui pourraient d'une part s'accompagner d'une augmentation des consommations d'eau, mais dont les investissements pourraient ne pas être pleinement rentabilisés en raison d'une diminution de l'activité dans les zones d'activités, liée à une possible perte d'attractivité géographique engendrée par le projet de déviation routière.

Le développement des espaces verts et naturels pourrait engendrer une hausse de fréquentation qui rendrait leur gestion plus difficile et plus coûteuse (hausse des déchets, mobilisation des acteurs accrue etc.). Il faudrait déterminer si les infrastructures existantes peuvent le supporter.

Une augmentation potentielle de la fréquentation des milieux et la réalisation d'équipements et d'aménagements légers pourrait engendrer une pression sur les milieux naturels et générer une source de pollution potentielle

L'Évaluation environnementale rappelle qu'une labellisation « Ecoquartier » implique une gestion rigoureuse et continue pour faire appliquer aux habitants des comportements écologiques spécifiques. Enfin la consommation d'espaces entraîne la réduction des productions alimentaires locales et des services écosystémiques (insectes pollinisateurs par exemple) favorisés par la diversité florale des jardins ouvriers.

2.3.2.3. Incidences du PADD sur la gestion de l'espace et le modèle de développement

Incidences positives sur la gestion de l'espace et le modèle de développement

L'Évaluation environnementale a identifié des incidences positives sur la gestion de l'espace et le modèle de développement dans les parties suivantes du PADD :

- Axe 1 renforcer la qualité du cadre de vie dans les orientations 1,2,3,5, 6, 7
- Axe 2 Préserver le patrimoine bâti dans les orientations 1, 2, 3, 4
- Axe 3 Améliorer les déplacements sur le territoire dans les orientations 1, 2, 3
- Axes 4 : Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles dans les orientations 1,2,3,4,5,6, 8,10

- Axe 5 : encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels dans les orientations avec ses orientations 1,2

Les incidences sont positives sur la gestion du territoire déjà en opérant un bon maillage du territoire qui permet à la fois une bonne accessibilité et de décarboner les trajets par l'encouragement des modes doux. La requalification des espaces publics et le renforcement des adaptations (dès la phase de conception) pour les PMR et l'ensemble de la population permettent de rendre ce maillage efficient. Cela se traduit par :

- La création zones d'emplois sur l'entièreté du territoire communal.
- La création de nouveaux équipements qui enrichit le maillage territorial et leur accès à l'ensemble de la population
- La proximité des commerces aux zones résidentiels et renouvellement des équipements associés.
- Rééquilibrage de l'espace dédiées aux modes actifs.
- La requalification les Zones d'Activités Economiques (ZAE) pour améliorer leur attractivité.
- Les usages de l'espace public peuvent se diversifier- Le développement des espaces verts connectés aux nouveaux et actuels quartiers résidentiels, soutenant un urbanisme équilibré support des espaces publics et paysagers.
- Affirmation des identités et des caractéristiques des différents secteurs urbains via des dispositions réglementaires de densification. Cet encadrement de l'offre de logements permet une répartition plus équitable des ressources et des services publics, évitant la surutilisation de ces derniers dans des zones déjà denses
- L'encouragement des modes doux ont pour conséquences positives la réduction des travaux de voirie, réduction de l'espace de stationnement.

Le modèle de la ZAC de la Plante des Champs permet une planification cohérente, devant favoriser un développement structuré du quartier.

En termes de connexions du territoire, la requalification des entrées de ville pour améliorer l'image et l'accessibilité de Montmagny mais aussi les connexions entre la ville et les communes voisines, pacifiant ainsi les circulations.

Le PADD agit également positivement sur la cohésion sociale du territoire :

- Les aménagements paysagers permettent d'intégrer les nouvelles infrastructures de manière harmonieuse au tissu urbain, limitant ainsi la fragmentation des espaces urbains.
- La mixité sociale renforce la cohésion des quartiers en créant des environnements socialement diversifiés, ce qui peut enrichir les interactions et les échanges entre résidents.
- Le Domaine Régional de la Butte Pinson constitue un espace d'interaction sociale, favorisant une meilleure cohésion entre les quartiers.

Le PADD a une incidence positive sur la limitation de l'étalement urbain en optimisation du tissu urbain et des infrastructures existants.

- Renforcement du maillage des transports en commun des réseaux de bus en exploitant les infrastructures déjà existantes
- Préservation des espaces clés pour la biodiversité dans le PLU vient gèle les espaces non urbanisés
- Développement maîtrisé de l'urbanisme par l'identification de zones économiques et résidentiels à renouveler et à étendre.
- Optimisation de terrains déjà urbain pour densifier les zones résidentielles jusqu'en 2040, en cohérence avec les orientations du SDRIF-E.

- Diversification de la typologie de logements pour une gestion plus optimisée de l'espace, réduisant l'étalement urbain.
- Modernisation d'équipements publics en zone urbaine favorise la construction de la ville sur elle-même, limitant l'artificialisation de sols naturels.

L'évaluation environnementale note que les techniques innovantes d'urbanisme doivent intégrer l'optimisation des espaces urbains par une meilleure utilisation des bâtiments et que la requalification peut encourager un usage plus rationnel des sols et des infrastructures, notamment en densifiant l'existant avant de consommer de nouveaux espaces. Le PADD, permet par une bonne gestion de l'espace le développement de quartiers et opérations immobilières plus résilients à proximité des pôles multimodaux de transport en commun.

La préservation de la Butte Pinson et des milieux naturels de toute urbanisation contribue à structurer le territoire en offrant un grand espace vert de loisirs et en limitant un développement urbain excessif autour de la Butte Pinson. Elle assure le maintien de leurs fonctionnalités écologiques. Elle assure également une sensibilisation du public autour de pratiques urbaines plus respectueuses de l'environnement.

Le PADD met donc en avant un modèle de développement durable et respectueux des milieux avec l'intégration de normes en matière de construction et d'aménagement qui permet d'orienter l'urbanisme vers un modèle plus durable.

Il intègre également davantage les risques environnementaux (géologiques), optant pour un modèle de développement plus durable. Les futures zones d'habitation ne seront pas exposées aux risques naturels.

Incidences négatives sur la gestion de l'espace et le modèle de développement

L'évaluation environnementale a identifié des incidences négatives sur la gestion de l'espace et le modèle de développement dans les parties suivantes du PADD :

- Axe 1 renforcer la qualité du cadre de vie dans les orientations 2, 3, 5, 6, 7
- Axe 2 Préserver le patrimoine bâti dans les orientations 3, 4
- Axe 3 Améliorer les déplacements sur le territoire dans les orientations 2 et 3
- Axes 4 : Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles dans les orientations 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10
- Axe 5 : encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels dans les orientations avec ses orientations 1,2

Les incidences négatives sur la gestion de l'espace et le modèle de développement se portent en premier lieu sur le modèle de développement urbain et les restrictions réglementaires qu'il pourrait apporter sur le développement de nouveaux logements en raison de la protection patrimoniale et les milieux naturels, de cônes de vues restreignant la construction, ou encore la protection de la chapelle Sainte-Thérèse qui freinerait la densification de certains terrains. La mixité sociale pourrait également constituer un frein à certains projets de développement immobilier en raison des exigences de mixité sociale. Ces restrictions pourraient entraîner une pression sur le foncier qui ferait monter les prix de l'immobilier sur le territoire et rendre l'accès au logement plus difficile. L'information sur les risques pourrait également exercer une pression foncière si une politique de développement de la ville sur elle-même n'est pas opérée.

A contrario une densification mal maîtrisée peut nuire au cadre de vie des habitants qui habitent dans ces secteurs tandis que le développement différencié des quartiers pourrait entraîner un déséquilibre dans la répartition de l'offre résidentielle entre les différents quartiers et les zones commerciales.

La ZAC de la Plante des Champs pourrait être perçue comme un écoquartier isolé, s'intégrant difficilement dans le tissu urbain existant. Elle doit également rester accessible au plus grand nombre, en évitant que des coûts de construction élevés ne se traduisent par des prix excessifs pour les lots

Le risque d'imperméabilisation des sols est également un risque engendré par le projet de ville avec :

De nouveaux équipements ou leur agrandissement avec un besoin en eau accru

Le développement des aires de stationnement entraînant une allocation foncière, réduisant la disponibilité de l'espace pour d'autres infrastructures (espaces verts, équipements publics).

Le PADD pourrait avoir des incidences négatives sur la circulation automobile. En effet, les mesures concernant les modes doux et la voirie pourraient provoquer un risque de bouchons de véhicules le long des voies structurantes. Le PADD et le règlement limite la création d'accès privés artificialisés pour rejoindre les fonds de parcelle.

Un manque d'infrastructures de proximité comme les commerces ou les équipements publics pourrait générer une dépendance à la voiture et compromettre les objectifs de mobilité durable. Par ailleurs l'Évaluation environnementale souligne les contraintes liées à la coordination entre différents acteurs (SNCF, Région) pour mener à bien les projets.

Concernant les espaces publics, l'ajout de mobiliers ou d'infrastructures supplémentaires dans les zones densément peuplées ou dans les zones où l'espace public est réduit, peut rendre certains espaces plus complexes à gérer et organiser. Elle souligne également la complexité des opérations de relogement (gens du voyage, notamment).

Par ailleurs le développement urbain peut impliquer une hausse de la fréquentation impliquant une consommation locale d'eau potable et une production de déchets supplémentaire.

L'Évaluation environnementale effectue quelques recommandations :

- Le mode de développement durable, incarné par de bonnes pratiques environnementales, pourrait être approfondi pour englober l'ensemble du fonctionnement du bâtiment. Cela permettrait de concevoir un édifice à énergie positive, bioclimatique, et capable d'assurer sa propre autoconsommation en eau.
- ZAE L'intérêt est de retrouver de l'urbanité dans ces quartiers, afin que ces quartiers redeviennent attractifs.

2.3.2.4. Incidences du PADD sur les risques et nuisances

Incidences positives sur les risques et nuisances

L'Évaluation environnementale a identifié des incidences positives sur les risques et nuisances dans les parties suivantes du PADD :

- Axe 1 renforcer la qualité du cadre de vie dans les orientations 2, 3, 4, 5, 6, 7
- Axe 2 Préserver le patrimoine bâti dans les orientations 1, 2
- Axe 3 Améliorer les déplacements sur le territoire dans les orientations 1, 2, 3, 4
- Axes 4 : Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles dans les orientations 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10
- Axe 5 : encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels dans les orientations avec ses orientations 1, 2

Le PADD a une incidence positive sur les nuisances telles que celles liées à la circulation automobile (pollution, bruit, anxiété, nuisance) grâce à son action sur la baisse du trafic automobile par le renforcement des

réseaux de bus, l'encouragement des déplacements actifs. Les linéaires arborés agissent comme écrans verts limitant la propagation de nuisances sonores, mais aussi visuelles, dans les zones résidentielles situées à proximité des voies structurantes

Les infrastructures d'accessibilité, comme les arrêts de bus adaptés, les cheminements sécurisés et les systèmes sonores pour les mal voyants, réduisent les risques d'accidents, augmentant leur sécurité et leur autonomie. Les mesures de sécurisation de la voirie associée à la réduction du trafic automobile, et notamment la suppression du PN4 remplacé par un passage souterrain en mode doux réduit le risque d'accidents routiers. La réduction du stationnement sur les trottoirs et le long des rues étroites, améliore également la sécurité piétonne.

La réhabilitation de la Butte Pinson réduit les risques liés aux décharges sauvages et améliore la sécurité du site pour les usagers et la faune locale.

L'incidence sur le logement est bénéfique par l'inclusion de critères de qualité environnementale dans les logements pourrait limiter les nuisances (bruits, pollution) et rendre les logements plus résilients face aux aléas

L'amélioration de l'isolation thermique réduit les nuisances liées à la chaleur et au bruit en zone urbaine.

Réduction des nuisances liées aux ponts thermiques, au bruit et aux pertes énergétiques dans les bâtiments rénovés et neufs.

En termes de gestion des eaux pluviales le PADD est positif car la création de parcs et d'espaces verts publics favorise une meilleure gestion des eaux pluviales La protection des secteurs pavillonnaires a également un impact positif sur le milieu physique et la ressource en eau en limitant le ruissellement et facilitant l'infiltration des eaux pluviales grâce aux espaces verts et la renaturation des cours d'eau pouvant réduire les risques d'inondation en facilitant l'infiltration de l'eau dans le sol. Par ailleurs le maintien de la trame environnementale limitant l'érosion des sols et assurant une meilleure gestion des eaux de surface.

La planification urbaine inscrite dans le PADD permet d'anticiper les risques naturels (inondations, mouvements de terrain) et intégrer des mesures préventives dans le PLU. Ainsi le PADD réduit les risques de nuisances liées à une densification incontrôlée, comme le bruit et la surcharge des infrastructures. Il permet une gestion plus durable des risques liés à l'expansion urbaine, grâce à une planification encadrée. Ainsi la résilience globale du territoire face aux aléas naturels est améliorée et permet diminution de l'exposition des populations aux risques géologiques et aux nuisances sonores. Les nuisances présentes sur les zones d'activités pourront être ciblées durant les études de requalification afin de réduire leur prépondérance.

La gestion des risques liés au changement climatique est bien améliorée par le PADD : création d'îlots de fraîcheur et d'espaces végétalisés atténuant les effets des vagues de chaleur, logements plus résilients face aux risques climatiques telles que les vagues de chaleur ou le froid intense.

Incidences négatives sur les risques et nuisances

L'Évaluation environnementale a identifié des incidences négatives sur les risques et nuisances dans les parties suivantes du PADD :

- Axe 1 renforcer la qualité du cadre de vie dans les orientations 1,2,3,5, 7
- Axe 3 Améliorer les déplacements sur le territoire dans les orientations 2, 3, 4
- Axes 4 : Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles dans les orientations 1, 4, 6, 9
- Axe 5 : encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels dans les orientations avec ses orientations 1

L'Évaluation environnementale souligne le risque d'une concentration d'activités et de travailleurs en zone de risque de retrait-gonflement des argiles (ZAE). La densification accrue du territoire pourrait se traduire

par un risque augmenté de ruissellement, de remontée de nappe à cause d'une augmentation des surfaces artificialisées.

Par ailleurs elle détecte un risque de congestion locale pendant les périodes de forte affluence ou dans les zones très fréquentées et de conflits d'usage liés au stationnement. Concernant le trafic, la création d'aménagements dédiés pour les vélos dissociés de la chaussée peut générer dans un premier temps une augmentation des distances de congestion en heure de pointe.

Un trafic plus fluide pourrait paradoxalement augmenter la vitesse des véhicules, nécessitant d'entreprendre des politiques d'aménagement de type Zone 30, Zone de rencontre et ralentisseurs.

Concernant la Butte Pinson, la réalisation d'espaces verts sur des sites naturels peut impliquer une augmentation des flux et des nuisances pour la biodiversité, notamment par l'augmentation des nuisances sonores et de déchets dans l'environnement.

La construction de nouveaux bâtiments nécessitera une consommation importante d'énergie et de matières premières limitées et participant à la destruction des sols et des écosystèmes. Le béton, le verre et l'acier sont particulièrement énergivore et émetteur de gaz à effet de serre. Le bois s'il n'est pas certifié participe à un mode de développement destructeur pour la biodiversité.

Les émissions de CO₂ et d'autres polluants seront générés par le transport de ces matériaux, participant au dérèglement climatique, mais aussi les risques de pollutions pour la population

Enfin elle souligne les nuisances temporaires engendrées par les différents travaux impliqués par le PADD et la prise en compte des risques qui nécessitent des travaux de réhabilitation. Ils sont également source de déchets, pollution atmosphérique et sonore.

Elle note également l'augmentation des émissions électromagnétiques pouvant avoir des impacts sur la santé de la population par les réseaux numériques.

2.3.2.5. Incidences du PADD sur l'énergie et le climat

Incidences positives sur l'énergie et le climat

L'Évaluation environnementale a identifié des incidences positives sur l'énergie et le climat dans les parties suivantes du PADD :

- Axe 1 renforcer la qualité du cadre de vie dans les orientations 1, 2, 3, 4, 6
- Axe 2 Préserver le patrimoine bâti dans les orientations 1, 2
- Axe 3 Améliorer les déplacements sur le territoire dans les orientations 1, 2, 3
- Axes 4 : Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles dans les orientations 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10
- Axe 5 : encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels dans les orientations avec ses orientations 1,2

La limitation des gaz à effet de serre est encouragée par le PADD sur différents points :

- Densification urbaine à proximité des pôles de gare et du centre-ville permet de limiter l'augmentation des gaz à effet de serre par une réduction des distances de déplacement
- Proximité des services et commerces
- Amélioration de l'efficacité énergétique des logements, contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Encouragement des modes de déplacement doux alternatif à l'utilisation de véhicules motorisés individuels.
- Installation de mobiliers urbains durables améliorant l'efficacité énergétique et l'ACV.
- Limitation de l'étalement urbain et des déplacements.

- Atténuation des îlots de chaleur par la préservation des trames écologiques permet de lutter contre les îlots de chaleur urbain, de l'habitat pavillonnaire et des jardins, la végétalisation de l'espace public et l'utilisation de matériaux écologiques (revêtement biosourcés et filtrant)
- La préservation des milieux naturels participe au maintien des capacités des végétaux à la réduction des gaz à effet de serre, participant au bien-être et à la qualité de l'air sur le territoire.
- Les îlots de fraîcheur et la limitation des surfaces imperméabilisées aident à réguler la température dans les zones urbanisées. Le nouveau parc urbain offrira une zone de régulation climatique locale (rafraîchissement, absorption des eaux de pluie), et de zone de refuge en cas de chaleurs intenses.
- La renaturation du ru des Haras et la préservation des zones humides permettent de restaurer des fonctions écologiques utiles face aux aléas climatiques.
- La diversification de l'habitat permet d'intégrer des logements économes en énergie, avec des normes d'efficacité énergétique qui contribuent à la réduction de l'empreinte carbone
- Réduction significative des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) grâce à une consommation énergétique moindre dans les bâtiments rénovés et neufs. (bâtiments à faible consommation, RE 2020.)
- Le renforcement des réseaux de bus et de leur régularité sur l'entièreté de la commune encourage son utilisation, permettant de diminuer l'usage des modes de transport individuels motorisés. Réduisant les émissions de GES et de consommation énergétique associée.
- La mise en œuvre de la trame noire favorise la réduction de la pollution lumineuse.
- L'implantation de ZAEnR et l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments auront un impact direct sur l'empreinte énergétique à l'échelle communale, mais également sur la réduction des émissions de CO2 et la lutte contre le changement climatique.
- L'amélioration de la gestion de l'eau, l'isolation thermique des bâtiments et la création d'îlots de fraîcheur contribueront à l'adaptation de la ville aux effets du réchauffement climatique.

Incidences négatives sur l'énergie et le climat

L'Évaluation environnementale a identifié des incidences négatives sur l'énergie et le climat dans les parties suivantes du PADD :

- Axe 1 renforcer la qualité du cadre de vie dans les orientations 1, 4
- Axe 2 Préserver le patrimoine bâti dans les orientations 1, 2
- Axe 3 Améliorer les déplacements sur le territoire dans les orientations 4
- Axes 4 : Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles dans les orientations 4, 6, 8, 9
- Axe 5 : encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels dans les orientations avec ses orientations 1

L'Évaluation environnementale souligne une augmentation de la consommation d'énergie et de matières premières induite par la construction de nouveaux logements et le développement de nouvelles activités :

- Augmentation de la consommation d'énergie non renouvelable en cas de d'absence de politique énergétique durable.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques liés aux activités annexes (livraisons).
- Participation à la destruction des sols, des écosystèmes et au dérèglement climatique
-

La construction de nouveaux parkings nécessite aussi une dépense énergétique importante, notamment en termes de bétonnage et d'infrastructures, augmentant ainsi l'empreinte carbone du projet.

Elle note que la protection du patrimoine bâti ne doit pas s'établir en limitant les possibilités d'intégrer certaines innovations énergétiques modernes, tels que les panneaux solaires, ce qui pourrait ralentir les efforts de transition énergétique. Elle estime que la limitation de la densité a des incidences négatives en :

- Limitant l'optimisation énergétique des bâtiments et infrastructures (par exemple, la mutualisation d'équipements collectifs comme les systèmes de chauffage centralisés), potentiellement moins efficace dans un tissu urbain peu dense.
- Favorisant dans les quartiers pavillonnaires également le maintien d'un urbanisme dépendant de la voiture individuelle occupant l'espace public.

Une augmentation des espaces de stationnement peut encourager un usage accru de la voiture, ce qui peut rentrer en contradiction avec les objectifs de réduction des émissions et de transition vers une mobilité durable.

La construction de nouveaux bâtiments nécessitera une consommation importante d'énergie et de matières premières limitées et participant à la destruction des sols et des écosystèmes. Le béton, le verre et l'acier sont particulièrement énergivore et émetteur de gaz à effet de serre. Le bois s'il n'est pas certifié participe à un mode de développement destructeur pour la biodiversité.

Les émissions de CO₂ et d'autres polluants seront générés par le transport de ces matériaux, participant au dérèglement climatique, mais aussi les risques de pollutions pour la population. La production des matériaux performants (certains isolants, technologies innovantes) peut être énergivore en amont et impliquer la consommation d'objets nécessitant de terres rares, participant à la destruction des sols à l'échelle planétaire.

L'Analyse de Cycle de Vie des matériaux est un indicateur à suivre. La consommation de terres naturelles contribue à l'augmentation des émissions liées à la destruction des stocks de carbone dans le sol et la végétation. L'évaluation environnementale estime que si les rénovations ne prennent pas en compte l'approvisionnement en énergies renouvelables, le bénéfice carbone pourrait être limité.

L'incidence du PADD concernant les réseaux numériques pourrait engendrer une forte consommation énergétique des infrastructures numériques aggravée par l'augmentation du trafic de données.

2.3.3. Conformité des OAP avec le PADD

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) du PLU de Montmagny sont globalement conformes au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Voici une analyse de leur conformité :

- OAP "Trame Verte et Bleue" :
 - **Conforme** : Cette OAP est alignée avec les orientations du PADD visant à protéger les espaces de nature, renforcer les corridors écologiques, et limiter l'étalement urbain. Elle prévoit des actions pour préserver les zones humides, renaturer le ru des Haras, et maintenir les entités paysagères comme la Butte Pinson.
 - **Impact positif** : Elle contribue à la préservation de la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur urbains, et la gestion durable des eaux pluviales.
- OAP "Entrée Cœur de Ville" :
 - **Conforme** : Cette OAP répond aux objectifs du PADD en matière de développement économique, mixité sociale, et densification urbaine. Elle prévoit la création de logements diversifiés, commerces de proximité, et espaces verts.
 - **Limites** : L'intensification urbaine dans cette OAP pourrait aller à l'encontre de l'objectif du PADD de limiter la densification dans le centre ancien. De plus, l'absence de stationnement en surface pourrait poser des défis pratiques.
- OAP "ZAC de la Plante des Champs" :
 - **Conforme** : Cette OAP est en ligne avec les orientations du PADD pour créer un quartier résidentiel diversifié, avec équipements publics (école, crèche, maison médicale) et un parc urbain de 2 hectares. Elle favorise la mixité sociale et la transition écologique.
 - **Impact positif** : Elle contribue à la création d'espaces de vie attractifs et durables, tout en limitant l'étalement urbain.

- OAP "Zones d'Activités Économiques" :
 - **Conforme** : Ces OAP soutiennent les objectifs du PADD pour requalifier les zones économiques, créer des emplois, et améliorer l'attractivité du territoire.
 - **Impact positif** : Elles encouragent un usage rationnel des sols et la densification des zones économiques existantes.

Les OAP sont globalement conformes au PADD, en traduisant ses orientations dans des projets concrets. Elles soutiennent les objectifs de préservation de l'environnement, développement urbain maîtrisé, mixité sociale, et transition écologique. Cependant, des ajustements pourraient être nécessaires pour mieux aligner certains aspects, comme la densification urbaine dans le centre ancien et la gestion du stationnement.

2.3.4. Conformité du règlement avec le PADD

L'évaluation environnementale a analysé la conformité du règlement avec le règlement. Le règlement du PLU est globalement conforme au PADD, en intégrant les orientations et objectifs définis. Voici les principaux points de conformité :

- Protection de l'environnement et des espaces naturels :
 - Le règlement préserve les zones naturelles (N) et les espaces verts, en cohérence avec l'orientation de protection des espaces de nature et des continuités écologiques.
 - Il impose des taux d'espaces verts de pleine terre dans les zones urbaines, favorisant la désimperméabilisation et la biodiversité.
- Aménagement durable :
 - Les règles encouragent l'éco-construction et la gestion durable des ressources, alignées avec les objectifs de transition écologique du PADD.
 - Les OAP, comme celle de la "Trame Verte et Bleue", renforcent la préservation des corridors écologiques et la biodiversité.
- Développement urbain maîtrisé :
 - Le règlement limite l'intensification urbaine dans certains secteurs, comme le centre ancien, et encadre la densification des quartiers pavillonnaires, conformément aux orientations du PADD.
- Mixité sociale et logements inclusifs :
 - Il impose un seuil de 30% de logements sociaux pour les projets de plus de 10 logements, en ligne avec les objectifs de mixité sociale.
- Mobilité et modes alternatifs :
 - Les dispositions favorisent les déplacements doux et l'amélioration des infrastructures pour les modes actifs, en cohérence avec les orientations du PADD sur la mobilité.

Cependant, quelques points limitent la conformité :

- L'intensification urbaine dans l'OAP "entrée cœur de ville" pourrait aller à l'encontre de l'objectif de limiter la densification dans le centre ancien.
- Les règles sur le stationnement autorisent un nombre de places supérieur aux limites prévues dans le Plan des Mobilités, ce qui pourrait encourager l'usage de véhicules motorisés.

L'évaluation environnementale conclue que le règlement est largement conforme au PADD, tout en nécessitant des ajustements pour certains aspects afin de mieux aligner les objectifs de densification et mobilité durable.

2.3.5. Analyse des incidences des OAP et du règlement

L'Evaluation évalue globalement les incidences comme largement positives sur :

- Protection des milieux naturels, biodiversité et paysages :
 - Aucune zone naturelle n'est réduite.
 - Le tissu pavillonnaire est protégé, favorisant le développement urbain tout en conservant des jardins privés perméables.
 - Les OAP et la revalorisation des zones d'activités encouragent la préservation des espaces naturels.
 - La Trame Verte et Bleue vise à protéger les grands espaces de biodiversité, notamment en imposant une marge de recul de 15 mètres depuis les berges du ru des Haras pour préserver la continuité écologique.
 - La désimperméabilisation de certaines parcelles dans le cœur de ville crée des espaces paysagers.
 - Maintien des jardins familiaux à l'est de la commune.
 - La zone UA limite l'emprise au sol à 60%, laissant des fonds de parcelle pour les jardins.
 - Le règlement prévoit au moins 10% d'espaces verts en pleine terre, avec des taux plus élevés en zones comme UG (20%).
 - L'utilisation de matériaux perméables pour les stationnements est encouragée.
 - Les délaissés doivent être engazonnés ou plantés.
 - La limitation à un accès véhicule par zone d'habitation limite l'artificialisation.

 - Protection du patrimoine paysager et urbain :
 - Conservation maximale des plantations existantes, notamment des alignements d'arbres protégés.
 - Protection de nouveaux arbres remarquables et du site archéologique de la Butte Pinson.
 - L'intégration des linéaires commerciaux maintient l'identité visuelle de la centralité urbaine.
 - Les Espaces Boisés Classés sont conservés.
 - La Trame Verte et Bleue valorise les paysages naturels en ville.
 - L'entrée du cœur de ville prévoit une architecture harmonieuse avec des matériaux traditionnels et modernes, en cohérence avec l'environnement.
 - Des règles strictes encadrent les clôtures (hauteur, matériaux) pour préserver l'esthétique et la visibilité.
 - La visibilité de certains équipements (pompes à chaleur, antennes, etc.) depuis l'espace public est réglementée.

 - En zone UC, les implantations peuvent être ajustées pour préserver les vues sur le paysage naturel, notamment la Butte Pinson. Les impacts sur la biodiversité sont positifs. Les mesures du règlement visent à renforcer la biodiversité en milieu urbain, en créant des espaces verts, en préservant les zones humides et en favorisant la diversité végétale et animale. Elles préviennent la fragmentation écologique en préservant les continuités écologiques. L'OAP entrée cœur de ville désimperméabilise les sols, la vérification des zones humides est déclinée entre les différents documents. La sauvegarde des trames brunes et noires dans l'OAP Trame Verte et Bleue est essentielle à la protection de la biodiversité nocturne. Les cœurs d'îlots sont maintenus, permettant des espaces d'infiltration et de relais pour la biodiversité. En zone UA, il devient obligatoire de planter un arbre de hautes tiges par tranche entamée de 250 m², règle existante en UG où il doit y avoir un arbre de hautes tiges par 100 m² 1. En zone UA et UG, en cas d'abattage d'arbre de hautes tiges, une replantation d'essence équivalente doit être systématique 1.
- L'OAP « Entrée cœur de ville » prévoit la création de commerces supplémentaires pour enrichir l'attractivité commerciale du centre-ville. Cette initiative est intégrée dans la protection des linéaires

commerciaux à l'intersection entre l'avenue Général de Gaulle et la rue Maurice Berteaux. Le règlement graphique protège ces linéaires commerciaux pour limiter les changements de destination en rez-de-chaussée et maintenir l'attractivité de la commune.

Des dispositions particulières pour le stationnement limitent leur création en l'absence de nouveaux logements lors de réhabilitations et de changements de destination de construction. En zone urbaine, un article réglementaire impose la création de 30% de logements sociaux pour les opérations de 10 logements ou plus.

En UCd, correspondant à l'OAP entrée cœur de ville, la création de commerces en rez-de-chaussée est encouragée par la possibilité d'étendre la hauteur du bâtiment de 1,5 mètres en cas de RDC actif. Les zones UIb et UId, situées le long de la route de Saint-Leu et en face de la gare multimodale Epinay-Villetaneuse, peuvent désormais construire des commerces en rez-de-chaussée pour dynamiser l'attractivité commerciale du quartier.

Enfin, en zone UA, les activités de services en ERP et les restaurants sont désormais autorisés, facilitant ainsi les démarches entrepreneuriales pour vitaliser le centre ancien, principalement composé de logements en rez-de-chaussée.

L'OAP Trame Verte et Bleue permet de conserver les espaces verts présents, jouant un rôle majeur dans la qualité de l'air, l'infiltration des eaux et la diminution des effets du phénomène d'îlot de chaleur urbain. En parallèle, l'OAP entrée cœur de ville réaménage un ensemble urbain sous forme de mixité urbaine, limitant l'emprise des bâtiments au sol et réservant le reste de la parcelle à des aménagements perméables, végétalisés et paysagers.

Les espaces naturels en zone N sont maintenus, protégeant les éléments patrimoniaux naturels identifiés dans le PADD et l'OAP Trame Verte et Bleue. Pour toutes les zones, l'aménagement de terrains pour le camping est proscrit, à l'exception de la zone UKs correspondant à l'aire d'accueil des Gens du Voyage. Cette mesure vise à éviter l'aménagement anarchique et l'extension de réseaux dans des lieux sensibles.

Concernant les risques d'inondation, la présence de gypse, la qualité de l'air et les nuisances sonores les OAP et règlement ont une incidence positive :

Risque d'inondation

Le règlement écrit prend en compte le risque d'inondation, notamment à travers des objectifs de végétalisation et de désimperméabilisation des zones libres de toute construction. L'OAP Trame Verte et Bleue intègre des aménagements paysagers et végétalisés le long des cheminements doux, ainsi que la sauvegarde du lit majeur du ru des Haras. De plus, l'OAP entrée cœur de ville prévoit des aménagements pour la gestion des eaux de pluie.

Présence de gypse

Le règlement graphique maintient l'indication des zones à risque liées à la présence de gypse, et la réglementation en vigueur est également rappelée dans le règlement écrit.

L'OAP Trame Verte et Bleue, ainsi que le règlement graphique et écrit, préservent les grands espaces verts et les alignements d'arbres, favorisant ainsi l'implantation de végétation essentielle au stockage de CO₂. L'amélioration et la création de cheminements pour modes actifs encouragent les déplacements décarbonés.

L'implantation de l'OAP « Entrée cœur de ville » à proximité du centre-ville et de la gare ferroviaire Deuil-Montmagny favorise également les modes de transport doux.

Un rappel des enjeux de nuisances sonores aux abords des voies de transport terrestre est effectué pour toutes les zones réglementaires, en se référant à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002. Les sous-destinations de constructions sont ciblées et les objectifs en matière de qualité acoustique sont précisés en annexe. Un rappel est également fait concernant le Plan d'Exposition de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle pour les zonages situés dans la partie nord de la commune. L'ensemble des risques naturels et technologiques présents sur la commune est précisé en introduction de chaque règlement de zonage, avec des protocoles d'intégration du risque dans les projets urbains, ainsi que l'intensité du risque en

fonction des caractéristiques territoriales. De nombreux risques sont ajoutés, tels que le bruit aérien, le risque de retrait-gonflement des sols argileux, la pollution des sols et le risque de Transport de Matière Dangereuse (TMD).

Ces mesures visent à renforcer la résilience de la commune face aux risques naturels et technologiques, tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

Enfin, en termes d'incidences sur l'énergie et le climat l'Évaluation environnementale détecte des incidences positives :

- L'OAP entrée cœur de ville cible également l'ACV des matériaux de construction dont les effets indirects à leur utilisation entraînent des aggravations systémiques du dérèglement climatique.
- L'OAP Trame Verte et Bleue favorise la préservation et la création de sentes dédiées aux modes actifs favorisant l'usage de ces modes de transport décarbonés.
- En UIb, la possibilité de créer des commerces le long de la route de Saint-Leu vient renforcer une seconde centralité commerciale autour de la gare d'Épinay-Villetaneuse, permettant de diminuer les besoins en déplacement et les consommations d'énergie associées.
- Un article concernant les performances énergétiques est ajouté à l'ensemble des réglementes de zone. Les travaux d'isolation thermique en extérieur sont réglementés et en cas d'extension/ à vocation d'habitation les normes thermiques en vigueur doivent être appliquées. Ce cadre réglementaire d'autorité nationale inscrit au PLU permet aux résidents de la commune d'être informés de la réglementation en vigueur à l'échelle nationale.

Les incidences négatives des OAP et du règlement ont été répertoriées par l'Évaluation Environnementale :

- L'OAP Trame Verte et Bleue prévoit la création de sentes piétonnes dans le Parc de la Butte Pinson. Toutefois, ces aménagements pourraient entraîner des impacts négatifs, notamment en cas d'artificialisation des sols.
- Le passage de la zone AUp à UKs pour l'aménagement de l'aire d'accueil des Gens du Voyage risque de provoquer une artificialisation des sols incontrôlée, en raison de l'absence de limites définies et d'une obligation de créer des espaces végétalisés.
- L'interdiction de supprimer une place de stationnement en zones UA, UC, UG, et UK empêche certains propriétaires (non véhiculés ou ne possédant qu'un seul véhicule) de désimperméabiliser un second emplacement existant sur leur terrain. Cette contrainte limite ainsi les initiatives de désimperméabilisation.
- Les extensions de constructions ne sont pas soumises à des limites strictes, ce qui favorise une artificialisation jusqu'à la totalité de l'emprise au sol disponible.
- La construction de piscines contribue également à l'artificialisation des sols. L'absence de réglementation spécifique à cet égard pourrait accentuer ce phénomène sur les terrains privés.
- Le terrain réservé C va générer une destruction d'espace forestier et de jardins familiaux.
- En UC et Uep il est dorénavant proscrit d'installer des haies vives en guise de clôture sur rue.
- Le nombre de place de stationnement autorisé pour les logements neufs sont supérieurs aux limites autorisées dans le Plan des Mobilités.

A propos de la qualité de l'air :

- La création de logements à travers l'OAP « Entrée cœur de ville » va générer une augmentation du nombre de véhicules en circulation engendrant une dégradation de la qualité de l'air et une augmentation des nuisances sonores.
- De manière générale, la venue d'une population supplémentaire temporaire ou permanente augmente la vulnérabilité aux différents risques présents sur la commune.

A propos des nuisances sonores :

- Pas d'objectifs précis dans le programme de l'OAP « Entrée cœur de ville » (A nuancer avec des objectifs précis de documents-cadres et indirectement avec l'amélioration de l'isolation thermique inscrit dans le programme).

OAP

- Les intentions de développement durable sont un peu limitées pour l'OAP « Entrée cœur de ville ».
- La conception bioclimatique et l'économie circulaire pourraient être ajoutées au programme pour davantage de sobriété.

2.3.6. Démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser)

Le PLU a intégré un certain nombre de mesures visant à Eviter, Réduire, Compenser notamment en réduisant les hauteurs pour préserver les cônes de vue, imposant un pourcentage de pleine terre, préservant les cœurs d'îlot en zone pavillonnaire, marge de recul le long du ru du Haras, nouveau périmètre de protection de la chapelle Sainte-Thérèse qui sera adapté conjointement à l'approbation du PLU, respect de l'identité patrimoniale.

Le tableau ci-dessous reprend en détail l'ensemble de ces mesures :

MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	
Consommation d'espaces naturels et artificialisation des sols	
R	Imposer un taux d'emprise au sol limité en zone UKs
R	Préservation des espaces naturels et semi-naturels grâce au zonage « N » qui garde la même superficie totale.
R	Réglementer l'aménagement des piscines
E	Intégrer dans le lexique la définition des surfaces en pleine terre et préciser les constructions/installations impropre à cette définition : surfaces construites, surfaces occupées par des murs de clôture, murs de plateforme et de soutènement, et les autres surfaces imperméabilisées telles que les bassins de rétention à fond imperméabilisé, les piscines, les aires de stationnement bitumées.
R	Limiter les extensions ou augmenter le % d'espaces en pleine terre à 15 ou 20%.
R	Intégrer une emprise au sol maximale pour l'OAP entrée cœur de ville
R	Suppression de l'espace réservé C pour préserver et remettre en état un espace forestier composé de bosquets et jardins familiaux. Privilégié un projet de requalification de l'équipement sportif voisin.
R	Concernant les eaux pluviales, le règlement met en avant l'infiltration autour des nouvelles OAP.
R	Les projets situés à proximité des ouvrages de canalisations de transport de matières dangereuses doivent respecter les normes appartenant au règlement.
Patrimoine paysager et urbain	
E	Les mesures de protection des espaces naturels est bénéfique à la préservation des paysages naturels.
R	Limiter l'urbanisation à l'aide du nouveau périmètre de protection autour de la chapelle Sainte-Thérèse. En cas de demande d'urbanisation, un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est requis.
R	Différentes règles permettent un minima de perméabilité au sein du tissu urbain (emprise au sol, pourcentage de pleine-terre, perméabilité des clôtures,...)
R	Les différentes OAP permettent une bonne insertion paysagère des projets.
E	Protéger les sentes, chemins, alignements d'arbres et parcours doux présents.
R	Le règlement indique que les vestiges archéologiques sont protégés et les constructions peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
Biodiversité	
R	Interdire certaines essences non adaptées à l'accueillir de biodiversité pour l'aménagement de haies en limite de terrain et en doublon des murs de clôture.
R	Implantation d'arbres et d'arbustes.
R	Créer une liste des essences à privilégier pour l'installation en limite séparative, par exemple : le chèvrefeuille, le noisetier, le framboisier, le sureau noir ; favorable à l'installation de biodiversité.
R	Autoriser la végétalisation des toitures en zone UC et sous-secteurs, ainsi qu'en Uep, 1AU et 2AU.
E	En plus de l'obligation de replanter les arbres de haute tige en cas de travaux nécessitant un abattage, ajouter la même condition pour les haies en limite séparative.
R	Conservation et plantation de haies et d'alignements d'arbres, qui jouent un rôle de filtration des eaux avant infiltration vers les nappes

Commentaire du commissaire enquêteur

L'évaluation reprend l'ensemble des incidences potentielles du PLU de Montmagny sur l'environnement et les aspects sociétaux. Le découpage des thématiques induit des répétitions au détriment de l'analyse. Cependant, globalement on peut estimer que le document a une incidence positive sur l'environnement même si le report modal sur les transports et les modes doux n'est pas démontré alors que le stationnement dans les logements encourage l'usage de la voiture. La désimperméabilisation du territoire n'est pas non plus démontrée. La consommation des surfaces consommées ne sont pas compensées et il n'y a pas d'objectifs de désimperméabilisation, ou de création de pleine terre affichés. Par ailleurs l'Etat Initial ne chiffre pas non plus le taux de pleine terre sur le territoire. Ces éléments auraient permis d'affiner les incidences du document.

2.4. Projet de révision du PLU

2.4.1. Objectifs du projet

Rappelons les objectifs que le législateur a assigné au PLU. L'article L.101-2 précise : « *dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

6° bis *La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

8° *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».*

Ainsi, il s'agit à la fois de prendre en compte l'ensemble des problématiques d'un territoire mais aussi de trouver un équilibre entre des usages parfois contradictoires.

Le PLU de Montmagny, adopté le 21 décembre 2006, puis modifié à de multiples reprises. Il a fait l'objet d'une révision simplifiée puis d'une mise en compatibilité liée au déplacement du PN4 (passage à niveau situé entre Deuil-la-Barre et Montmagny) sur la zone de la Plante des Champs. La dernière modification n°7 a été approuvée le 19 décembre 2024. Il est à préciser que le zonage de la ZAC de la Plante des Champs fait l'objet d'une mise en compatibilité pour l'adapter au projet.

Par délibération du 14 septembre 2023, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif :

- Adapter les orientations et les dispositions graphiques et réglementaires du PLU aux nouvelles lois en vigueur (notamment la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « Grenelle II », promulguée le 12 juillet 2010, loi pour l'accès au logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR » promulguée le 26 mars 2014).
- Poursuivre la mise en compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux : schéma directeur de la région Île de-France, plan de déplacement urbain de l'Île-de-France, programme local de l'habitat intercommunal de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), plan de protection de l'atmosphère d'Île de France, plan climat air énergie territorial intercommunal 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 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.

La commune a mis au centre des enjeux de la révision du PLU la préservation de l'environnement exceptionnel dont elle bénéficie. Il est constitué par l'ensemble paysager de la Butte Pinson, les parcelles agricoles maintenues sur le territoire, les jardins familiaux et les parcs présents sur la commune.

C'est un atout qui concourt à l'attractivité de la ville et à la construction d'un cadre de vie agréable. En parallèle, dans une optique à la fois de dynamisation du territoire et de rapprochement des emplois de l'habitat, la commune fait le pari d'accompagner le développement des emplois et du commerce sur la commune.

2.5. Description du projet de révision du PLU

2.5.1. Le PADD

Le PADD doit prendre en compte le diagnostic Urbain réalisé par la commune pour proposer un projet de ville global adapté à la commune incluant à la fois les normes supra-communales et les spécificités locales dans le respect des équilibres. L'article L151-5 du code de l'urbanisme explicite les objectifs du PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications

numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le projet de final PADD a été élaboré en concertation avec les habitants et en association avec les personnes publiques associées et a fait l'objet d'un débat municipal tel que prévu par la procédure le 3 octobre 2024. A partir de cette synthèse 5 axes ont été définis :

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 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.
- 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 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
- 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 œuvre du projet de ZAC de la Plante des Champs qui prévoit 500 logements et la création d'un parc de 2 ha.
- 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

On doit d'abord évaluer le PADD à l'aune des autres documents qui entretiennent un rapport de cohérence avec le PADD qui doit être décliné dans les règles opposables.

Néanmoins, on peut affirmer à partir du diagnostic urbain, que le PADD prend en compte les spécificités de la commune en mettant l'accent à la fois sur la préservation des espaces agricoles et des continuités écologiques, sur la dynamisation du territoire en lien avec la redéfinition des parcours résidentiels et le développement de zones d'emplois sur la commune.

Les entrées de ville (orientation 1.5 Conforter et/ou améliorer la qualité des entrées de ville) sont également bien traitées ainsi que le commerce et les équipements qui font l'objet d'une orientation chacun (1.5 Conforter et/ou améliorer la qualité des entrées de ville- 1.6 Répondre aux besoins actuels et futurs des Magnymontois en équipements publics).

L'emploi est développé à travers deux zones d'activités : la ZAE des Trois Cornets et ZAE du Parc Technologique de Montmagny créé par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Le cadre de vie fait l'objet d'un axe qui porte à la fois sur le logement et sur les espaces publics. Il crée des « cours Oasis » qui visent à créer des îlots de fraîcheur dans les cours d'écoles.

Le PADD renforce le centre-ville par une polarité commerciale et accompagne la requalification du centre ancien, tout en le préservant d'une densification anarchique. Il développe aussi une polarité secondaire sur la ZAC des Plantes pour accompagner la densification du secteur.

Les parcs et plus particulièrement la Butte Pinson et les équipements scolaires et de petites enfance sont des éléments mis en valeur pour améliorer la vie des Magnymontois.

L'inclusion des divers publics souffrant de handicap (orientation 1.7 Soutenir l'innovation au service de l'inclusion et de l'accessibilité des personnes en situation de handicap) fait l'objet d'une orientation

Le logement social est soutenu (1.4 Développer une offre de logements pour tous, améliorant la fluidité du parcours résidentiel) pour permettre une diversification des logements et une mixité sociale : « *Un des*

enjeux de la municipalité est de favoriser la mixité sociale au sein de son parc locatif, en maintenant un taux supérieur à 25% de logements locatifs sociaux (L.L.S.) pour répondre à la fois à la demande soutenue du locatif social à Montmagny et répondre également à l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et en instaurant un taux de 30% minimum de LLS pour les programmations de plus de 10 logements au sein du tissu diffus. ²²».

Les bonnes pratiques environnementales pour lutter contre les effets du réchauffement climatique et les émissions de GES sont mises en valeur dans l'axe 4 et 5. (Orientation 4.5 Promouvoir des opérations d'aménagement durable et des écoconstructions aux différentes échelles de la ville), devraient permettre de lutter contre l'insalubrité des logements que connaît Montmagny dans son centre ancien.

Le volet énergétique sera appuyé par le déploiement des Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAEr) sur le territoire communal, sur le Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « ZAC de la Plante des Champs ». Cette dernière visera l'écolabel.

Le maillage des transports est un objectif fort du PADD qui souhaite à la fois sécuriser les voiries existantes et renforcer le maillage existant du réseau de bus en coopérant avec l'autorité organisatrice des transports. En parallèle le PADD renforce et crée un maillage de sentes pour permettre le développement des mobilités actives telles que la marche et le vélo. (4.6 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). Cette orientation complète le développement des équipements et de l'armature commerciale inscrits dans le PADD dans le but de réduire les déplacements motorisés tout en répondant aux besoins des habitants localement.

La préservation des zones humides et de de la trame verte inscrite au SRCE fait l'objet d'une orientation dans l'axe 4 4.1 Protéger les espaces de nature et les continuités écologiques en limitant l'étalement urbain.

L'accent est mis pour préserver et restaurer le Domaine Régional de la Butte Pinson et des zones humides proches du ruisseau des Haras. *« Ces espaces peuvent abriter des habitats riches en biodiversité. Au-delà, la commune cherchera à identifier et protéger d'autres espaces de nature en préservant les zones naturelles au PLU.*

Une des ambitions communales sera d'accompagner la renaturation d'une partie du ru des Haras, sur la rue Jules Ferry notamment, en accord avec le Syndicat Intégré Assainissement et Rivière de la région d'Enghien-les-Bains (S.I.A.R.E.) et l'agence de l'eau Seine Normandie ²³»

Cependant, le PADD vise à limiter l'étalement urbain et à préserver les espaces naturels sur l'ensemble du territoire. Une OAP spécifique fait l'objet d'une orientation : 4.3 Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue, par l'instauration d'une nouvelle OAP ;

Le patrimoine pavillonnaire et paysager important sur la commune est préservé par l'orientation 2.1 Instaurer des règles d'urbanisme favorisant la sauvegarde du patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager en adaptant les règles du PLU. Cette orientation développe deux axes : la création de nouveaux espaces paysagers, notamment sur la ZAC de la Plante des Champs et le parc du Roussillon.

La préservation du parc ancien : *« Dans ce cadre, la municipalité sera attachée à préserver l'héritage patrimonial du territoire (bâtiments anciens de qualité de type meulière) à travers des prescriptions réglementaires adaptées dans le PLU. ²⁴»*

²² PADD, p.7

²³ PADD, p.16

²⁴ PADD p.10

Le PADD mentionne la consommation d'espaces agricole engendrée par le PLU (Axe 4.4 Planifier un développement raisonné et économe en consommation de l'espace)

- 1.65 ha des espaces agricoles sur la ZAE des Trois Cornets.
- Une consommation d'environ 6,2 ha d'espaces agricoles, pour permettre la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs créée par arrêté préfectoral le 20 octobre 2023.
- Une consommation d'environ 0,5 ha pour permettre l'aménagement du bassin de rétention lié à la déviation du projet de déviation du PN4, porté par la SNCF.

Elle justifie cette consommation par les objectifs assignés par le SDRIF E à la commune : « *En effet, les orientations du SDRIF-E fixent une progression moyenne de 15% du nombre de logements à l'horizon 2040, soit environ 867 logements supplémentaires, ce qui représente l'équivalent de 46 logements par an (2021-2040).*²⁵ »

Les secteurs concernés sont en zone urbaine ou à urbaniser au PLU

Ainsi, les différents axes paraissent cohérents et propres à déboucher sur un équilibre entre le développement de la commune, la préservation du cadre de vie et de l'environnement naturel. En effet, la butte Pinson sera réhabilitée et devrait permettre de compenser la perte des espaces agricoles engendrés par la ZAC de la Plante des Champs et de la ZAE DES Trois Cornets.

2.5.2. Le règlement

Le PLU de Montmagny issu de la modification n°7 comprend 9 zones, dont 6 zones urbaines, 2 zones d'urbanisation future et 1 une zone naturelle. Chaque zonage correspond à une destination :

La zone UA : recoupe le centre ancien de Montmagny ainsi qu'une petite zone au sud de la commune vers les « Trois Communes ».

La zone UC : habitats collectifs.

La zone Uep : équipements publics ou privés, elle permet une souplesse d'aménagement.

La zone UG : habitat pavillonnaire dont l'objectif est de maintenir le caractère résidentiel aéré, en préservant les cœurs d'îlots paysagers afin de maintenir le cadre de vie qui constitue un atout pour la commune, tout en permettant son renouvellement et l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes.

La zone UK : correspond au tissu constitué par des opérations groupées d'habitats mixtes collectifs et individuels (lotissements, aire d'accueil des gens du voyage et habitat adapté ...).

La zone UI : zones d'activités économiques dont l'objectif est de faciliter l'adaptation des zones d'activités économiques et permettre leur développement et leur requalification.

La zone 1AUa : s'applique au secteur de la Plante des Champs, correspondant à une zone destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation de recevoir des logements individuels, l'implantation d'équipements ou de services d'intérêt général.

La zone 1AUb : s'applique aux secteurs du Marais et de la Plante des Champs, correspondant à une zone destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation de recevoir des logements individuels ou collectifs, l'implantation d'équipements ou de services d'intérêt général.

La zone N : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément aux principes d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie par le Code de l'urbanisme.

2.5.3. Changements apportés par la révision du PLU

²⁵ PADD, p. 17

2.5.3.1. Modification des zones au document graphique

Le projet maintient les zones urbaines et celles à urbaniser. Les principales évolutions apportées au zonage dans le cadre de la révision du PLU concernent :

- La zone économique UI au niveau du Parc Technologique de Montmagny notamment et de la route de Calais.
- Les zones UA et UC.
- Un reclassement de la zone AUp en secteur UKs, substantiellement étendue pour tenir compte du projet de l'aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté, en cours de finalisation.
- Une mise à jour de la zone N pour tenir compte de la réalité du projet de l'aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté.
- L'inscription de l'OAP créée à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Maurice Berteaux.
- La Mise à jour des autres prescriptions inscrites au plan de zonage : emplacements réservés, sentes piétonnes.
- Des ajouts de nouvelles prescriptions au plan de zonage : arbres et alignements d'arbres, linéaires commerciaux à protéger.
- La localisation du ru des Haras, des mares et plans d'eau.

Le tableau des surfaces issu du rapport de présentation transcrit une partie de ces modifications²⁷ :

	Surface de la zone dans le PLU de la modification n°7	Evolution de la surface par secteur	Evolution de la surface par zone	Evolution de la surface par zone
UA	11,37 ha	10,73 ha	-0,61 ha	-0,61 ha
UAb	0,97 ha	0,97 ha	0,0 ha	
UC	16,01 ha	16,01	0,00 ha	+1,02 ha
UCb	2,85 ha	3,26 ha	+0,41 ha	
UCc	0,36 ha	0,36 ha	0,0 ha	
UCd	-	0,61 ha	+0,61 ha	
UCv	3,14 ha	3,14 ha	0,0 ha	
UCv1	0,45 ha	0,45 ha	0,0 ha	
Uep	24,15 ha	24,15 ha	0,0 ha	0,0 ha
UG	53,87 ha	53,87 ha	0,0 ha	0,0 ha
UGb	21,71 ha		21,71 ha	0,0 ha
UI	13,77 ha	16,47 ha	+2,7 ha	-0,36 ha
UIa	2,14 ha		2,14 ha	0,0 ha
UIb	5,28 ha		2,01 ha	-3,27 ha
UIc	0,74 ha		0,33 ha	-0,41 ha
UID		-	0,62 ha	+0,62 ha
UK	26,89 ha	26,89 ha	0,0 ha	+2,02 ha
UKb	1,15 ha		1,15 ha	0,0 ha
UKs	-		2,02 ha	+2,02 ha
	Zones urbaines			+2,07 ha
1AUa	2,5 ha	2,5 ha	0,0 ha	0,0 ha
1AUb	7,43 ha	7,43 ha	0,0 ha	0,0 ha
AUp	1,95 ha	-	-1,95 ha	-1,95 ha
	Zones à urbaniser		-1,95 ha	
N	70,92 ha	70,85 ha	-0,07 ha	-0,07 ha
NI	22,92 ha		21,74 ha	-1,18 ha
Np	-		1,18 ha	+1,18 ha
	Zones naturelles			-0,07 ha
TOTAL	290			290

²⁷ Rapport de présentation 1.3 -Choix retenus pour établir le PADD et justifications du zonage et du règlement p.29

Le projet de PLU modifie légèrement la répartition des surfaces par secteur.

- La zone N (naturelle) reste stable à 93,77 ha.
- La zone UG (habitat pavillonnaire) maintient sa superficie à 75,58 ha.
- La zone UC (habitat collectif) augmente de 1,02 ha, tandis que la zone UI (activités économiques) augmente de 2,7 ha.

La zone naturelle représente 32% du territoire, tandis que la zone UG (habitat pavillonnaire) représente 26%.

2.5.3.2. Évolution des Surfaces par Secteur

Modifications apportées à la zone UA

La zone UA a pour objectif de maintenir l'identité du bourg ancien tout en permettant son renouvellement dans le respect des formes traditionnelles, pour assurer la cohérence architecturale des artères anciennes. La modification du zonage UA porte sur le centre-ville pour permettre la réalisation de l'OAP « Entrée cœur de ville ». Un zonage UCd est créé portant sur 0.61 ha.

Modifications apportées à la zone UC

La zone UC est une zone d'habitat collectif organisé globalement sous la forme de plots, de hauteur modérée implantés en plan libre sur des parcelles de grande taille et qui abrite des espaces verts. Elle poursuit l'objectif de maintenir un cadre aéré et verdoyant pour un habitat résidentiel.

Elle comprend :

Un secteur UCb (3,26 ha), pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

Un secteur UCc (0,36 ha), correspondant au secteur de projet rue Villetaneuse.

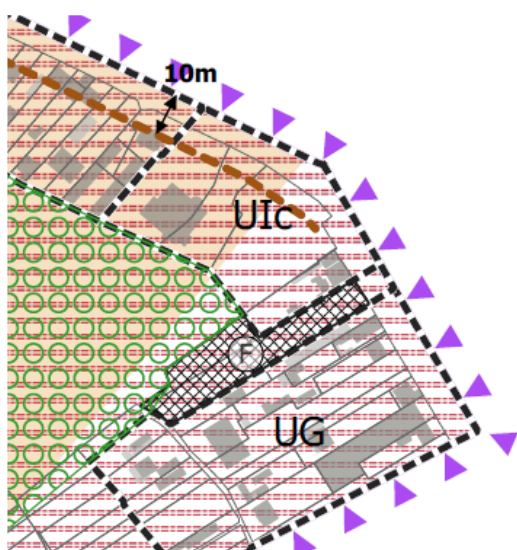
Un secteur UCv (3,14 ha), pour le secteur du centre-ville et un **sous-secteur UCv1** (0,45 ha) pour le secteur de la gare.

Deux changements concernent la zone :

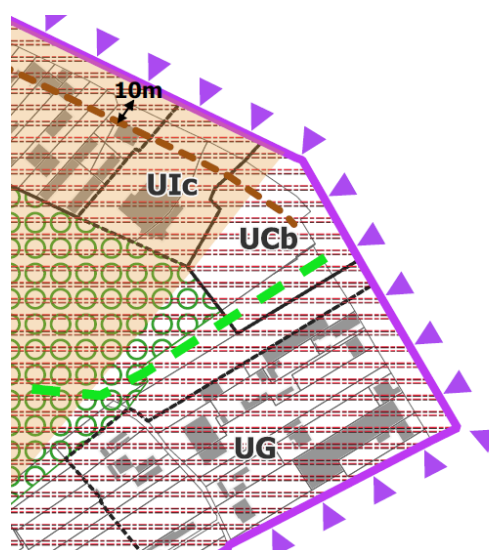
Un secteur UCd (0,61 ha), créé pour l'OAP situé le long de l'avenue du Général de Gaulle (cf.ci-dessous).

Un secteur UCb étendu sur sur un ancien zonage UI, route de Calais de 0.41 ha.

Zonage PLU actuel (modification N°7)



Zonage projeté



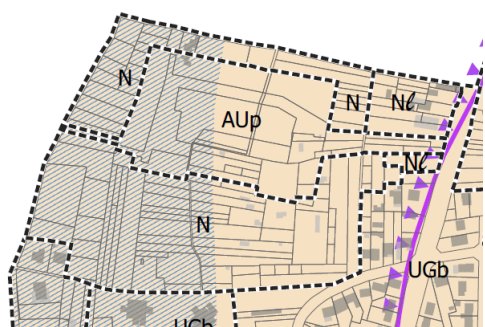
Modifications de la zone UK

Cette zone a pour objectif :

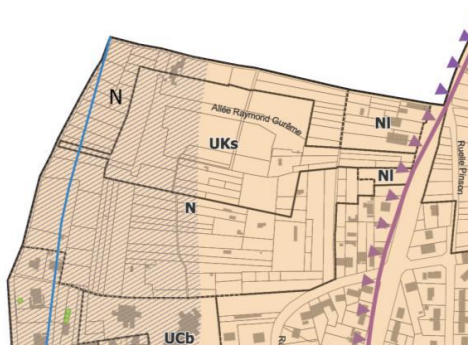
- Maintenir le caractère résidentiel des lotissements, en préservant les cœurs d'îlots paysagers.
- Préserver le cadre de vie qui constitue un atout pour la commune.

Elle comprend un secteur UKb (1,15 ha) pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du PEB). Un secteur **UKs** (2,02 ha) correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage d'une part et l'habitat adapté à destination des gens du voyage sédentarisés, en cours de finalisation est créé sur l'ancienne zone AUp (modification n°7) qui disparaît. Ce nouveau zonage entraîne une modification à la marge de la zone N.

Extrait ancien zonage



Extrait zonage projeté dans la révision du PLU



Modification zone UI

La zone UI est une zone d'activités économiques. Elle comprend :

Un secteur UIa (2,14 ha), situé dans le quartier des Sablons. Celui-ci permet l'implantation de commerces.

Un secteur UIb (2,01 ha), situé au sud du Parc Technologique de Montmagny, le long de la route de Saint-Leu.

Un secteur UIc (0,33 ha) situé dans le quartier du Barrage, le long de la route de Calais, soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit).

Un secteur UId (0,62 ha), situé en partie ouest du Parc Technologique de Montmagny, proche de la gare d'Épinay-Villetaneuse et de la voie ferrée.

Le reste de la zone UI (16,47 ha) est constitué d'une partie du Parc Technologique de Montmagny (12,8 ha sur les 16,47 ha) et du site des « Trois Cornets » (3,67 ha sur les 16,47 ha).

Deux modifications sont apportées :

- Dans le secteur de la route de Calais (voir ci-dessus)
- Au niveau du Parc Technologique de Montmagny situé au sud de la commune :
 - Réduction de la zone UIb à dominante de commerces et activités de services et augmentation de la zone UI du Parc Technologique de Montmagny à dominante d'industries, d'entrepôts, etc.
 - Création d'un secteur UId à dominante d'hébergement sur l'ancien zonage UIb.

Modifications zone N

La zone comprend :

Un secteur N (70,85 ha) correspondant aux grandes entités naturelles de Montmagny.

Un secteur NI (21,74 ha) permettant de réaliser des équipements publics, notamment dans le Domaine de la Butte Pinson, mais également d'autoriser des abris de jardins pour préserver une vocation de culture, d'arboriculture ou de jardins familiaux.

Elle est modifiée à la marge pour permettre l'installation d'une aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté (cf. ci-dessus) et pour permettre au Poney club la réalisation de certains travaux :

Un secteur Np (1,18 ha) permettant la réalisation des constructions et installations nécessaires à l'activité existant du poney-club créé sur un secteur NI.

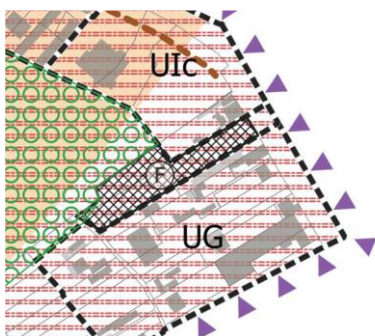
2.5.3.3. Emplacements réservés

La révision permet de mettre à jour la liste des emplacements réservés en supprimant ceux qui ont été utilisés et ou de les restructurer en fonction de l'avancement des projets.

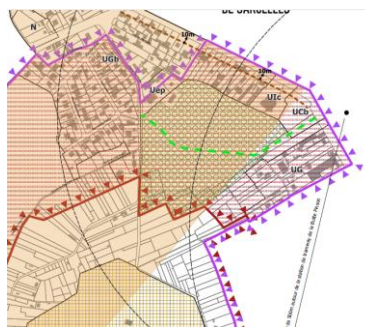
Ainsi sont supprimés :

- L'emplacement réservé n° F « Accès Domanial Régional », d'une superficie de 1545 m² car il a été réalisé :

Extrait ancien zonage



Extrait zonage projeté dans la révision du PLU

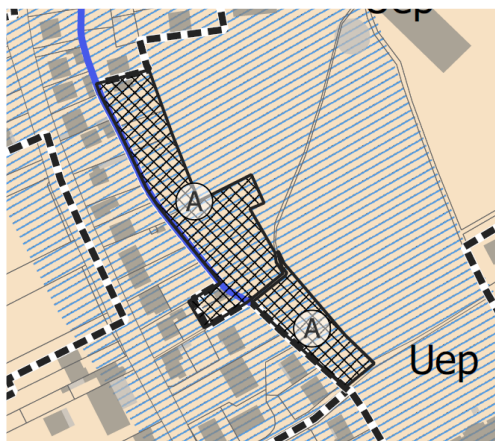


- L'emplacement réservé n° I « Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et déviation du R.D 193 »

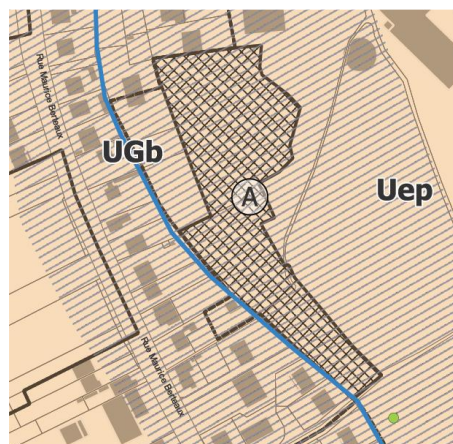
Sont modifiés :

- L'emplacement réservé n° A « Equipements sportifs du collège Copernic » est supprimé (4140 m²) et un nouvel emplacement réservé est créée, reprenant en partie son implantation, pour la réalisation d'un « équipement public (parc) « Parc du Rouillon » pour une surface de 6357 m² :

Extrait ancien zonage



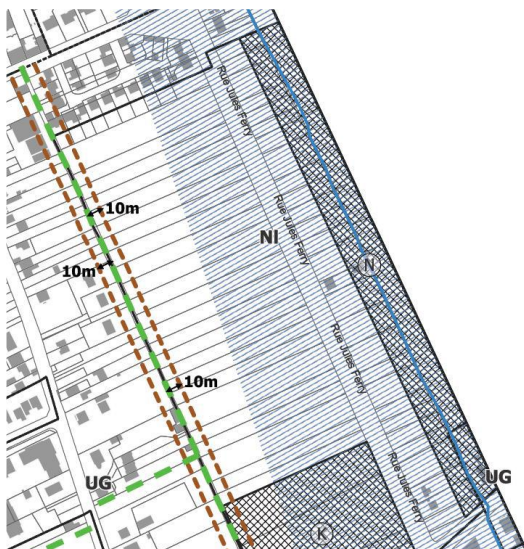
Extrait zonage projeté dans la révision du PLU



➤

Par ailleurs deux emplacements réservés sont créés :

- Un emplacement réservé n° N « Projet de renaturation du ru des Haras » est créée (12 760 m²) au bénéfice de SIARE :

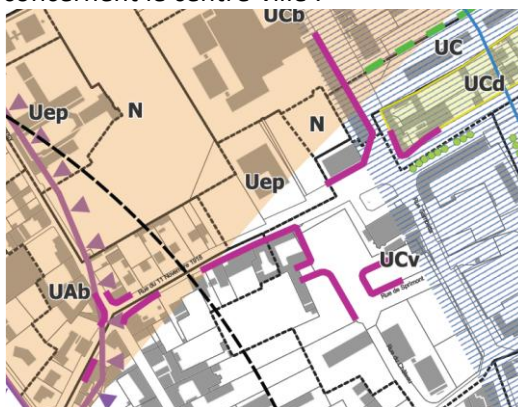


- Un emplacement réservé n° 0 « Elargissement de la rue de la Plante des Champs » est créée (331 m²) au bénéfice de la commune :



2.5.3.4. Linéaires commerciaux

La révision du PLU introduit des linéaires commerciaux. Ce dispositif encadré par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme. Permet de maintenir les commerces et services en rez-de-chaussée en interdisant leur changement de destination. Ils concernent le centre-ville :



2.5.3.5. Éléments identifiés au plan de zonage

- Une marge de recul sur la sente de de la Ferme du Four et sur la route de Calais.
- Un rayon de 500 mètres autour de la gare induisant des normes de stationnement spécifiques conformes au PDUIF.
- Périmètre de protection des Monuments Historiques engendré par la chapelle Sainte-Thérèse.
- Secteurs de sensibilité archéologique.
- Secteurs de gypse.
- Alluvions tourbeuses compressibles.

- Limites de carrières remblayées et anciennes décharges.
- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB).
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2.5.3.6. Éléments de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

- Les espaces boisés protégés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils concernent aussi bien des boisements, que des arbres isolés ou encore des haies. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les EBC sont maintenus au PLU et représentent 10.3 ha situés au niveau de la butte Pinson.
- Éléments protégés au titre de l'article L 151-23 dans le but de préserver les continuités écologiques et de contribuer au maintien d'éléments d'intérêt écologiques identifiés au projet de révision du PLU :
 - **Mares, bassins et plans d'eau** : situés principalement à proximités du ru des Haras et sur la butte Pinson. Ces protections répondent au PADD « La protection des espaces de nature porte principalement sur le Domaine Régional de la Butte Pinson et des zones humides proches du ruisseau des Haras. Ces espaces peuvent abriter des habitats riches en biodiversité ²⁸».
 - **Zones humides** : A Montmagny, 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 selon la cartographie établie par la DRIEAT. ²⁹ Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.
 - **Cours d'eau du ru des Haras** : Identifié sur le plan de zonage, toute construction devra être implantée à une distance d'environ 15 mètres mesurée à compter du sommet des berges, l'objectif étant d'assurer sa protection et encourager sa renaturation.
 - **Arbres remarquables et alignements d'arbres** : un certain nombre sont repérés au plan de zonage. Leur abatage est soumis à autorisation préalable et doit faire l'objet d'une compensation de plantation équivalente.
 - **Sentes piétonnes** : Les nouvelles sentes piétonnes inscrites sont les suivantes :
 - Avenue de Tas de Cailloux, reliant le sentier de la Ferme du Four à la rue de la Plante des Champs.
 - Le long de la ruelle de derrière les Carnaux.
 - Le long du sentier des Lévriers, reliant la rue Jean Mermoz à la rue Eric Tabarly.
 - Le Mail Charles Huault, reliant la rue de la Jonction au complexe sportif Charles Grimaud.
 - Le Mail Curie, reliant la rue d'Epinay à la rue Claude Debussy.
 - Le sentier des Damoiseaux, reliant l'avenue Maurice Utrillo à la rue Maurice Berteaux.
 - La ruelle des Pincevins, au niveau de la Butte Pinson, reliant la rue de Villetaneuse à la rue des Roses.
 - Sentier au nord-est de la Butte Pinson nouvellement créée, reliant l'avenue du Général Gallieni au chemin des Postes.

²⁸ PADD Axe4.1 p.16

²⁹ la DRIEAT Île-de-France en octobre 2021 a diffusé une cartographie visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides. Un inventaire des **zones humides** a également été réalisé sur l'ensemble du territoire Croult-Engnien-Vieille Mer par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Des zones humides de probabilité faible, moyenne et forte ont été relevées sur le territoire communal.



Le projet de révision du PLU de Montmagny³⁰ vient compléter les prescriptions environnementales et patrimoniales en identifiant les arbres et les alignements d'arbres à préserver. Entre le PLU actuel et le projet de PLU, les linéaires d'alignements d'arbres ont augmenté en nombre et en longueur. En effet, le projet de PLU crée environ 619 m de linéaire d'alignement d'arbres, comprenant, en plus des arbres isolés remarquables, environ 149 arbres identifiés.

Le site archéologique de la Butte Pinson est lui aussi clairement identifié dans le règlement graphique de zone.

La protection par la représentation des mares a également évolué. Le projet de PLU est également plus vertueux dans ce sens étant donné qu'il recense un nombre plus important de mares, au nombre de cinq dont deux d'entre eux se situent dans le parc de la Butte Pinson. L'ensemble forme 2335 m² d'espace protégé supplémentaire.

2.5.4. Le règlement

Le règlement écrit de Montmagny se décline en :

- Dispositions générales applicables et définitions

³⁰ Rapport de présentation, Evaluation environnementale, p.104

- Dispositions réglementaires par zone
- Annexes : Protections et risques
 - Liste des emplacements réservés

Le règlement de chaque zone est lui-même divisé en trois parties :

- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités Destinations et sous-destinations interdites
 - Constructions soumises à des conditions particulières
 - Mixité fonctionnelle et sociale
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Implantation et volumétrie des constructions
 - Qualité urbaine et paysagère
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Stationnement
- Equipements et réseaux
 - Accès et desserte
 - Desserte par les réseaux

Le règlement doit à la fois être cohérent avec les orientations du PADD et s'adapter aux caractéristiques morphologiques des différents terrains. Les dispositions générales rappellent l'articulation des différents documents du PLU. Ainsi le règlement et ses documents graphiques sont opposables au tiers. Le règlement entretient un rapport de compatibilité avec le règlement, elle peut toutefois se substituer à lui et rendre opposables certaines règles.

Dispositions générales

Les dispositions générales reprennent les règles applicables dans droit de l'urbanisme ainsi que les définitions utiles permettant de comprendre le droit de l'urbanisme. Il reprend les dispositions réglementaires qui s'appliquent au PLU et les adaptations propres à l'ensemble des zones. Sans les énumérer on peut citer celles qui sont pertinentes au regard de la révision du document qu'elles soient nouvelles ou non :

- Stationnement : Le règlement s'est adapté aux évolutions réglementaires, notamment en matière de stationnement. Les règles de stationnements sont reprises en tenant compte du PDUIF et des nouvelles destinations. On peut également noter deux dispositions dans le chapitre 7/ dispositions relatives aux travaux et aux opérations propres aux enjeux énoncés dans le PADD :
- Clôtures : *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme en application d'une délibération du Conseil Municipal en date du 27/09/2007.*
- 7.7. *Autres dispositions d'urbanisme particulières :*
 - *Ru du Haras, cours d'eau non soumis à un PPRI*
 - *Pour le cours d'eau du ru du Haras, toute construction devra être implantée à une distance d'environ 15 mètres mesurée à compter du sommet des berges (partie 2 du règlement).*
- *Plans d'eau, mares et bassins au titre du L151-23 du cde de l'urbanisme*
 - *Dans les secteurs des plans d'eau, mares et bassins, en plus de l'application de l'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme, les constructions, dès lors que celles-ci sont*

susceptibles d'engendrer des atteintes d'environnement, pourront être interdites ou soumises à conditions.

- *13/ Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières Sont autorisées sous conditions :*
 - *La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement issu de la division soit au minimum de 45 m² et que les dispositions des articles 2.4 et 3 soient respectées.*
 - *Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle destination soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone et que les dispositions des articles 2.4 et 3 soient respectées et qu'il n'y ait pas de modification de la façade du bâtiment. Dans le cas d'une modification de façade du bâtiment, l'ensemble des articles du règlement du PLU devront être respectés.*
 - *La division foncière sous réserve que les dispositions de l'ensemble des articles du règlement soient respectées pour l'ensemble des lots du terrain issu de la division.*

Commentaire du commissaire enquêteur

On note que les dispositions particulières sont cohérentes avec le PADD, en :

- S'adaptant aux normes supérieures.
- En luttant contre le mal-logement et en préservant le cadre de vie en limitant les divisions de logements.
- En offrant des garanties de respect du règlement sur les divisions de parcelles.
- En protégeant les éléments du patrimoine écologique.

2.5.4.1. Changements apportés aux règlements des zones

Règles communes

Sur l'ensemble des zones un certain nombre de règles sont communes notamment :

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

Un rappel est placé en début de chaque règlement des zones concernées par les risques et nuisances pouvant s'appliquer sur le territoire, faisant l'objet de servitudes et règlement rappelés en annexes et dont les pétitionnaires doivent tenir compte. Il s'agit de :

- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. Règlement applicable pour les voies routières suivantes :
 - La RD 193 :3 (rue Carnot) est de catégorie 5.
 - La RD 311 :1 (avenue de la Gare), la RD 311 :2 (rue du 11 novembre 1918), l'avenue du Général de Gaulle, la rue de Villetaneuse, la rue Gallieni et la rue Jean Missout sont de catégorie 4.
 - La RD 928 (route de Saint-Leu) est de catégorie 3.

Et pour les infrastructures de transport suivantes :

- La ligne d'Épinay-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2.
- La ligne de la grande ceinture de Paris est de catégorie 1.
- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle .

Une partie du territoire de la commune est soumis à zone C du PEB. L'urbanisation y est limitée. Ainsi les opérations d'ensemble sont interdites. Dans les zones concernées des sous-secteurs sont créés s UAb, UCb, UKb et UGb, dans les zones composées du centre-ancien (UA), d'habitations collectives (UC), d'habitats mixtes (UK) et en tissu pavillonnaire (UG).

- Terrains alluvionnaires compressibles (nappe d'eau souterraine située à 2 m de profondeur entraînant un risque de tassement).
- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Les risques de dissolution et d'affaissement liés au gypse.
- Le risque d'exposition au plomb.
- Pollution des sols.
- Canalisation de transport de gaz.
- Monuments historiques.
- Protection des cours d'eau :
 - Une bande de retrait d'environ 15 mètres de toute imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau du ru des Haras instaurée.

2.5.4.2. Règles communes dans les différentes zones modifiées ou complétées par la révision du projet

Gestion des eaux pluviales

Dans les zones UA, UI, UG, UK, AU, N le règlement spécifie que la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle principale. Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement. Par ailleurs, le raccordement des eaux pluviales aux canalisations d'eaux usées est proscrit.

Les règles concernant le raccordement au réseau et l'assainissement

Le réseau est d'évacuation des eaux usées est un réseau séparatif distinct de celui des eaux pluviales. Il est géré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains (SIARE). Les raccordements et dérogations sont strictement encadrés par ces deux organismes et les règles rappelées. Concernant l'évacuation des eaux pluviales le règlement précise : « la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe. » Le règlement précise : « *Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).* »

La révision du PLU précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées : « Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE³¹. »

Mixité sociale

La mixité sociale est encouragée dans plusieurs zones (zone UA, UC, UG) : « En cas de réalisation d'un programme résidentiel de plus de 10 logements, 30% minimum de ce programme doit comporter des logements sociaux. »

Clôtures

(zones UA, UC, UG)

Les matériaux sont réglementés : L'utilisation de plaques de béton, de claustras, de fils de fer barbelés, canisses textiles bois et PVC ou parclos bois est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité. Il est également demandé d'aménager des passages pour la petite faune.

Abris de jardin

³¹ Règlement, p.53

La hauteur est limitée à 3,50 mètres au faîtage dans la plupart des zones destinées à l'habitat.

Les alignements d'arbres

La protection des alignements inscrits au plan de zonage est rappelée et ajoutée sur les prescriptions des différentes zones : « Toute construction à édifier devra tenir compte du principe d'alignement planté inscrit au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

« Si pour la réalisation de voiries les alignements plantés devaient être supprimés, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.

Ils pourront être ponctuellement abattus en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants. »

Dans chaque zone il est précisé qu'une attention particulière devra être portée aux essences allergènes définies dans les dispositions générales du projet de règlement du PLU.

Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)

La recherche de zone humide est également rappelée dans les différentes zones : « 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. »

Concernant l'accessibilité un certain nombre de prescriptions encadre les créations de voies afin de rendre accessibles les constructions aux secours.

La révision du PLU précise la largeur des portails d'accès qui doit offrir une ouverture de 4 m minimum de large sans limite supérieure. En revanche le nombre d'accès est limité à un accès par linéaire de 25m.

Performance énergétique

Les dispositions précédentes sont maintenues et renforcées. La possibilité d'isoler les constructions par l'extérieur (phonique et thermique), dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre et sans surplomb du domaine public, est autorisée pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU.

En cas de création de logements supplémentaires dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur. Il est également précisé que les constructions devront respecter la législation en vigueur sur la réglementation thermique.

Réseaux et accès

Enfin, la révision du PLU ajoute, des dispositions relatives aux bornes enterrées pour les déchets : pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

2.5.4.3. Règlements par zone

Zone UA

Comme on l'a vu plus haut, la zone UA correspond principalement au centre-ancien de Montmagny ainsi qu'à une petite zone située au sud du territoire communal, vers les « Trois Communes ».

Le tissu est essentiellement composé d'un tissu ancien, avec un front bâti continu entrecoupé par endroit de maisons en retrait et de cours. Les hauteurs sont unifiées en R+1+C. L'objectif de la commune est de préserver l'identité du centre ancien et de le redynamiser.

Destination de la zone :

Sont autorisés les :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics (et leurs sous-destinations à l'exception des lieux de cultes soumis à des conditions pour préserver la zone de nuisances).
- L'habitation sous conditions : sont exclus dans les secteurs UAb, les maisons d'habitation individuelles groupées, les immeubles collectifs qu'elle qu'en soit l'important, les parcs résidentiels de loisirs ou toute autre forme d'opérations groupées telle que lotissements ou associations foncières urbaines sont interdits.
- Le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service, excepté pour les activités médicales des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique (pièce 5), pour créer du logement dans les rez-de-chaussée ou du bureau et/ou des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de types assurances, banques.
- Les commerces, Les activités artisanales, Les activités de services, Les restaurants où s'effectue l'accueil d'une clientèle dont la surface de plancher est inférieure à 300 m².
- Les bureaux dont la surface de plancher est inférieure à 200 m².
- Autres : installations classées et autres installations etc. engendrant des nuisances importantes.

La révision du PLU permet de mettre à jour la liste des destinations interdites. Sont interdites les activités porteuses de nuisances telles que les constructions à usage d'entrepôt, l'objectif étant de préserver le cadre du centre-ancien de Montmagny. Les constructions à usage de commerces de gros, les centres de congrès et exposition, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les hébergements hôteliers et touristique ou encore les cinémas sont interdits, ces dernières n'étant pas compatibles avec la zone. Il est précisé que l'aménagement de terrains pour le camping est interdit. (UA UC, UG)

Règles d'implantation des bâtiments

Les règles ne sont pas modifiées pour favoriser le maintien du front ancien bâti rue Carnot, tout en permettant des percées visuelles ponctuelles sur l'ensemble de la zone.

Seules sont précisées les règles

Nouveauté apportée : Le projet de révision précise les règles d'implantation pour les annexes et les piscines. Les dernières pourront être édifiés en limite séparative et fond de parcelle ou en retrait de 1 mètre minimum. Les piscines doivent être implantées quant à elles à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives.

Principales dispositions de la zone UA :

Implantation par rapport à la voirie : Un recul est possible par rapport à la voirie (5 m minimum dans une bande de 40 m à partir de l'alignement sauf sur la rue Carnot où au moins un bâtiment doit être construit à l'alignement.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Retrait ou alignement dans les conditions définies par rapport à la hauteur des bâtiments.

En cas de front bâti : alignement sur les limites menant à la voirie. Il est toutefois précisé : « ce front urbain peut être constitué par la construction principale, les annexes ou des éléments bâtis : murs, porches...³² »

Règles de hauteur

Règles inchangée : hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Emprise au sol : Elle est précisée pour permettre une meilleure interprétation du règlement, soit 60% ; De même les annexes (constructions annexes et garages de toute nature, garages, abris de jardin...) ne peut excéder 35m² (anciennement 50m²), hors piscine.

³² Règlement ; p.41

Qualité urbaine et architecturale

Des règles générales visaient déjà une bonne insertion des constructions nouvelles et un traitement architectural garantissant une unité architecturale du centre ancien de qualité :

« Les constructions neuves en tissu ancien devront attacher une attention extrême aux proportions (vides, pleins, largeur des vides, hauteur des vides), aux hauteurs des bâtiments par rapport au tissu environnant, aux hauteurs d'étages qui devront être en cohérence avec celles des immeubles voisins.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains. ³³»

La révision vient compléter ces règles pour une meilleure prise en compte de l'environnement urbain par les nouvelles constructions (zone UA, UC° :

- Pour les annexes, les pentes des toitures ne sont réglementées et pourront être constituées d'un pan ou de deux pans.
- Les caissons des pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Les haies vives sur rue ne sont plus autorisées.
- L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.
- La hauteur des poteaux devra être identique à la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, à savoir 2 mètres

Il est également précisé que « Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition », et que les murs « en meulière seront maintenus et restaurés à l'identique. »

Traitement environnemental et paysage

La proportion d'espace perméables demeure inchangée (70% des espaces libres). En revanche, la révision du PLU impose /

- 10% de pleine terre dans les espaces perméables.
- Des règles de plantations d'arbres ajoutées pour les espaces perméables (1 arbre / 250 m² d'espaces perméables)
- Des dispositions relatives à la vérification du caractère humide des terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide sont ajoutées.

Zone UC

La zone UC recoupe un territoire occupé principalement par des grandes parcelles à dominante d'habitat collectif, partiellement en retrait des limites séparatives et de voiries. L'objectif du règlement est de maintenir le caractère aéré et résidentiel de ce secteur, avec toutefois quelques commerces, équipements et services, regroupés sous des linéaires commerciaux pour densifier le réseau commercial de la ville, notamment en centre-ville.

Destination

On retrouve les mêmes interdictions d'occupation qu'en zone UA avec toutefois quelques nuances :

- Concernant les activités artisanales ou commerciales dont la surface de plancher est inférieure ou égales 400m², qui sont autorisées en zone UCd ou la surface est autorisée jusqu'à environ 400m², sous réserve de la compatibilité avec le réseau viaire du secteur alors que la surface est limitée à 300 m² dans les autres secteurs.
- La réhabilitation ou reconstruction d'ensembles commerciaux dont la surface de plancher est inférieure à 500 m², sous réserve de la compatibilité avec le réseau viaire du secteur est autorisée.

Implantation des constructions

Les règles ne sont pas modifiées à l'exception de la zone UCd créée pour l'OAP Entrée Cœur de ville.

³³ Ibid. p ;44

La règle qui prévaut dans ce zonage est le retrait à l'alignement (2m) sauf pour la zone UCd qui permet l'alignement à la voirie. Les retraits sont également prévus par rapport aux limites séparatives afin de ménager les percées visuelles.

Emprise au sol inchangée : 60% sauf pour les secteurs UCv1 et UCc. Les hauteurs ne sont pas changées : R+3+A ou 15 m à l'égout du toit (16.50 m si rez-de-chaussée occupé par un commerce)

Qualité urbaine et architecturale

La qualité architecturale est recherchée et adaptée à la production d'ensembles résidentiels les articles spécifiques à la zone UC énoncent : *« L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.*

L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle³⁴. »

Les mêmes dispositions sont ajoutées concernant les clôtures et les performances énergétiques qu'en zone UA de même que pour les Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, les raccordements aux réseaux et la nécessité de borne enterrées. La révision du PLU ajoute une nouvelle obligation de stockage des déchets :

« La création d'aire ou de locaux de stockage de déchets est obligatoire en cas de création de 3 logements et de changement de destination. (...). En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitats collectifs, les espaces de stockage sélectif des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti ou enterrés.³⁵ »

Traitement environnemental et paysager

La révision reprend l'obligation de replanter en cas d'abattage. Les obligations de plantation sont demandées sans précision quantifiées sauf pour les aires de stationnement (1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieur avec préférence pour de sols perméables tels que matériaux sablés ou pavés engazonnés)

Concernant la pleine terre et les espaces perméables des règles sont énoncées pour les sous-secteurs :

- Secteur UCv : Dans le secteur UCV, les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces perméables sur 60 % minimum de leur superficie, dont 10% d'espaces verts de pleine terre.
- Secteur UCv1 : Dans le secteur UCv1, les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces perméables sur 50 % minimum de leur superficie.
- Secteur UCc : Dans le secteur UCc, les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface totale du terrain.
- Secteur UCd : Dans le secteur UCd, les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Il est rappelé la nécessité de préserver les alignements d'arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et dès les reconstituer le cas échéant en cohérence avec le caractère paysager du site.

Zone Uep

Cette zone a pour destination les équipements publics ou privés et permet une grande souplesse d'implantation afin de permettre une conception adaptée aux besoins des usagers.

N'y sont autorisés que les **équipements d'intérêt collectif et services publics et leur sous-destinations** :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés

³⁴ Règlement, p.66

³⁵ Ibid. p.72

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Le bureau, l'hébergement et le logement ne sont admis que sous condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'équipement.

Implantation

Il n'y a pas de règles excepté sur les limites séparatives, soit à l'alignement soit en retrait avec un retrait minimum de m en cas de vue ou sinon 2.50 m. La distance entre deux bâtiments doit respecter 4 m de distance. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Hauteur

La règle de hauteur est modifiée dans le cadre du projet de révision du PLU La hauteur ne doit pas dépasser 14 m sauf pour les locaux techniques autorisés à 16 m.

Qualité architecturale

Les prescriptions architecturales sont grosso modo les mêmes qu'en zone UC et visent une bonne insertion paysagère et architecturale.

Traitement environnemental et paysager

La conservation des plantations est encouragée avec le remplacement des arbres de haute tige doit faire l'objet d'un remplacement équivalent. Les mêmes règles de plantation qu'en zone UC sont prescrites.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces perméables sur 20 % identique au document précédent. Toutefois la révision précise :

- Un minimum de leur superficie, dont 10 % d'espaces verts de pleine terre.
- Qu'afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés pour les aires de stationnement, comme dans les autres zones.

Zone UG

Cette zone recouvre un tissu urbain essentiellement pavillonnaire moyennement dense. Les maisons sont généralement implantées en retrait des limites de voiries et séparatives, avec des jardins généreux en cœur d'îlot. On observe cependant, une tendance à construire dans une seconde bande. L'objectif affirmé est de maintenir le caractère pavillonnaire et ses qualités paysagères.

Le secteur situé en secteur du PEB reprend l'interdiction d'habitat groupé.

Destination

La destination principale est le logement. Sont admis sous condition :

- Les activités artisanales dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m² à rez-de-chaussée et à la condition d'être contiguës à la construction d'habitation existante.
- Les bureaux dont la surface de plancher est inférieure à 200 m²,
- Les installations soumises à déclaration, qui sont liées par leur destination à l'activité humaine et à l'habitation, et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à destination des cabinets médicaux,
- Les restaurants dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²,

- Les extensions des lieux de cultes existants à la date d'approbation du PLU.

Implantation des constructions

Les règles d'implantations ne sont pas changées par rapport à la modification n°7. Cependant elles sont à rappeler :

- Modification de la bande de profondeur de 40 m à 25 m.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 m dans cette bande, exception faite de la route de Calais pour laquelle le recul est de 10 m et la bande de 30 m de profondeur. Toutefois la révision apporte plus de souplesse pour l'implantation d'auvents ou de marquises au-dessus de la porte d'entrée dans la limite de 5m² d'emprise au sol ou d'un sas d'entrée dans la limite de 5m² de surface de plancher dans cette bande de constructibilité.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ont été assouplies pour favoriser les extensions :

- Recul de 3 m minimum contre 4 m sur une limite latérale conduisant à la voirie (8m en cas de vue).
- Possibilité de construire sur une limite latérale.

Emprise au sol : 40%

Hauteur des constructions : inchangée avec des précisions sur le mode de calcul. La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou à l'acrotère et 9 mètres maximum au faitage.

Qualité architecturale et urbaine

Est également précisée en plus des règles générales : « L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle. ³⁶»

Zone UK

La zone UK correspond au tissu urbain constitué par des opérations groupées d'habitats mixtes collectifs et individuels. L'objectif est de préserver l'unité architecturale des lotissements et le caractère peu dense avec des constructions implantées en retrait. La protection des cœurs d'îlot est aussi recherchée pour conserver l'aspect résidentiel de ces secteurs.

Ainsi la construction est très restrictive les destinations n'admettent que équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des lieux de culte. Concernant l'habitation n'est admis que la construction qui est précisée par la révision du PLU :

- D'annexes dans la limite de 10 m² de surface de plancher par logement au lieu de 20 m² précédemment,
- D'extensions de la construction principale ou de véranda, dans la limite de 20 m² de surface de plancher par logement,
- D'aménagement de combles dans le volume existant (ou en surélévation) dans la limite de la hauteur maximale à l'égout du toit ou au brisis de la construction existante à condition de conserver une pente de toit et de respecter les matériaux et l'architecture d'origine
- Et la reconstruction en cas de sinistre à usage d'habitations ou d'activités

Sous-secteur créé : La zone UKs correspond en partie à de l'habitat adapté et à l'aire d'accueil des gens du voyage. Les règles de la zone AU_p du PLU antérieur (modification n°7) sont reprises dans la zone UKs. Aussi, seules sont autorisées les constructions à destination d'hébergement pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté, les constructions nécessaires aux aménagements autorisés, le stationnement des caravanes, les locaux techniques liés à la voirie et aux réseaux divers, les clôtures et les réseaux publics assimilés³⁷.

³⁶ Règlement, p.104

³⁷ Rapport de Présentation, justification des choix retenus p. 81

Implantation des constructions

Les règles d'implantations ne sont pas changées par rapport à la modification n°7. Cependant elles sont à rappeler :

- Bande de profondeur de 25 m à partir de l'alignement des voies.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 m dans cette bande, Toutefois la révision apporte plus de souplesse pour l'implantation d'un sas d'entrée ou de marquises au-dessus de la porte d'entrée dans la limite de 5m² d'emprise au sol dans cette bande de constructibilité. Le règlement du projet de PLU pour la zone UK stipule toutefois que les vérandas devront être implantées dans le prolongement de la construction principale.

En revanche le projet de révision précise que les annexes, piscines, garages et abris de jardin doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des constructions.

Le règlement prévoit une marge d'isolement de 3 m des limites séparatives, notamment des limites de fond de parcelle. Une précision est ajoutée par la révision du PLU : une distance de 4 m est également exigée entre les annexes (et les piscines) et les constructions.

Emprise au sol : 60% inchangée

Hauteur des constructions : inchangée avec des précisions sur le mode de calcul. La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou à l'acrotère et 9 mètres maximum au faitage.

Secteur UKs, le PLU reprend les dispositions de la zone AU_p du PLU antérieur (modification n°7).

Zone UI

La zone UI est consacrée à l'emploi et à l'activité économique. On comptabilise plusieurs sous-secteurs :

- Un secteur UI_a, situé dans le quartier des Sablons. Celui-ci permet l'implantation de commerces ;
- Un secteur UI_b, situé au sud du Parc Technologique de Montmagny, le long de la route de Saint-Leu ;
- Un secteur UI_c situé dans le quartier du Barrage, le long de la route de Calais, soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit) ;
- Un secteur UI_d, situé en partie ouest du Parc Technologique de Montmagny, proche de la gare d'Epinay-Villetaneuse et de la voie ferrée ;
- Le reste de la zone UI est constitué d'une partie du Parc Technologique de Montmagny et du site des « Trois Cornets ».

La zone UI est globalement reprise par la révision du PLU dans la majorité de ses dispositions.

Destinations en zone UI

Les destinations centre de congrès et exposition, lieux de culte et cinéma sont interdites.

Zone UI

Autorise sans condition les constructions à destination :

- Les commerce de gros,
- Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les industries,
- Les entrepôts,
- Les bureaux
- Les locaux des administrations publiques et assimilées
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Autorise sous conditions les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail.

Zone UI_a

Autorise sans condition les constructions à destination :

- Les bureaux,
- Les locaux des administrations publiques et assimilées,
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*

- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les équipements sportifs

Autorise sous condition les constructions à destination :

- D'artisanat et commerce de détail,
- La restauration,
- Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les entrepôts,
- L'hébergement hôtelier
- Les salles d'art et de spectacles.

Zone UIb

Un certain nombre de modification exercée par la révision du PLU porte sur ce secteur, dans le but de requalifier la route de Saint-Leu située en bordure de la zone. Le règlement de la zone UIb autorise sans condition les constructions à destination :

- Artisanat et commerce de détail.
- Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les bureaux
- Les locaux des administrations publiques et assimilées
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Equipements sportifs

Autorise sous conditions les constructions à usage de salles d'art et de spectacles, de cuisine dédiée à la vente en ligne, ainsi que constructions à destination de restaurant, sous réserves d'être implantées en façade afin de requalifier la route de Calais et l'hébergement hôtelier et touristique.

Le projet de PLU autorise également les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à une activité exercée, dans la limite d'une surface de plancher de 80 m² par unité foncière.

Secteur UIc

Le règlement de la zone UIb autorise sans condition les constructions à destination :

- Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les bureaux
- Les locaux des administrations publiques et assimilées
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Sous conditions les constructions à usage :

- Artisanat et commerce de détail sous réserve de la compatibilité avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur.
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Secteur Uld

Un nouveau secteur est créé dans le cadre du projet de révision du PLU : le secteur Uld, situé en partie ouest du Parc Technologique de Montmagny, proche de la gare d'Épinay-Villetaneuse et de la voie ferrée, est créé. Y sont uniquement autorisés sans condition :

- Les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hébergement à destination des résidences universitaires et/ou des jeunes travailleurs,
- Les constructions à usage de bureaux sous réserve de la compatibilité avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur,
- Les restaurants liés aux destinations autorisées
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sous réserve de la compatibilité avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur

Implantation en zone UI

A l'exception du secteur UIb et du secteur Uld créée dans le cadre du projet de révision du PLU et pour lesquels une implantation à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum est autorisée. Les règles ne changent pas dans la zone UI et les autres sous-secteurs à savoir qu'un retrait de 5 m minimum est imposé par rapport à l'alignement.

Les constructions et extensions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait conformément aux anciennes règles. Pour le secteur UID nouvellement créé de nouvelles règles s'appliquent :

- La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des vues directes, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis sans pouvoir être inférieure à 8 mètres
- Dans les autres cas, la distance à la limite séparative comptée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment y compris les saillies, doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Les habitations (gardiennage ou habitations existantes font l'objet de règles particulières.

Emprise au sol : 75% inchangée

Hauteurs en zone UI

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres, à l'exception des cheminées et des éléments techniques qui ne peuvent toutefois pas dépasser 17 mètres reste inchangée pour la zone UI et le sous-secteurs UIc pour lequel la limite est fixée à 16 m sauf pour les éléments techniques. La hauteur est modifiée pour la nouvelle zone Uld limitée à 19 m

Qualité architecturale en zone UI

Les règles de cette section sont reconduites. Outre les règles d'insertion communes à l'ensemble des zones, il est précisé : « Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble.³⁸» les façades devront également être unifiées : « l'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.³⁹ »

Traitement environnemental et paysager en zone UI

Le PLU reconduit la règle antérieure sur le taux d'espaces libres perméables (35 % minimum).

Pour favoriser un minimum d'espaces verts, il est imposé dans le cadre du projet de révision du PLU qu'au moins 10 % des espaces libres perméables devront être traités en espaces verts de pleine terre, sur l'ensemble de la zone UI et ses sous-secteurs.

³⁸ Règlement p. 124

³⁹ Règlement, p.

Enfin la révision du PLU dans la rubrique Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics que dans le secteur Uld : des bornes enterrées doivent être mises en place à partir de 50 chambres.

Zone AU

La zone AU est une zone à urbaniser constituées de deux sous-secteurs AUa et AUb.

AUa

Elle est destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation de recevoir des logements individuels, l'implantation d'équipements ou de services d'intérêt général. L'équipement de cette zone sera pris en charge par la ou les opérations d'aménagement.

Les règles d'implantation sont les mêmes qu'en zone UG sur une bande de 40 m de profondeur avec toutefois quelques restrictions telles que les auvents qui devront être implanté à moins de 2.50m de la limite de l'alignement la limitation des a bris de jardin à 6m². La hauteur est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit et doit respecter le nombre de niveau maximum de R + 1 + Combles.

S'il y a des prescriptions sur l'obligation de planter, néanmoins générales, il n'y a pas d'obligation de pleine terre dans ce règlement.

Il existe cependant une ZAC créée pour cette zone, la ZAC de la Plante des Champs. Le PLU devrait prochainement faire l'objet d'une mise en compatibilité.

AUb

Elle s'applique aux secteurs du Marais et de la Plante des Champs, correspondant à une zone destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation de recevoir des logements individuels ou collectifs, l'implantation d'équipements ou de services d'intérêt général.

Il existe également une ZAC créée pour cette zone. Le PLU devrait prochainement faire l'objet d'une mise en compatibilité.

Cette partie autorise des hauteurs plus élevées permettant du petit collectif de s'élever.

Zonage N

Les objectifs de cette zone sont affichés dans le règlement :

- Préserver les espaces naturels.
- Préserver le rôle de loisirs verts et de jardins familiaux de certains secteurs.

Destination

En zone N, seules sont autorisées les exploitations agricoles et forestières. Comme pour le PLU antérieur (modification n°7), sont autorisées sous conditions les équipements sportifs ainsi que les habitations à condition qu'il s'agisse de logement de gardien, ou de locaux d'hébergement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, dans la limite d'une surface de plancher de 80 m² :

- Les constructions ou installations légères sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public liés aux activités sportives, de plein air ou de loisirs, et notamment les panneaux d'information, les abris à vélos, les kiosques d'information, les implantations d'équipements pour l'accueil des handicapés moteur (plate-forme élévatrice, etc.),
- Les aménagements des bâtiments existants pour permettre le fonctionnement des activités autorisées,
- Les aménagements de pistes cyclables ou piétonnes et de passerelles,
- Les constructions, ouvrages et installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires.

En zone NI sont également autorisés sous condition :

- Les extensions mesurées des bâtiments existants en vue de créer des espaces de fonctionnement et d'accueil du public,
- La construction d'équipements publics d'intérêt général pour la mise en valeur du site, équipements qui ne sauraient être édifiés en zone d'habitation,
- La démolition de bâtiments vétustes,
- Les parcs de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées,
- Les activités de loisir

Le règlement est maintenu dans son ensemble.

La révision apporte quelques changements :

- En zone NI : autorisation de restaurants dans la limite de 150m² de surface de plancher et uniquement sur le fort de la Redoute, pour permettre son développement.
- Une zone Np est créée pour le Poney-Club : y sont autorisés les extensions mesurées des bâtiments existants, les activités de loisir, comme les poney-clubs ou les élevages de chevaux, la restauration dans la limite d'une surface de plancher de 150 m² maximum et les constructions d'équipement d'intérêt général nécessaires à l'alimentation en eau, en gaz ou en électricité, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des nuisances incompatibles avec la préservation et à la mise en valeur des sites.
- Contrairement au PLU antérieur (modification n°7) qui autorisait une emprise au sol de 30% maximum en zone N, le projet de révision du PLU stipule qu'il n'est pas autorisé de développer d'emprise au sol, à l'exception des ouvrages ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public et aux constructions autorisées à l'article N1.1.
- Le règlement demande le remplacement des arbres de hautes tiges comme dans toutes les zones et un rappel des règles concernant les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage en zone N est ajouté.

2.5.5. Les OAP

2.5.5.1. OAP « Trame Verte et Bleue »

Cette OAP porte sur l'ensemble du territoire de la commune. Elle vise la préservation des trames vertes et bleues, composées de l'ensemble des espaces verts et des éléments liés à l'hydrologie.

Elle s'appuie sur la trame verte repérée au SRCE et permet de traiter les trames sous-arborées et les différents milieux concourant à la continuité de la trame et à la préservation des réservoirs de biodiversité.

Elle répond aux enjeux présents sur le site :

- Renaturer et préserver une partie du ru des Haras non busé d'au moins 15 mètres de large en bordure de leurs rives
- Vérifier le caractère humide des zones humides probables
- Maintenir et protéger les entités paysagères du parc de la Butte Pinson des jardins familiaux et du futur parc public de la ZAC de la Plante des Champs
- Protéger les liaisons écologiques, en particulier les chemins et sentes existants
- Maintenir et renforcer la couverture végétale des espaces libres en milieu urbain
- Intégrer les enjeux de biodiversité dans les projets d'opérations d'ensemble
- Sauvegarder les sols en réduisant les surfaces imperméabilisées.

Légende

	Préserver et valoriser les grandes masses vertes (réservoirs de biodiversité et espaces relais)		Maintenir et renforcer les dépendances vertes le long des voies ferrées
	Préserver et valoriser les espaces paysagers (parcs, jardins, friches, etc.)		Préserver les arbres remarquables et maintenir les alignements d'arbres
	Accompagner la création du parc de la ZAC de la Plante des Champs et du parc du Rouillon		Préserver les liaisons écologiques et les secteurs reconnus pour leur intérêt écologiques en contexte urbain
	Accompagner et soutenir la mise en oeuvre du projet de PNR de la Butte Pinson		Maintenir et développer les transitions paysagères
	Renforcer la biodiversité dans la zone agglomérée et dans les futures opérations d'aménagement		Vérifier le caractère humide de la zone humide de classe B
	Chemins, sentes et parcours doux existants à préserver		Vérifier la probabilité moyenne de présence de zones humides (SAGE CEVM)
	Parcours doux (piétons-cycles) à développer		Vérifier la probabilité forte de présence de zones humides (SAGE CEVM)
			Accompagner la renaturation d'une partie du ru des Haras
			Bassins de rétention, plans d'eau et/ou mares à préserver



2.5.5.2. OAP « Entrée cœur de ville » : Avenue Général de Gaulle et rue Maurice Berteaux

Cette OAP est située à proximité directe du cœur de ville. Elle s'inscrit dans un périmètre urbanisé, constitué de bâti ancien hétérogène, fortement imperméabilisé, sur une surface de 4 600 m². Le programme prévoit 90 à 100 logements collectifs, dont 30 % dédiés au locatif social répartis en trois unités bâties, pour une surface de plancher totale d'environ 6 000 m². 400 m² de surface commerciale seront implantés à l'angle de l'avenue Maurice Berteaux et de l'avenue du Général de Gaulle, en relation directe avec le centre-ville.

Les objectifs affichés sont :

- Valoriser et redynamiser une entrée du cœur de ville :
 - Accompagner la mutation de cet îlot en affichant une densité cohérente et en harmonie avec son environnement bâti ;
 - Développer l'offre résidentielle et de commerces de proximité.⁴⁰

En termes d'insertion paysagère, l'OAP prévoit 3 plots de bâtiments en R+3+Attique avec une architecture de toit à privilégier (2 ou 4 pans). Les orientations précisent : « *La composition du projet en trois « plots » bâtis offrira une aération propice à l'infiltration du végétal, favorisant la création de cœurs d'îlots* »

⁴⁰ OAP Entrée cœur de ville.p.3

paysagers »⁴¹ Par ailleurs, un mur végétal est prévu pour faire la transition avec la propriété voisine qui sera visible de la rue dans cette configuration.



LÉGENDE

- Périimètre de l'OAP
- Habitat collectif (*emprise approximative*)
- Linéaire commercial en RDC (*à titre indicatif*)
- Principe d'aire de stationnement paysagée ponctuelle (*à titre indicatif*)
- Principe d'espaces libres paysagers
- Côture associée à une bande végétale
- Alignement d'arbres existant à conserver ou à reconstituer totalement ou partiellement
- ◆◆ Axes existants

L'infiltration à la parcelle sera privilégiée avec des aménagements paysagers spécifiques (noues, matériaux drainants pour le stationnement extérieur etc.). Le stationnement est prévu en infrastructure des futurs bâtiments, accessibles par l'avenue du Général de Gaulle.

L'OAP encourage l'emploi de matériaux durables et des énergies renouvelables pour lutter à la fois contre les îlots de chaleur et la production des GES.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'OAP Entrée Cœur de ville correspond aux axes Axe 1 et 4 :

- Axe 1 : Renforcer la qualité du cadre de vie : avec une amélioration du confort énergétique, une diversification de l'offre de logement, un renouvellement urbain et la dynamisation du tissu commercial.
- Axe 4 Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles : avec la désimperméabilisation des sols, mise en œuvre de corridors écologiques grâce à la création d'espaces paysagers, des standards élevés de performance énergétique et environnementale pour les bâtiments et les espaces libres.

⁴¹ OAP Entrée cœur de ville.p.3

En outre, cette OAP permet de limiter l'étalement urbain tout en répondant au besoin de production de logements.

L'évaluation environnementale note toutefois que cette OAP peut entrer en contradiction avec plusieurs orientations du PADD, 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.

On peut opposer le fait que la densification est raisonnable, avec des hauteurs en accord avec l'environnement immédiat, et une désimperméabilisation non négligeable des sols.

Cependant, ce n'est pas sur cette orientation que cette OAP pourrait entrer en contradiction mais plutôt l'orientation 2.1 : Instaurer des règles d'urbanisme favorisant la sauvegarde du patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager en adaptant les règles du PLU.

En effet, on note la présence d'une maison de meulière au milieu de l'avenue du Général de Gaulle qui aurait pu faire l'objet d'une protection, d'autant que la meulière est citée comme élément patrimonial dans l'OAP.

Il pourrait être opportun d'écarter l'ambiguïté générée par le terme attique qui ne correspond pas à l'obligation de toit à 2 pentes ou quatre pentes. Dans le règlement il n'est pas fait mention de l'obligation de toit à pentes. Or cet aspect permet une bonne insertion urbaine à proximité de l'église et du centre ancien, et seul le règlement est opposable au tiers.

Toutefois cette OAP répond bien à la volonté de dynamiser le centre-ville : « orientation de l'Axe 1 1.1 Favoriser le rayonnement économique et l'attractivité de la commune en améliorant le tissu commercial, notamment de proximité, maintenir et renforcer les commerces de proximité : Un des enjeux de la collectivité est de conforter l'offre et la diversité commerciale en cœur de ville, tout d'abord en instaurant des linéaires commerciaux en cœur de ville. »

2.5.6. Indicateurs de suivi du PLU

Des indicateurs de suivi du PLU sont mis en place conformément aux articles L153-27 et R151-3 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de l'organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Pour un suivi correct du PLU(i), il est important de prévoir les deux types d'indicateurs.

Les indicateurs de suivi proposés reprennent l'ensemble des thématiques du PADD avec des états 0 pris dans l'Etat initial et le diagnostic urbain. L'échéance est fixée à 6 ans, conformément aux délais prescrits réglementairement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les indicateurs d'état, qui permettent d'exprimer des changements dans l'environnement, et notamment de mettre en évidence des incidences imprévues lors de l'évaluation environnementale du PLU. Les indicateurs d'efficacité, qui permettent de mesurer l'avancement de la mise en œuvre des orientations du PLU(i) et de suivre l'efficacité des éventuelles mesures de réduction et de compensation.

On peut ainsi regretter que les indicateurs d'état ne prennent pas en compte les incidences sur l'environnement en termes de qualité, notamment sur les inventaires de biodiversité. En effet sur l'objectif *Protéger et renforcer la trame verte et bleue*, le seul état mentionné est 93,77 hectares au projet de PLU. Il n'y a pas de suivi qualitatif. Or l'évaluation environnementale souligne le risque engendré par le développement du loisir sur la Butte Pinson. Son développement excessif pourrait nuire à l'habitat de la faune et à la flore par le phénomène de piétinement. Il pourrait être intéressant de développer plus d'indicateurs dans ce sens.

2.3. Compatibilité du document avec les documents supérieurs

2.3.1. SDRIF

Le SDRIF 2030 précède le SDRIF E renommé SDRIF environnemental.

Le SDRIF 2030 permettait une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat et un potentiel d'extension de l'ordre de 5% (soit environ 8 ha) de la superficie de l'espace urbanisé.

Pour réaliser ces objectifs la commune avait permis la création de 792 logements, soit 47 logements par an jusqu'en 2030 au travers de ses documents d'urbanisme. Entre 2014 elle en a réalisé 466 et programmé un peu moins de 500, grâce à la rénovation du centre-ville.

En fonction du SDRIF E qui demande un accroissement de la densité résidentielle de 15%, le PLU doit être en capacité de pouvoir générer à l'horizon 2040 la construction d'environ 867 logements supplémentaires, soit environ 46 logements/an, avec une densité moyenne de 40 logements/ha.

Le tissu urbanisé à Montmagny est déjà dense, avec peu de parcelles mutables et peu de dents creuses.

Le potentiel de densification établi dans le projet de révision du PLU décompte un potentiel d'environ 860 logements permettant d'atteindre ces objectifs :

- 81 logements supplémentaires en dents creuses
- 180 logements liés aux projet situés rue Villetaneuse rue Saint-Leu
- 100 logements pour l'OAP « Entrée cœur de ville »
- 500 logements en secteur d'extension urbaine dans le projet de la ZAC de la Plante des Champs en zone AU, identifiée au PADD dans la consommation d'espace (6.5 ha sur 8.5 ha consommés).

En effet, le SDRIF E a identifié cette zone comme un secteur d'urbanisation préférentielle. Le secteur fait l'objet d'une pastille (demi-pastille d'une capacité de l'ordre de 10 hectares), fixant la densité à atteindre :

- au moins égale à 45 logements par hectare ;
- ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 45 logements par hectare.

La densité prévue sur la ZAC de la Plante des Champs atteint 60 logements à l'hectare, et respecte donc le SDRIF E.

Au total, le PLU permet la production de plus 800 logements et répond ainsi aux objectifs de densification imposés par le SDRIF E.

Par ailleurs, le SDRIF E autorise une extension des surfaces urbanisées de 1% de la superficie de l'espace urbanisé communal en plus des espaces identifiés sur la cartographie soit 1.68 ha. Cela correspond à la ZAC DES Trois Cornets qui urbanise 1.65 ha d'espaces agricoles inscrits dans le PADD.

On peut donc affirmer que la révision du PLU permettra de répondre aux prescriptions du SDRI E en matière de production de logements et de consommation d'espaces naturels, forestiers et agricole.

2.3.2. PDUIF

Le projet de PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs,
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo),
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Le développement de la marchabilité du territoire et des pistes cyclables, associée à la volonté de développer le réseau de bus affichée dans le PADD permet de répondre à ces orientations.

Par ailleurs, les normes de stationnement inscrites au PDUIF sont respectées dans le règlement d'urbanisme, notamment la norme plafond pour les bureaux situés à moins d'une gare : 1 place pour 45 m² de SDP et 1 place pour 55 m² de SDP à moins de 500 mètres d'une gare.

2.3.3. SRHH

Le SRHH adopté en 2019 demande aux différents territoires à travers ses orientations principales :

- Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages ;
- Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels ;
- Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues ;
- Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants ;
- Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements.

Il fixe également un objectif de production de logements pour Montmagny de 850 logements.

Le PADD a transcrit un certain nombre de ces orientations dans ses différents axes et prescriptions, notamment la lutte contre l'habitat indigne, favoriser le parcours résidentiel des ménages en produisant une typologie de logements adaptés, le maintien de l'accessibilité au logement font partie du projet de ville du PADD et ses déclins à travers les prescriptions du règlement qui crée une obligation de production de logement sociaux dans différents secteurs résidentiels.

2.3.4. PLHi de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

Les cinq axes majeurs de ce document adopté pour la période 2021-2027 reprennent les orientations du SRHH :

- Produire une offre de logement adaptée au territoire :
 - Action 1 : Décliner les objectifs de construction neuve
 - Action 2 : Veiller à la production de logements sociaux
 - Action 3 : Partager les outils de contrôle des divisions foncières
- Agir sur le parc existant.
- Veiller au parc social existant.
- Répondre aux besoins des populations spécifiques.
 - Action 3 : Encourager le logement étudiant
 - Action 4 : Poursuivre le relogement des Gens du voyage sédentarisé
- Suivre et piloter les actions.

Les objectifs de production de logements pour la période 2021-2027 sont fixés à 330 logements.

Le PADD répond à ces différentes orientations dans :

- Orientation 1.2 du PADD : Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique
- Orientation 1.4 Développer une offre de logements pour tous, améliorant la fluidité du parcours résidentiel : « *Un des enjeux de la municipalité est de favoriser la mixité sociale au sein de son parc locatif, en maintenant un taux supérieur à 25% de logements locatifs sociaux (L.L.S.) pour répondre à la fois à la demande soutenue du locatif social à Montmagny et répondre également à l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et en instaurant un taux de 30% minimum de*

LLS pour les programmations de plus de 10 logements au sein du tissu diffus. ⁴²» ainsi que les orientations

- Orientation 2.2 du PADD : Limiter l'intensification urbaine dans le centre ancien et mieux encadrer l'urbanisation du tissu pavillonnaire, en maîtrisant la densification parfois anarchique observée (*en lien avec l'action 3 de l'orientation 1*)
- Orientation 2.3 du PADD : Encadrer et maîtriser l'offre de logements en favorisant la mixité sociale en cas de construction de réhabilitation et /ou changement de destination

Il est prévu 30% de logements sociaux dans :

- La ZAC de la Plante des Champs
- Dans l'OAP Entrée cœur de ville

Le règlement écrit impose l'obligation de créer 30% de logements sociaux pour toute opération immobilière de plus de 10 logements, inscrite dans toutes les zones urbaines.

Des mesures dans le règlement maîtrisent la division foncière :

- Surface minimum pour la création de logement au sein d'une construction
- Limitation des phénomènes de divisions foncières générant des parcelles en drapeau

Il est à noter que certaines dispositions relèvent de politiques publiques et non d'un document réglementaire.

2.3.5. SDAHGV 2022-2028

Le Schéma Départemental définit des objectifs à l'échelle du Val d'Oise, permettant de définir des aires d'accueil pour les gens du voyage et des opérations de sédentarisation des familles. Une opération localisée à Montmagny et Groslay sur la Butte Pinson permettra de produire 93 logements adaptés pour les gens du voyage. La zone UKs est créée dans la révision du PLU pour cette opération en cours de réalisation

2.3.6. PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées)

Ce document permet de définir les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins et à construire des parcours leur permettant de s'y maintenir durablement. Il porte sur les thématiques suivantes : Les axes structurants le plan portent sur les thématiques suivantes :

- L'offre de logements accessibles,
- L'habitat indigne,
- La précarité énergétique,
- L'accompagnement social,
- La prévention des expulsions,
- La coopération inter réservataires pour le maintien dans le parc social,
- Le renforcement de la fluidité du parcours hébergement/logement

Le PLU doit être compatible avec ce plan prorogé jusqu'en 2020, et y répond à travers les axes du PADD et le règlement en favorisant la lutte contre l'habitat indigne, l'inclusion, les parcours résidentiels le maintien du parc social et la rénovation énergétique.

Toutefois, comme pour le PLH, le PLU demeure un outil pour encadrer l'aménagement et la construction, mais ne produit pas de politiques.

⁴² PADD, p. 8

2.4. Avis des consultations réglementaires

2.4.1. L'autorité environnementale

La MRAe a été saisie en tant qu'Autorité environnementale pour donner son avis sur l'étude d'impact. Elle a rendu son avis le 26 mars 2025. Estimant ne pas pouvoir rendre un avis pour des raisons d'organisation interne, elle ne s'est pas prononcée sur le projet de révision du PLU de Montmagny.

2.3.1. CDPENAF

La CDPENAF a donné un accord tacite pour la consommation d'espaces agricoles sur la ZAE des Trois Cornets car « Or, bien que la zone soit considérée comme agricole au MOS⁴³, une vue plus récente de la zone montre un secteur qui ne semble plus adapté à un espace dédié à l'agriculture tel que l'entend la CDPENAF. »

2.5. Avis des personnes publiques consultées

2.5.1. Département du Val d'Oise

Le département du Val d'Oise a donné un avis favorable avec un certain nombre de recommandations techniques :

- Un retrait de 5 m pour la clôture des portails est demandé pour tous les projets de logements collectifs ayant un accès sur des routes départementales.
- Consulter les organismes compétents pour s'assurer de compatibilité des projets en matière d'alimentation en eau potable et en gestion des eaux usées pour la ZAC de la Plante des Champs.
- La terminologie du la butte Pinson qui est Espace naturel régional
- Le collège François Copernic pourrait être saturé par l'arrivée d'une centaine de nouveaux logements dans l'OAP « Centre cœur de ville »

Concernant le patrimoine bâti, le Département est plus critique : « Le règlement ne reprend pas les termes de l'article R 111- 27 du code de l'urbanisme permettant de refuser une autorisation si le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi que la conservation des perspectives monumentales. Il ne précise pas de prescription architecturale particulière par type de bâti. De plus les éléments de patrimoine bâtis repérés ne figurent pas sur le plan de zonage fourni. Enfin, le patrimoine bâti, à la différence du patrimoine naturel, et très peu cité dans le règlement alors même que la préservation du bâti fait partie des 5 grands axes du PADD.

2.5.2. Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France

La chambre d'Agriculture d'Ile-de-France a répondu qu'elle n'avait pas de remarque particulière.

2.5.3. Centre de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du centre- Val de Loire

Le CRPF a rappelé les fondements juridiques de la protection forestière et a émis des recommandations :

⁴³ MOS : Mode d'Occupation du Sol

Il souligne notamment que le classement en EBC peut rendre difficile la gestion de certains espaces tels que les parcs dont il peut rendre difficile l'entretien. Le classement en EBC doit être précédé d'un diagnostic. Les espaces boisés sont à classer de préférence en zone Naturelle et forestière afin de permettre l'activité sylvicole en conformité avec les orientations du SDRIF. Il propose de rajouter dans le PADD : « Veillez à ne pas supprimer les accès au massif boisé, notamment pour les camions de transport des bois et à autoriser leur circulation sur des voiries communales adaptées.

Pour être conforme aux SDRIF, il est fortement recommandé que la bande d'inconstructibilité de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 hectares soit représentée sur les documents graphiques du PLU. »

Concernant le classement d'éléments de paysage au titre de l'article L-151-19 et L151-23 il fait remarquer que les articles L113-2 et L421-4 du code de l'environnement peut convenir Aux arbres isolés, alignement haies ou petits bosquets.

Il attire l'attention sur l'accessibilité des massifs forestiers au camions grumiers de rejoindre Après chargement les itinéraires de transport de bois rond autorisés par les arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires devraient être mentionnés dans les documents d'urbanisme (article R 439- 9 et suivant du code de la route).

Il attire l'attention sur l'obligation de clôture et sur les interdictions de défrichement inscrites dans les destinations du sol du règlement. Il rappelle que « En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévu à l'article l 341- 3 du code forestier. »

Par ailleurs il estime que « *Les défrichements projetés ou déclassements de BC préalable à un défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement et compensé par un boisement équivalent classé en EBC puis, au justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple un taux de boisement supérieur à 50 pour-cent)* »

Concernant la trame Vert et Bleue, le CRPF juge que les outils de protection existants dans le code forestiers ne sont pas pris en compte : « *Les outils Espace boisé classé* » et « *Éléments de paysage* » permettent donc de protéger les petites surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la trame et non pris en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire »

2.5.4. IDF Mobilités

L'autorité organisatrice des transports attire l'attention de la commune sur le fait que les normes de stationnement recommandées par le PDUIF ne sont pas toujours respectées. Elle a émis des recommandations pour lever les ambiguïtés relevées concernant l'écriture des normes plafond pour le bureau.

Elle rappelle que la norme plancher pour Montmagny est de 1.6 place par logement. IDF Mobilité propose de faire évoluer ce taux de la manière suivante :

- À moins de 500 M d'une gare ou d'une station de transport collectif structurants : une place ou TM x 0,9 résultat < à 1 (soit 0,9 places par logement)
- À plus de 500 M d'une gare ou d'une station de transport collectif structurant : TMx 1,0 (soit 1,1 place par logement)

Concernant les emplacements vélos, les normes prescrites par le PDUIF correspond à une place vélo pour 5 emplois permanents.

2.5.5. IDF France-Nature

IDF France-Nature salue le PADD et l'axe 4. Elle a toutefois plusieurs recommandations :

- Que le segment de la rue des roses, compris dans le PRIF, soit ajouté parmi les « chemins sentes et parcours doux existants à préserver »
- Des modifications réglementaires pour accompagner l'évolution du centre équestre et la ferme d'espoir dont les activités jouent un rôle essentiel pour l'animation du domaine régional
 - Évolution du règlement de la zone N pour permettre la réalisation de travaux sur le bâtiment mis à 12 positions afin de répondre aux besoins spécifiques de cette occupation et il autoriser les établissements recevant des travailleurs d'intérêt général ainsi que les bureaux pour les associations d'insertion professionnelle et aussi rajouter au titre des équipements recevant du public « ferme pédagogique ». Un classement NI serait souhaitable
 - Concernant le centre équestre historique souhaite que son activité en tant que centre équestre soit autorisé en zone NI.

Enfin, elle demande que l'emplacement réservé sur la parcelle privé AB 279 soit levé à son profit pour réaliser un nouvel accès au domaine régional de la Butte Pinson.

2.5.6. Préfet du Val d'Oise, Direction Départementale des Territoires

La DDT émet un avis favorable assorti de réserves :

- L'OAP Centre Cœur de Ville ne mentionne par le ru du Haras enterré qui traverse le secteur alors que le règlement écrit une bande de retrait d'environ 15 M de toute imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau. Elle demande : « Le schéma d'aménagement devrait donc être réexaminé et justifié au regard de ces dispositions. »
- Le rapport de présentation doit mentionner le SRHH qui vient d'être adopté pour la période 2024 2030.
- Le projet actualise les emplacements réservés définis en application de l'article L 151 41 du code de l'urbanisme. Cependant la destination et les bénéficiaires de ces emplacements réservés ne figurent pas sur le plan de zonage.

2.5.7. SAGE Croult Enghien Vieille Mer

Le projet a reçu un avis favorable du SAGE Croult Enghien Vieille Mer. Il note avec satisfaction « une emprise au sol ne dépassant pas à 60% de la surface de l'unité foncière accompagné d'un coefficient de pleine terre permettant ainsi de conserver des espaces verts mobilisables pour la gestion des eaux pluviales par infiltration diffuse ». Il déplore que À l'exception des zones UCC et UCD impose ainsi moins de 5% de pleine terre sur la surface de l'unité foncière, ce qui est très insuffisant pour répondre aux objectifs de gestion des eaux pluviales de perméabilisation et de nature en ville et dictée dans le PADD. Il apprécie la protection du ru du Haras.

Il émet un certain nombre de recommandations :

- Imposer un coefficient de pleine terre pour l'ensemble des zones de 20% minimum de la surface de l'unité foncière. (Actuellement, les zones UCV un, 1AUA et B en sont dépourvues) Par ailleurs il recommande d'imposer Sion de pleine terre en fonction de la superficie de l'unité foncière et non pas en fonction de la surface libre de toute construction.
- Un minimum de places de parking semi-perméable dans les autres zones que N et UK
- Le règlement du PLU peut contraindre la hauteur minimale de substrat des toitures végétalisées et une hauteur du substrat minimum de 15 cm pour permettre de gérer les pluies courantes en 0 rejet pourrait être imposée.
- « Être plus pragmatique, l'OAP « Trame verte et bleue » Pourrait être illustré des différentes techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou schémas de principe de projets de végétalisation à promouvoir, de la carte des cours d'eau bio à préserver de toute extension de

l'urbanisation, ou encore de la carte des corridors et continuité écologique à préserver ou conforter à l'échelle communale »

- Introduire des objectifs chiffrés de désimperméabilisation, notamment dans l'OAP « Centre Cœur de ville » qui s'inscrit sur un site très imperméabilisé.
- Faire mention de l'infiltration à minima des pluies courantes et la promotion de la gestion à ciel ouvert, paysagère et support d'autres usages comme édictés par le SAGE. Il est demandé préciser dans le règlement : « Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le 0 rejet des pluies courantes, lesquels sont dimensionnés comme une lame d'eau de 8 millimètres en 24h00. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagère et multifonctionnels sont à privilégier. »
- Des prescriptions concernant les économies d'eau devraient être ajoutées : « Ainsi, les articles relatifs aux performances performance énergétique peuvent promouvoir les dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables ou encore l'équipement des bâtiments en matériel hydro économes. »
- L'OAP « Trame verte et bleue » faire figurer la marge de retrait de 15 M de part et d'autre du cours sur la carte du réseau hydrographique et préciser les 7 secteurs potentiels de renaturation du ru du haras mis en évidence dans l'étude menée en 2017 par Grand Paris aménagement et inscrire un objectif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes et promouvoir les espèces plus résistantes à la sécheresse et nécessitant un arrosage moindre
- « Étendre la vérification du caractère humide des sols aux enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiées par le SAGE et préciser qu'en cas de découverte de zones humides avérées, celles-ci doivent être préservées de toute destruction (article « Traitement environnemental et paysager » de toutes zones)

2.5.8. Avis du SEDIF

Le SEDIF n'a pas d'observations particulières. Il a en revanche rappelé que :« Toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie. » Il a joint un document sur la situation générale de l'alimentation en eau de la commune de Montmagny présentant les équipements les dispositions pour le renforcement et l'extension du réseau et une localisation des canalisations avec les obligations des propriétaires située sur ces parcelles.

2.5.9. RTE (Réseau de Transport d'Électricité)

RTE en tant que gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension, informe sur la présence d'ouvrages électriques sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme. Ces ouvrages sont essentiels pour garantir l'alimentation électrique de la région parisienne et doivent être protégés et maintenus.

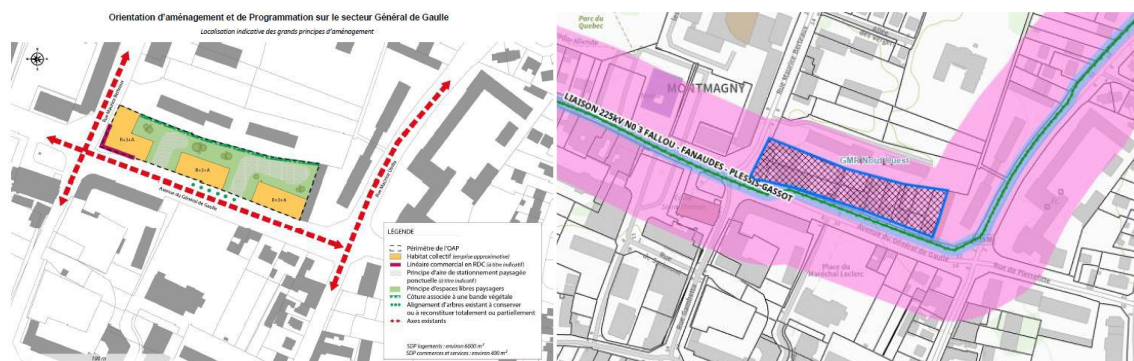
Le document liste les différentes liaisons électriques de 225 kV présentes sur le territoire et souligne l'importance de conserver les terrains d'emprise pour ces infrastructures. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement et de maintenir un accès facile pour leur maintenance et réparation. Le document mentionne également une note de doctrine validée par le préfet de la région Ile de France, visant à concilier la préservation du réseau stratégique avec les projets d'aménagements.

RTE formule plusieurs demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de ses ouvrages avec le document d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les servitudes d'utilité publique, les règles de construction et d'implantation, et les travaux à proximité des ouvrages électriques. Le document graphique du PLU doit également être ajusté pour tenir compte de la présence des ouvrages électriques, notamment en ce qui concerne les espaces boisés classés et les emplacements réservés.

En résumé, le document met en avant l'importance de la coordination entre les projets d'urbanisme et la préservation des infrastructures électriques pour garantir la sécurité et la qualité du réseau de transport d'énergie électrique.

Voici les principales demandes formulées par RTE dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montmagny :

- Report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4) :
 - Insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques, afin qu'elles soient opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol 1.
- Règlement :
 - Préciser que les règles de construction et d'implantation présentes dans le document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE 2.
 - Autoriser les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et permettre les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques 3.
 - Préciser que la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 4.
 - Préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité 5.
 - Autoriser les exhaussements et affouillements de sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics 6.
- Document graphique du PLU :
 - Déclasser les Espaces boisés classés (EBC) sous les lignes électriques aériennes existantes, car les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC 7.
 - Réaliser le report du tracé des ouvrages concernés de façon à faire apparaître clairement l'axe des implantations d'ouvrages et retrancher des espaces boisés classés les bandes de 30 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes 225 kV 8.
- Emplacements réservés :
 - Tenir compte de la présence des ouvrages électriques lors des travaux envisagés sur les emplacements réservés 9.
- Orientation d'Aménagement et de Programmation :
 - Prendre en compte la présence des ouvrages de RTE dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la commune de Montmagny 10.



- Ces demandes visent à garantir la compatibilité entre les projets d'urbanisme et la préservation des infrastructures électriques essentielles pour la région.

2.5.10. Avis Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-d'Oise

L'Architecte des Bâtiments de France a rappelé que la procédure de délimitation des abords de la chapelle Sainte-Thérèse nécessitait une enquête publique et l'information des communes concernées. Il a joint le rapport justificatif définitif.

2.6. Projet de Règlement Local de Publicité (RLP)

2.6.1. Règlement local de publicité (RLP)

Le RLP a pour objectif l'amélioration du cadre de vie en luttant contre les nuisances visuelles et la pollution lumineuse et de réaliser des économies d'énergie.

Les collectivités peuvent ainsi établir, par zone, des règles plus restrictives que la réglementation nationale selon la spécificité de leur territoire.

Un RLP est élaboré selon les règles de procédure d'un PLU. Il peut d'ailleurs s'établir en cohérence avec le projet de territoire porté par le PLU pour améliorer le cadre de vie des habitants et pour préserver le paysage et le patrimoine architectural et bâti.

L'adoption d'un RLP permet à la collectivité de :

- Mettre en œuvre des prescriptions territoriales, adaptées aux caractéristiques du territoire local.
- Devenir compétente pour délivrer les autorisations.
- Prendre en charge la police de l'affichage.
- Encadrer les nouveaux dispositifs reconnus par la loi : publicité lumineuse, écran numérique, faisceau laser.
- Encadrer les dispositifs lumineux à l'intérieur des vitrines.

Le RLP comprend au moins :

- Un rapport de présentation constitué d'un diagnostic, des orientations et objectifs notamment en termes de densité et d'harmonisation et expliquant les choix ainsi retenus
- Un règlement : il adapte la réglementation nationale aux configurations locales (ex : lieux où la publicité est autorisée ou interdite). Il peut prévoir des règles plus restrictives, notamment en matière de publicités lumineuses et d'enseignes lumineuses.
- Des annexes constituées des documents graphiques faisant apparaître des zones et périmètres identifiées par le RLP et de l'arrêté municipal délimitant l'agglomération.

2.6.2. Contexte réglementaire

Définition par le code de l'environnement des publicités régies par le RLP (L.581-3) :

« 1° constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et des préenseignes, toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités ;

2° constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce ;

3° constitue une préenseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée ».

Le Code de l'environnement distingue :

- Les enseignes, qui se trouvent sur le lieu même de l'activité, à l'intérieur de la propriété sur le bâtiment ou dans la parcelle, régies par des règles de dimension et d'implantation.
- Les préenseignes et la publicité qui répondent à d'autres règles (dimension, densité...) :
 - Les préenseignes, destinées à signaler la proximité d'une activité ;
 - La publicité, constituée par toutes les autres informations, formes ou images.

Le Code de l'environnement prévoit des interdictions absolues de publicité sur certains sites, comme les immeubles classés, les monuments naturels, les parcs nationaux, et les arbres (l'article L.581-4 I et II) La commune de Montmagny est concernée par l'interdiction de l'affichage publicitaire sur le Monument Historique classé, l'église Sainte-Thérèse 15.

Des interdictions relatives qui peuvent être modulées dans le cadre des RLP, notamment aux abords des monuments historiques, dans les périmètres des sites patrimoniaux remarquables, dans les parcs naturels régionaux, et dans les sites inscrits entre autres (article R.581-22).

L'article R.581-30 du Code de l'environnement précise :

« Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article L.581-4, les dispositifs publicitaires non lumineux scellés dans le sol ou installés directement sur le sol sont interdits, en agglomération :

1°) Dans les espaces boisés classés en application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ;

2°) Dans les zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment au point de vue esthétique ou écologique, et figurant sur le plan local d'urbanisme ou sur un plan d'occupation des sols. »

La commune est concernée par :

- les zones N du PLU,
- les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (bâtiments d'intérêt architectural et espaces verts privés et publics à protéger).

A l'inverse le RLP ne peut interdire certaines formes de publicité :

- Publicité sur les palissades de chantier : La publicité sur les palissades de chantier ne peut être interdite dans les zones du RLP, sauf dans les sites protégés et les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).
- Publicité effectuée en exécution d'une décision particulière : La publicité réalisée en vertu d'une disposition législative, réglementaire ou d'une décision de justice, ou destinée à informer le public sur des dangers ou obligations, ne peut être interdite par le RLP, à condition que la surface unitaire n'excède pas 1,50 m².
- Affichage d'opinion et publicité relative aux associations sans but lucratif : Le maire doit aménager des emplacements pour l'affichage d'opinion et la publicité des associations sans but lucratif. Aucune redevance ou taxe n'est perçue pour cet affichage. La surface minimale réservée dépend du nombre d'habitants de la commune.
- Dispositions spécifiques à Montmagny : À Montmagny, l'affichage libre se fait sur 13 panneaux de 2 m² environ, répartis en plusieurs points de la commune. Le RLP peut autoriser l'affichage d'opinion et la publicité des associations sur les palissades de chantiers, à condition que la surface soit inférieure à 2 m².

Publicité lumineuse et numérique

Le Code de l'environnement, article R.581-34, autorise la publicité lumineuse à l'intérieur des agglomérations de plus de 10 000 habitants, avec une surface maximale de 8 m² et une hauteur maximale de 6 m par rapport au niveau du sol.

Aucun dispositif lumineux n'a été repéré sur la commune. Les panneaux d'informations communales lumineuses ne sont pas considérés comme de la publicité, sauf s'ils diffusent des messages à but commercial. Les obligations et modalités d'extinction sont prévues par le Règlement Local de Publicité (RLP) selon les zones identifiées.

Publicité de petit format sur devanture commerciale

Les dispositifs de petit format sur devanture commerciale, sans lien avec l'activité qui s'exerce dans le bâtiment, sont autorisés par le Code de l'environnement, en dehors des zones d'interdiction telles que les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et les sites protégés. Les conditions sont :

- Format maximal de 1 m².
- Maximum de 2 dispositifs sans dépasser 1/10 de la devanture.

La récente jurisprudence ne permet pas au RLP de revenir sur cette possibilité d'affichage

Bâches publicitaires, publicités de dimensions exceptionnelles

Préenseignes temporaires

Le Code de l'environnement permet de distinguer les préenseignes temporaires dans le Règlement Local de Publicité (RLP) et éventuellement d'édicter des règles spécifiques. La publicité relative aux opérations immobilières, en dehors du lieu de l'opération, entre dans cette définition.

Les calicots – banderoles – relatives aux manifestations temporaires culturelles, n'entrent pas dans le cadre des bâches publicitaires et publicités de dimensions exceptionnelles, lorsqu'elles n'ont pas d'objectif commercial.

Utilisation du domaine public

L'occupation du domaine public routier n'est autorisée que si elle a fait l'objet d'une permission de voirie ou d'un permis de stationnement, délivrés à titre précaire et révocable. Les règlements de voirie peuvent inclure des prescriptions sur la publicité et les enseignes lorsqu'elles sont installées en surplomb du domaine public routier.

Accessibilité pour les personnes handicapées

Un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics doit être établi dans chaque commune à l'initiative du Maire, conformément à la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Les aménagements doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par le décret n°2006-1658 et l'arrêté ministériel du 15 janvier 2007. Par exemple, un cheminement doit avoir une largeur minimale de 1,40 m libre de mobilier ou de tout autre obstacle.

Publicités, enseignes et préenseignes

En application des articles R.418-1 à R.418-9 du Code de la route, la publicité, les enseignes et les préenseignes peuvent être interdites sur les voies ouvertes à la circulation publique et en bordure de celles-ci, lorsqu'elles sont visibles.

Le Code de l'environnement précise depuis 2012 que les règles locales ne peuvent pas être moins restrictives que le régime général de la loi soit le RNP (Règlement Nationale de Publicité) en l'absence du RLP.

Normes applicables aux enseignes suivant le RLP :

	Code de l'environnement
1 Procédé	- matériaux durables, bon entretien, bon fonctionnement (R.581-58) - interdit clignotant sauf services d'urgence - normes techniques / luminance - éteintes entre 1 h et 6h (R.581-59)
2 Couleurs	Néant
3 Système d'éclairage	- normes techniques / luminance - éteintes entre 1 h et 6h (R.581-59)
4 Dimension	- saillie < 0,5 parallèles au mur (R.581-60) - parallèle : surface cumulée < 25 % pour devanture < 50 m ² ; < 15 % pour les devantures > 50 m ² - scellée au sol : 10,5 m ² ; 6,5 m ou 8 m de haut/sol
5 Nombre	- sur mur : Néant - scellé au sol : 1 seul de plus de 1 m ² ; pas de limite si moins d'1 m ²
6 Implantation	- parallèle sur balcon sans dépasser ses limites - toiture : h < 1/5 H bâtiment, sans dépasser 3 m - perpendiculaire interdite sur balcon - ne pas dépasser le mur support, ni l'égout du toit - 1 m maximum sur auvent - perpendiculaire : saillie 1/10 de l'alignement et < 2 m - scellée au sol : > 1/2H par rapport au fonds voisin
7 Temporaire	- Scellée au sol 12 m ² / sur façade : pas de limite

2.6.3. Enjeux du nouveaux RLP

La pression publicitaire se fait principalement sentir le long des voies de transit : RD928, RD301, RD193E. On note que la réglementation n'est souvent pas respectée. Plusieurs dispositifs sont en infraction, notamment :

- En covisibilité et à moins de 500 m de la chapelle Sainte-Thérèse, Monument Historique classé ainsi que dans le Périmètre Délimité des Abords : 1 planimètre et 2 dispositifs sur abris-bus, dont 1 au pied du monument (sans affiche).
- RD193E / avenue Maurice Utrillo : 4 dispositifs de publicité de 12 m² scellés au sol (6 m du sol). Surface supérieure à 10,5 m², mais sans autre infraction au RNP.
- La RD928 / Route de Saint-Leu : **12 dispositifs de publicité de 8 à 12 m²** scellés au sol (12) ou sur mur (2) sans infraction autre que le format supérieur à 10,5 m².
(Ensembles de 3 de moins de 4 m²) en infraction au RNP (sur clôture ajourée/barreaudage, et plus d'1 dispositif sur un linéaire de moins de 40 m) : 14 %.
2 (ensembles de 3 de moins de 4 m²) en infraction au RNP (sur clôture ajourée/barreaudage, et plus d'1 dispositif sur un linéaire de moins de 40 m) : 14 %.
- La RD301 / Route de Calais : 9 dispositifs de publicité de 8 à 12 m² scellés au sol (6 m du sol). 3 en infraction au RNP sans compter le format supérieur à 10,5 m² : distance à la limite séparative ; mauvais entretien (soit 30 %).

Le territoire communal est couvert par des zones de protection des sites et paysages (zone N, espaces boisés classés) ainsi que par la zone de protection de la chapelle Sainte-Thérèse, Monument Historique (Périmètre Délimité des Abords).

En outre, le territoire est très résidentiel et les zones d'activités ne sont pas commerciales, mais artisanales et techniques.

Le RLP doit répondre aux questions suivantes :

- Dans les zones d'interdiction, notamment le PDA, doit-on autoriser de la publicité ?
- Doit-on maintenir les dispositifs existants ?
- Doit-on autoriser les écrans lumineux ?
- Doit-on fixer des conditions pour les bâches publicitaires, publicité sur bâche de chantier, publicité de dimensions exceptionnelles ?
- Doit-on maintenir l'affichage sur mobilier urbain ?
-

Diagnostic

Le commerce local se regroupe dans trois pôles commerciaux de quartier : le centre-ville, le centre-commercial rue Jules Ferry/avenue du 8 Mai 1945 ainsi qu'à proximité de la gare SNCF d'Épinay-Villetaneuse le long de la route de Saint-Leu.

Diagnostic des enseignes

Le centre-ville

Les enseignes des nouveaux commerces situés autour de l'église Saint-Thomas, présentent un caractère homogène et des dimensions, nombres, matériaux... tout à fait satisfaisants.

Zone d'activités des Sablons

Plusieurs infractions ont été constatées au regard du Code de l'environnement, notamment :

- Plus de 25 % de surface globale d'enseignes par rapport à la surface de la façade commerciale, ou dépassant la limite du mur support... les vitrophanies (autocollants placés sur la vitre) font partie des enseignes à plat sur la façade.
- Enseigne perpendiculaire implantée trop haut (elle doit s'inscrire dans la façade commerciale, c'est-à-dire au rez-de-chaussée du commerce) ...

La délibération du Conseil Municipal du 14 septembre 2023 prescrit l'élaboration du RLP et fixe les objectifs. Ces derniers sont :

- *Mettre le RLP en conformité avec les évolutions du Cadre législatif et réglementaire ;*
- *Contribuer à la revalorisation du territoire communal ;*
- *Prendre en considération le projet de la ZAC de la Plante des Champs dans lequel de nouvelles constructions de logements et d'activités sont prévues (...);*
- *Prendre en considération les trames vertes, bleues, marron et noires présentes sur le territoire et participer à la mise en valeur des espaces naturels ;*
- *Réduire la pollution visuelle ;*
- *Participer au dynamisme du tissu économique du territoire tout en améliorant le cadre de vie des Magnymontois et la qualité du paysage.*
-

Le projet de RLP doit être en cohérence avec les objectifs annoncés

Publicité

Le diagnostic de la publicité et des préenseignes sur la commune fait ressortir la présence de nombreux espaces verts et jardins, le nouveau Périmètre Délimité des Abords autour du Monument Historique de la chapelle Sainte-Thérèse, et le caractère très résidentiel de la commune.

La municipalité a défini des objectifs d'embellissement de la ville et de revalorisation, notamment le long des axes, elle souhaite réduire le nombre de dispositifs de grand format.

L'affichage en 2 m² sur mobilier urbain doit lui aussi être examiné au regard du patrimoine historique et paysager de la commune, mais son intégration dans le paysage urbain est beaucoup plus aisée. Les supports lumineux (écrans), sur les propriétés privées, comme sur le domaine public (mobilier urbain), sont jugés extrêmement prégnants à la fois par les élus et la population. Leur autorisation paraît contraire aux objectifs d'embellissement de la commune.

Enseignes

La volonté municipale est d'embellir les commerces afin de les rendre plus attractifs. Des règles concernant le respect de l'architecture et le choix de procédés qualitatifs pour la réalisation des enseignes et de leur éclairage est mis en place.

2.6.4. RLP

- *Le zonage : il est défini en fonction du tissu urbain, en cohérence avec le PLU.*
- *Les règles relatives aux publicités et préenseignes :*
 - *Affichage sur mur*
 - *Affichage scellé au sol*
 - *Affichage sur bâche, de dimensions exceptionnelles*
 - *Publicité lumineuse (écrans vidéo)*
 - *Publicité de petit format sur devanture commerciale*
 - *Affichage sur mobilier urbain*
 - *Affichage sur palissade de chantier...*
- *Les règles relatives aux enseignes :*
 - *Procédé et éclairage,*
 - *Surface, dimension et nombre*
 - *Couleur...*

Le RLP doit préciser : En distinguant les enseignes sur façade, les enseignes perpendiculaires à la façade, les dispositifs scellés au sol, ceux sur clôture, les enseignes temporaires ont ajoutées aux règles du régime général comme le Code de l'environnement le permet.

Il faut rappeler que lorsqu'une commune dispose d'un RLP, les enseignes sont soumises à autorisation du Maire, sur présentation du projet détaillé et formulaire CERFA correspondant. Ceci permet aux services de la ville de discuter avec le pétitionnaire, et d'éventuellement améliorer l'esthétique des projets d'enseignes.

La commune a défini trois zones définies en fonction du tissu urbain, en cohérence avec le zonage du PLU.

2.6.4.1. Zone 1 Espaces naturels, zones N du PLU :

La publicité et les préenseignes y sont interdites, sur le domaine public et sur les propriétés privées.

2.6.4.2. Zone 2 : zones résidentielles,

La zone 2 concerne les zones résidentielles mêlant habitat pavillonnaire et collectif avec deux sous-secteur 2p (pour publicité) et un sous-secteur 2g (pour gare) : affichage sur les propriétés privées interdit ce qui implique la dépose des 4 grands panneaux situés avenue Maurice Utrillo. Le rapport de présentation précise que « les autres publicités ou préenseignes, correspondent à des panonceaux de moins de 1,5 m :

- des panneaux d'artisans maintenus au-delà du temps de leur intervention,
- des panonceaux « à vendre » ou « a été vendu » maintenus au-delà de la vente,
- des panonceaux « recherchons biens à vendre »
- Ils s'ajoutent aux enseignes « à vendre » et ont tendance à se multiplier. Ils seront interdits afin de ne laisser que les enseignes – pour améliorer le cadre de vie et améliorer la lisibilité des messages commerciaux.

- La publicité lumineuse est interdite, y compris celle de petit format sur devanture, pour des raisons de protection du cadre de vie et de lutte contre les dépenses énergétiques.

44

Dans le domaine public la publicité le RLP limite également les dispositifs publicitaires :

- Limitation de la taille des dispositifs publicitaires : Le RLP limite la surface des dispositifs publicitaires à 2 m², conformément à l'article R.581-47 du Code de l'environnement. Une face de ces dispositifs peut être utilisée pour l'affichage d'informations générales.
- Interdiction de l'affichage lumineux : Pour protéger le cadre de vie et lutter contre les dépenses énergétiques, le RLP interdit l'affichage lumineux. Cependant, il permet l'éclairage par transparence 1.
- Interdiction de la publicité dans certains périmètres : La publicité, y compris sur le mobilier urbain, est interdite dans le périmètre délimité des abords en cours de validation 1.
- Assouplissement des interdictions sous certaines conditions : Le RLP permet d'assouplir certaines interdictions prévues par le Code de l'environnement. Par exemple, il autorise l'affichage publicitaire sur l'abribus situé allée Marie Curie, à plus de 250 mètres du Monument Historique. Cependant, l'interdiction est maintenue à l'intérieur d'un rayon de 250 mètres autour de la chapelle Sainte-Thérèse.

Ces mesures visent à protéger le cadre de vie des habitants tout en permettant une certaine flexibilité pour l'affichage publicitaire dans des zone

Sous-secteurs de la zone 2

➤ Sous-secteur 2p RD301 (route de Calais)

Sur cet axe très fréquenté bordé en partie de pavillons, un dispositif est autorisé sur les grands linéaires : unités foncières de plus de 25 m (ce qui était la règle du RLPi de 1997).

Sur la route de Calais, l'application de cette règle porte à 4 les potentialités maximales, et maintient 3 emplacements sur les 9 existants.

➤ Sous-secteur 2g Avenue de la Gare (de la limite communale jusqu'à la rue Jean Mermoz)

Pour tenir compte du trafic routier et piéton, ainsi que de l'activité commerciale du secteur, la commune n'interdit pas les dispositifs lumineux numériques sur le mobilier urbain.

Ce type d'affichage est régi par une convention d'utilisation du Domaine Public, avec le publicitaire, qui permet de choisir l'implantation, le nombre, la surface et le type de mobilier urbain.

Le Règlement National fixe plusieurs règles afin de limiter la prégnance de l'affichage :

La publicité lumineuse est éteinte entre 1 heure et 6 heures du matin, à l'exception de celles supportées par le mobilier urbain affecté aux services de transport et durant les heures de fonctionnement desdits services, à condition, pour ce qui concerne les publicités numériques, qu'elles soient à images fixes (article R581-35 du Code de l'environnement).

Lorsqu'il supporte de la publicité numérique le mobilier urbain ne peut être placé à moins de 10 m d'une baie d'habitation située sur un fonds voisin lorsque la publicité numérique est visible de la baie et située parallèlement à celle-ci. La distance se mesure de la partie inférieure de la baie jusqu'à la partie supérieure de l'écran numérique (article R.581-42 du Code de l'environnement)

⁴⁴ Dossier d'arrêt p.47

2.6.4.3. Zones 3 : zones d'activités, avec un sous-secteur 3p (pour publicité) et un sous-secteur 3g (pour gare).

La commune comprend 3 secteurs d'activités inscrits en zone 3 du RLP :

- Le parc technologique de Montmagny, le long de la route de Saint-Leu (RD928) en cours de développement.
- Le secteur des Trois Cornets à l'extrémité nord de la commune (extension de la zone existante sur Groslay).
- Le secteur du centre-commercial rue Jules Ferry/avenue du 8 Mai 1945.

Route de Saint-Leu, au droit de la zone d'activités, la publicité grand format est maintenue possible avec un contrôle de la densité : un dispositif est autorisé sur les grands linéaires : unités foncières de plus de 35 m sur la voie. L'amélioration du cadre de vie motive la réduction de la surface maximale à 8 m².

Aucun dispositif lumineux numérique n'est présent. Compte tenu de la prégnance de ce type d'affichage, pour des raisons de protection du cadre de vie et aussi de lutte contre les dépenses énergétiques, la publicité lumineuse est interdite par le nouveau RLP.

2.6.4.3.1. RD928 / route de Saint-Leu / sous-secteur 3g

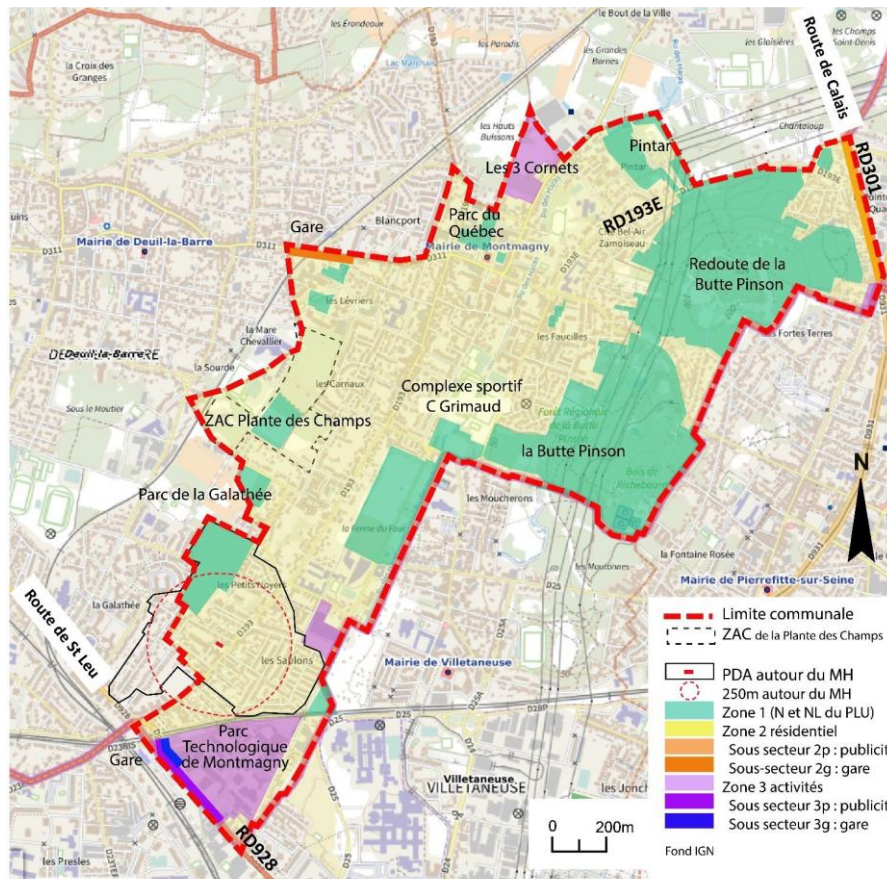
Pour tenir compte du trafic routier et piéton, ainsi que de l'activité commerciale du secteur, la commune n'interdit pas les dispositifs lumineux numériques sur le mobilier urbain.

Ce type d'affichage est régi par une convention d'utilisation du Domaine Public, avec le publicitaire, qui permet de choisir l'implantation, le nombre, la surface et le type de mobilier urbain.

Le Règlement National fixe plusieurs règles afin de limiter la prégnance de l'affichage :

La publicité lumineuse est éteinte entre 1 heure et 6 heures du matin, à l'exception de celles supportées par le mobilier urbain affecté aux services de transport et durant les heures de fonctionnement desdits services, à condition, pour ce qui concerne les publicités numériques, qu'elles soient à images fixes (article R581-35 du Code de l'environnement).

Lorsqu'il supporte de la publicité numérique le mobilier urbain ne peut être placé à moins de 10 m d'une baie d'habitation située sur un fonds voisin lorsque la publicité numérique est visible de la baie et située parallèlement à celle-ci. La distance se mesure de la partie inférieure de la baie jusqu'à la partie supérieure de l'écran numérique (article R.581-42 du Code de l'environnement).



2.6.4.3.2. RD928 / route de Saint-Leu / sous-secteur 3g

Pour tenir compte du trafic routier et piéton, ainsi que de l'activité commerciale du secteur, la commune n'interdit pas les dispositifs lumineux numériques sur le mobilier urbain.

Ce type d'affichage est régi par une convention d'utilisation du Domaine Public, avec le publicitaire, qui permet de choisir l'implantation, le nombre, la surface et le type de mobilier urbain.

Le Règlement National fixe plusieurs règles afin de limiter la prégnance de l'affichage :

- La publicité lumineuse est éteinte entre 1 heure et 6 heures du matin, à l'exception de celles supportées par le mobilier urbain affecté aux services de transport et durant les heures de fonctionnement desdits services, à condition, pour ce qui concerne les publicités numériques, qu'elles soient à images fixes (article R581-35 du Code de l'environnement).
- Lorsqu'il supporte de la publicité numérique le mobilier urbain ne peut être placé à moins de 10 m d'une baie d'habitation située sur un fonds voisin lorsque la publicité numérique est visible de la baie et située parallèlement à celle-ci. La distance se mesure de la partie inférieure de la baie jusqu'à la partie supérieure de l'écran numérique (article R.581-42 du Code de l'environnement).

2.6.4.4. Autres dispositions

Les dispositifs de petit format sur devanture commerciale

La publicité lumineuse est interdite par le nouveau RLP, y compris pour les dispositifs de petit format sur devanture commerciale.

Publicité sur les palissades de chantier : La publicité sur les palissades de chantier ne peut être interdite dans les zones du RLP, sauf dans les sites protégés et les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) (<https://o.co/urfhc05wzX>) (<https://o.co/urfhc05wzX>)).

1. **Publicité effectuée en exécution d'une décision particulière** : La publicité réalisée en vertu d'une disposition législative, réglementaire ou d'une décision de justice, ou destinée à

informer le public sur des dangers ou obligations, ne peut être interdite par le RLP, à condition que la surface unitaire n'excède pas 1,50 m² (<https://o.co/5IKMf7Qngi>) (<https://o.co/5IKMf7Qngi>)).

2. **Affichage d'opinion et publicité relative aux associations sans but lucratif** : Le maire doit aménager des emplacements pour l'affichage d'opinion et la publicité des associations sans but lucratif. Aucune redevance ou taxe n'est perçue pour cet affichage. La surface minimale réservée dépend du nombre d'habitants de la commune
3. **Dispositions spécifiques à Montmagny** : À Montmagny, l'affichage libre se fait sur 13 panneaux de 2 m² environ, répartis en plusieurs points de la commune. Le RLP peut autoriser l'affichage d'opinion et la publicité des associations sur les palissades de chantiers, à condition que la surface soit inférieure à 2

2.6.4.5. Règles concernant les enseignes

Elles sont soumises à autorisation du maire.

En zone 1- zones naturelles - le nombre et la surface des enseignes sont très réduits.

En zone 2 et en zone 3, les enseignes sont régies par des règles similaires, mais les dimensions autorisées sont plus grandes en zone 3 (zones d'activités) qu'en zone 2 (résidentielle).

Les couleurs sont réglementées : Les coloris vifs ou très voyants, ainsi que les couleurs brillantes, sont interdits pour les fonds, sauf s'ils mesurent moins d'1m².

Les surfaces sont réglementées :

Les enseignes sur façade sont réduites sur les petites façades (< à 50 m²) le maximum fixé

- 4m² en zone 2, 7m² en zone 3 pour les façades commerciales de moins de 50 m² ;
- 8 m² en zone 2, 36 m² en zone 3 pour les façades commerciales de plus de 50 m².

La vitrophanie est réduite et ne peut occuper toute la devanture.

Les enseignes sur façade doivent respecter l'architecture de l'immeuble : alignement des enseignes avec les baies, ne pas masquer les corniches et autres modénatures, interdites sur balcons, toiture, auvent. Elles doivent se positionner dans le prolongement de l'enseigne parallèle et du bandeau, dans l'emprise du rez-de-chaussée. L'enseigne perpendiculaire est limitée à 70 cm par 70 cm. Un seul dispositif est autorisé par commerce, plus 1 pour la ou les licence (s) : l'enseigne peut être composée de plusieurs éléments.

Enseignes scellées ou posées dans le sol

L'enseigne scellée au sol ou posée directement sur le sol est limitée à 70 cm par 70 cm en zone 2.





















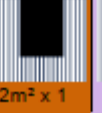
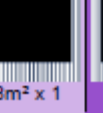
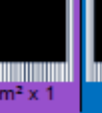









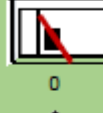

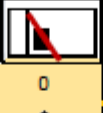
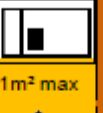















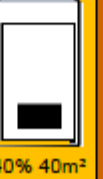




En zone 3 (zones d'activités), elle doit avoir la forme d'un totem, et est limitée à 6 m de haut par 1,2 m de large.

Eclairage

Si l'éclairage est autorisé, les caissons lumineux et les LED (diode électroluminescente) directes, sont interdits car trop prégnants sur la façade (surépaisseur, caractère éblouissant...).

Les écrans lumineux sont interdits à l'intérieur des vitrines en zone 2 et limité en zone 3 : 1 seul dispositif de 2 m² maximum en zone 3 (message fixe : pas d'animation, pas de message mouvant, pas de film, pas de flash, pas de vidéo... et les pages-écrans doivent se succéder, au plus vite toutes les 5 secondes). Ces dispositions permettent de limiter les nuisances lumineuses et les dépenses énergétiques.

Les dispositions relatives aux publicités sont résumées dans le tableau suivant.

Type \ RLP 2024	Zone 1	Zone 2	250 m MH	Sous-secteur 2p	Sous-secteur 2g	Zone 3	Sous-secteur 3p	Sous-secteur 3g
Mur ou scellé au sol	 0	 0	 0	 1 si L>25m	 0	 0	 1 si L>35m	 0
Mobilier urbain	 0	 2m ² max	 0	 2m ² max	 2m ² max	 2m ² max	 2m ² max	 2m ² max
palissades de chantier	 2m ² x 1	 2m ² x 1	 0	 2m ² x 1	 2m ² x 1	 8m ² x 1	 8m ² x 1	 8m ² x 1
Publicité lumineuse	 0	 0	 0	 0	 2m ² DP	 0	 0	 2m ² DP
Publicité petit format sur baie	 0	 1m ² max	 0	 1m ² max	 1m ² max	 1m ² max	 1m ² max	 1m ² max
Bâches publicitaires et affiches de dimensions exceptionnelles	 0	 0	 0	 0	 0	 0	 0	 0
Publicité sur bâches de chantier	 0	 40% 40m ²	 40% 40m ²	 40% 40m ²	 40% 40m ²	 40% 40m ²	 40% 40m ²	 40% 40m ²

Le tableau ci-dessous, tiré du rapport de présentation reprend les objectifs de la commune et les principales dispositions du RLP :

<p>2.6.5. 2.6.6. <i>Mettre le RLP en conformité avec les évolutions du cadre législatif et réglementaire.</i> 2.6.7.</p>	<p>2.6.8. Réglementation des dispositifs lumineux, y compris écrans numériques. 2.6.9. Réduction des surfaces publicitaires. 2.6.10. Réglementation des publicités sur bâches, bâches publicitaires et publicité de dimension exceptionnelle.</p>
<p>2.6.11. <i>Contribuer à la revalorisation du territoire communal.</i> 2.6.12.</p>	<p>2.6.13. Limitation des lieux où la publicité grand format est autorisée, limitation du format et de la densité. 2.6.14. Interdiction des dispositifs lumineux sauf dans deux sous-secteurs.</p>
<p>2.6.15. <i>Prendre en considération le projet de la ZAC de la Plante des Champs dans lequel de nouvelles constructions de logements et d'activités sont prévues (...)</i> 2.6.16.</p>	<p>2.6.17. Règles de dimension, procédés, éclairage, couleur, implantation... pour les enseignes, afin de respecter l'architecture des bâtiments et tendre vers des dispositifs qualitatifs, éviter la surenchère des messages afin d'améliorer la lisibilité des commerces.</p>
<p>2.6.18. <i>Prendre en considération les trames vertes, bleues, marron et noires présentes sur le territoire et participer à la mise en valeur des espaces naturels.</i> 2.6.19.</p>	<p>2.6.20. Création d'une zone 1 , à l'intérieur de laquelle la publicité est interdite et les enseignes sont très cadrées.</p>
<p>2.6.21. Réduire la pollution visuelle. 2.6.22.</p>	<p>2.6.23. Limitation des lieux où la publicité grand format est autorisée, limitation du format et de la densité. 2.6.24. Interdiction des dispositifs lumineux sauf dans deux sous-secteurs. 2.6.25. Cadrage des enseignes et des éclairages.</p>
<p>2.6.26. <i>Participer au dynamisme du tissu économique du territoire tout en améliorant le cadre de vie des Magnymontois et la qualité du paysage</i> 2.6.27.</p>	<p>2.6.28. Prise en compte des besoins en matière d'enseigne.</p>

2.6.1. Consultations obligatoires

Commission départementale nature, des paysages et des sites formation spécialisée publicité

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites du Val d'Oise s'est réunie le 7 février 2025. Éléments réglementaires ont été rappelés lors de cette réunion. Elle a donné un avis favorable estimant que le règlement valoriser les zones naturelles et poursuivait la préservation du centre-ville autour du monument historique et des habitations. Elle a fait un certain nombre de recommandations dont ta tenue compte le dossier présenté à l'enquête publique. Il est tout de même à noter qu'un des membres imite et remarques regrettons le choix d'un format à 8 m² hors-tout et sa limitation à 5 M de hauteur, ce qui ne correspond pas au format standard (10,5 m² et 6 M de hauteur). La commune en a partiellement tenu compte. D'autres recommandations ont été émises sur les enseignes, notamment sur les dimensions De limiter la hauteur des bandeaux et des lettres et de laisser la possibilité d'installer une autre enseigne parallèle à la façade en plus de l'enseigne bandeau. La commune en a également tenu compte point

2.6.2. Avis des PPA

2.6.2.1. Département du Val d'Oise direction des routes départementales

Le département a demandé qu'un certain nombre de modifications soient incluses notamment le sur les dispositions le long des routes départementales. Il propose d'ajouter un paragraphe concernant spécifiquement les dispositifs publicitaires situés le long des routes départementales celui-ci reprendra ses dispositions pour chaque zonage, soit en répétant ces dispositions chaque fois, soit en renvoyant à une annexe où elle serait mentionnée. Je vous joins à cet effet un scan de la page de garde et des 2 pages de l'article 22 du règlement de voirie départementale en effet je rappelle que sous les enseignes en drapeau, un passage libre de 2m80 minimum est exigé et le bord de l'enseigne doit être en retrait de 0,80 M de l'aplomb du bord du trottoir. Ce n'est pas une question esthétique mais une question de sécurité vis-à-vis de la circulation. En effet, une enseigne qui serait percuté par un véhicule représente un danger sur la voie publique et un coût pour le commerce. Le Département a ajouté d'autres recommandations concernant les stores banes et joint un extrait du règlement de voirie. Le département a émis un avis défavorable.

2.6.2.2. Préfet du Val d'Oise service de l'environnement, de l'agriculture, et de l'accompagnement des territoires

Il a émis un avis favorable. Il demande de porter mention de l'article R 580- 75 de l'environnement, dont la commune a choisi de faire usage pour autoriser la présence de mobiliers urbains et de dispositifs publicitaires associés dans le périmètre délimité des abords de la chapelle Sainte-Thérèse. Concernant la restriction du nombre de dispositifs lumineux en vitrine et de leur surface à 2m² maximum en zone 3, Il rappelle qu'il n'est pas possible de limiter le nombre de dispositifs lumineux, ni leur surface derrière les vitrines. Forme la commune qui n'est pas possible de restreindre le nombre de dispositifs, ni la surface maximale du dispositif. Il convient de revoir la règle en autorisant une surface maximale totale en mètres carrés, sans pour autant contraindre le nombre de dispositifs autorisés. Enfin, le Département conseille la commune concernant l'interdiction de bâche publicitaire et les publicités de dimension exceptionnelle il serait souhaitable de justifier davantage les choix pour éviter tout risque de contentieux.

2.6.2.3. SEDIF

Le SEDIF a indiqué la présence de réservoirs sur la parcelle cadastrale AH 430 situé au sentier des limites du bois de Richebourg. Il précise que ce site dispose d'une signalétique adaptée permettant l'identification du service public de l'eau et précisant la fonction principale des installations.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il serait souhaitable que le règlement intègre les différentes recommandations afin d'éviter tout contentieux.

2.7. Délimitation du Périmètre des Abords de la chapelle Sainte-Thérèse

Le projet de périmètre délimité de la chapelle Sainte-Thérèse a été arrêté par la délibération du conseil municipal le 30 septembre 2024 et a émis un avis favorable sur le périmètre proposé lors de la délibération du 19 décembre 2024.

La chapelle Sainte-Thérèse est située au sud de Montmagny, dans le quartier des Sablons. Par défaut, une servitude d'utilité publique s'applique autour de ce monument, avec un périmètre de protection de 500 mètres. Pour définir ce nouveau périmètre, il est nécessaire de prendre en compte le bâti accompagnant le monument historique, ainsi que les espaces et éléments bâtis ayant un impact sur la mise en valeur du monument.

2.7.1. Contexte législatif et réglementaire

Le code du patrimoine (articles L 621-30 à L 621-32 et articles R 621-92 à R 621-95) précise que les immeubles formant un ensemble cohérent avec un monument historique ou contribuant à sa conservation ou mise en valeur sont protégés au titre des abords.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 mètres est automatiquement généré. Ce périmètre couvre l'ensemble du territoire situé à moins de 500 mètres du monument.

Le périmètre délimité des abords remplace ce périmètre de 500 mètres et est défini de manière raisonnée pour inclure les parties du territoire cohérentes avec le monument historique et constitue une servitude.

Le projet est soumis à enquête publique et, en cas d'accord des autorités compétentes, les périmètres délimités des abords seront créés par arrêté du préfet de région à l'issue de l'enquête.

2.7.1.1. Autorisations de travaux dans le périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique.

Les travaux sur un immeuble bâti ou non bâti sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France si l'immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique, dans le rayon de 500 m. Dans les périmètres délimités des abords, tous les travaux sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

2.7.1.2. PDA

La chapelle Sainte-Thérèse est située au sud de la commune de Montmagny, dans le quartier des Sablons. Pour concevoir le périmètre Délimiter des abords, le bâti accompagnant le monument historique a été pris en compte.

Par ailleurs, il convient également de prendre en considération les espaces et les éléments bâtis ayant un impact sur la mise en valeur du monument ainsi que les vues depuis sur dernier. Pour définir le périmètre délimité des abords, l'étude porte sur le bâti et les formes urbaines qui participent de l'histoire et de l'écrin du monument. Pour ce faire, les repérages réalisés sur site au mois d'octobre 2023 ont été croisés avec une lecture historique du site.

Le *périmètre délimité des abords* se substitue au périmètre de 500 m automatiquement généré par le monument historique pour prendre en compte la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur.

Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

2.7.1.3. Impact du PDA sur les autorisations de travaux

Dans le périmètre de 500 m autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble bâti ou non bâti sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique.

Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF, ce dernier peut cependant en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté. Dans les PDA le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble bâti ou non bâti protégé au titre des périmètres délimités des abords sont soumis à l'accord de l'ABF lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation et la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les Abords, « *les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble bâti ou non bâti protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou d'abords* » (Code du patrimoine, article L621- 32) cela concerne le permis de construire le permis de démolir le permis d'aménager notamment.

2.7.1.4. Consultation des Personnes publiques associées

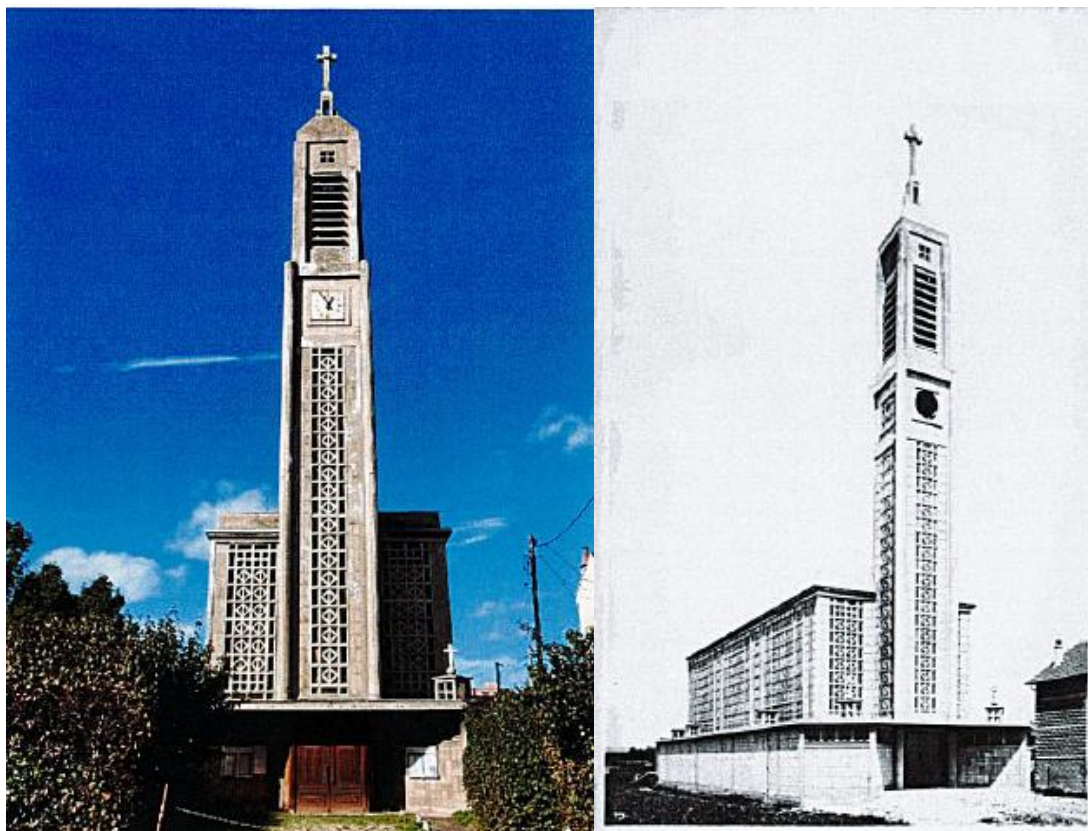
Dans le cadre de l'enquête publique, la commune de Deuil-la-Barre a été consultée. Elle a rendu un avis favorable.

2.7.2. Justification du Périmètre Délimité des Abords (PDA)

2.7.2.1. Contexte historique et urbain

L'habitat pavillonnaire d'après-guerre s'est développé le long des voies de communication reliant les 2 gares : rue d'Epinay, avenue de la gare et rue de Montmorency. À partir des années 70 une politique de reconstruction du centre-ville, portant sur le quartier des lévriers et le village ont fortement remanié les trames structurant le paysage communal en rupture et en fort décalage avec son environnement immédiat. De la fin des années 80 à nos jours le développement de la commune a continué de progresser par la réalisation d'opérations groupées de maisons individuelles, de petits collectifs et par la réhabilitation du centre-ville.

La chapelle Sainte-Thérèse a été commandée en 1926 par l'abbé León Garnier curé de Montmagny à Auguste Perret pour la construction d'une nouvelle église dans le sud de la commune qui s'urbanise de plus en plus. La chapelle est construite par les Frères Auguste et Gustave Perret de 1926 à 1927 et elle est dédiée à sainte Thérèse de Lisieux qui venait d'être canonisée. Elle est édifiée économiquement en béton armé à l'image de l'église du Raincy. Son plan est basilical et elle est dotée d'un clocher haut de 32 m plaqué sur la façade d'entrée. Le chevet est orné d'un décor peint figurant le Christ crucifié avec sainte Thérèse au pied de la croix. Ce décor est l'œuvre de Valentine Reyre, une des initiatrices des ateliers d'art sacré, et auteur des 14 stations du chemin de croix réalisées 10 ans après l'achèvement de la chapelle.



Chapelle, 1923

Chapelle peu après sa construction



La chapelle est protégée dans sa totalité. Le monument historique est visible dans le lointain en raison de la hauteur de son clocher. Il est ainsi visible tout le long de la rue d'Épinay, depuis les voies bordées de pavillons qui l'entourent et depuis le lotissement des sablons. Il est également visible depuis la commune de Deuil-la-Barre notamment depuis la rue Abel Fauveau.

Le monument profite de la proximité directe d'un écrin bâti en accord avec son caractère constitué par le quartier pavillonnaire. Le quartier loti progressivement à partir des années 30 conserve ses impasses venelles issues des anciennes parcelles agricoles.



.rue d'Epinay



2. Pavillons du début XXe et sente



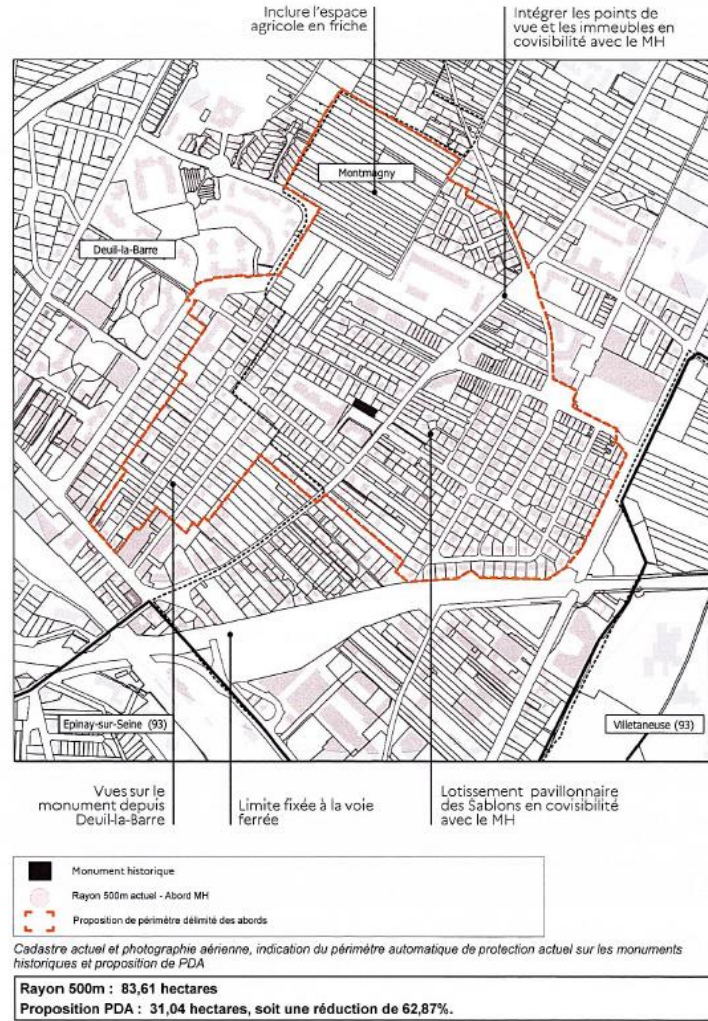
Dans un secteur couvert par une zone UEp zone d'équipement collectif l'église est accolée à une zone UC habitat collectif. Le reste du secteur est majoritairement couvert par les zones jugées secteur d'habitat individuel et par des zones UK zone mixte à vocation d'habitat.

2.7.2.2. Pertinence du PDA

L'analyse de l'environnement comme des paysages naturels et bâtis autour du monument historique concerné conduit à proposer un périmètre délimité des abords restreints par rapport au périmètre automatique. Ce périmètre délimité comporte les enjeux suivants préserver les abords directs du monument historique y compris les espaces non bâtis préserver les points de vue et les perspectives sur le monument valoriser le monument et ses abords dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif des espaces publics qui le bornent veiller à une évolution harmonieuse du bâti existant et avoisinant le monument veillez à l'intégration paysagère des constructions nouvelles, notamment dans les abords du monument ou dans le circuit découverte de ce dernier, évitez les impacts visuels trop marqués par le choix des couleurs lors des travaux de façade notamment sur le ravalement des lotissements pavillonnaires ou des ensembles de logements collectifs à proximité directe de la chapelle assurer une cohérence des limites du PDA avec le zonage du PLU. Après analyse plusieurs motifs conduisent à proposer un PDA :

- L'ensemble du paysage bâti et le tissu du quartier de Montmagny constituent avec le monument historique un ensemble cohérent par les périodes constructives par l'implantation des bâtiments et qui participe à la lecture de l'histoire urbaine de la commune.
- La présence de perspectives et de vues significatives sur le clocher de la chapelle doit être maintenues.
- Considérant les immeubles en covisibilité avec le monument historique.

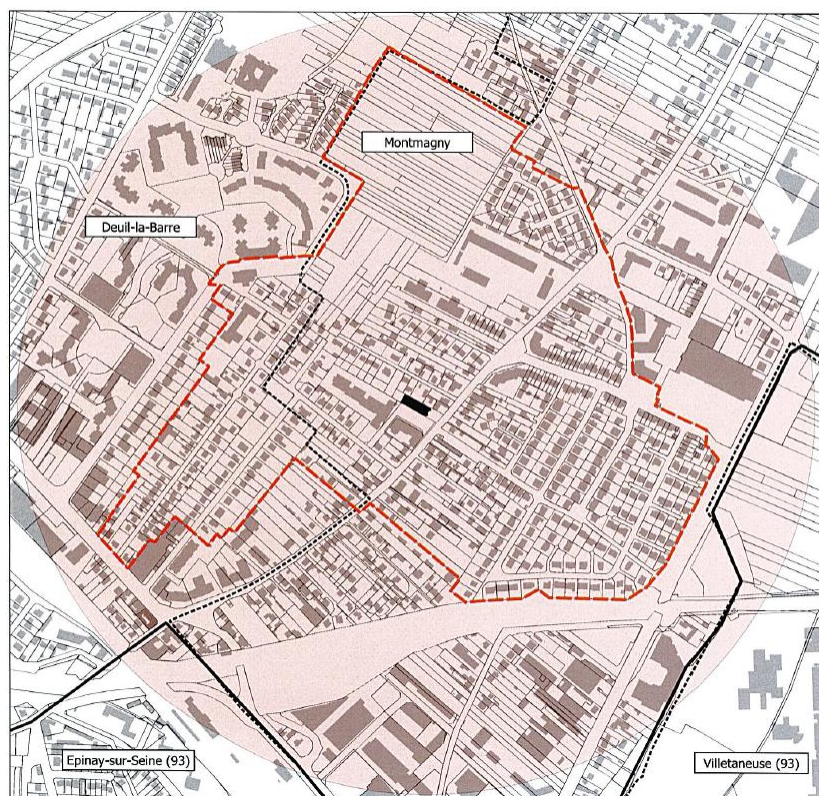
Le périmètre délimité des abords tracé sur le plan ci-dessous est proposé :



Plan du périmètre actuel et tracé du périmètre délimité des abords proposé :

PDA 07 - Montmagny (95), proposition pour le périmètre délimité des abords

Annexe 2 - Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux - Etat futur après création des PDA avec indication du périmètre actuel des abords



3. Organisation de l'enquête

3.1. Réunions préparatoires à l'enquête

J'ai rencontré le maître d'ouvrage au cours de d'une réunions préparatoire qui s'est tenue le 8 février 2024 dans ses bureaux.

Le maître d'ouvrage a souhaité une large information du public. Il a été décidé conjointement d'organiser une réunion publique d'information dans le cadre de l'enquête publique. Une visite préparatoire du lieu de cette réunion a été effectuée le 10 avril 2025.

3.2. Information effective du public

3.2.1. Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête

L'arrêté préfectoral d'ouverture A/URBA/2025/09 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique 12 mai 2025 au 14 juin 2025 pris le 15 avril 2025 par le maire qui fixe le siège de l'enquête à la mairie de Montmagny.

3.2.2. Affichage

L'avis au public, format A2, présentant la taille de caractère réglementaire sur fond jaune portant sur l'arrêté, faisant connaître l'ouverture et les conditions de l'enquête, ainsi que le nom et les coordonnées du responsable du projet, a été affiché du 25 avril au 14 juin inclus :

- A la mairie de Montmagny.
- Sur site en 13 points d'affichage sur l'ensemble du territoire de la commune.

Par ailleurs la ville de Montmagny a diffusé une information sur les panneaux lumineux de la ville pendant la durée de l'enquête annonçant les permanences.

3.2.3. Publications légales

L'avis au public a été publié 18 jours avant l'ouverture, et dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les journaux suivant :

- La Gazette, le jeudi 23 avril 2025.
- Le Parisien, édition des Hauts-de-Seine, le mercredi 23 avril 2025.
- La Gazette, le mardi 14 mai 2025.
- Le Parisien, édition des Hauts-de-Seine, le mardi 14 mai 2025.

3.2.4. Autres publications

Une information sur les différents médias municipaux a été publiée :

- Presse municipale
 - Bulletin municipal Le Magnymontois, n°51 (avril-mai-juin)
- Sur le web :
 - Site internet de la ville

- Sur le compte Facebook 4 posts

3.2.5. Dossier de l'enquête

3.2.5.1. Composition du dossier

Sur le lieu de l'enquête, outre le registre d'enquête, le dossier à la disposition du public comprenait 7 éléments et une notice de présentation :

1. Rapport de présentation :
 - 1.1. Diagnostic communal.
 - 1.2. Etat initial de l'environnement.
 - 1.3. Choix retenus pour établir le PADD et justification du zonage et du règlement.
 - 1.4. Evaluation environnementale.
 - 1.5. Résumé non technique de l'Etat initial de l'environnement et de l'Evaluation environnementale.
2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .
 - 3.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Trame Verte et Bleue (TVB).
 - 3.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Avenue du Général de Gaulle.
4. Règlement.
5. Plan de zonage.
6. Annexes :
 - 6.1. Servitudes d'utilité publique (SUP).
 - 6.2. Périmètres.
 - 6.3. Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).
 - 6.4. Taxe d'aménagement.
 - 6.5. Bruit.
 - 6.6. Annexes sanitaires.
 - 6.7. Plomb.
 - 6.8. Périmètre de prise en considération de projet (PPCP).
 - 6.9. Zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEnR).
 - 6.10. Informations utiles.
7. Pièces administratives
 - 7.1. Délibération du Conseil municipal.
 - 7.2. Porter-à-connaissance.
 - 7.3. Débat du PADD.
 - 7.4. Réunions des PPA.
 - 7.5. Bilan de la concertation.

Le maître d'ouvrage a ajouté une copie de l'ancien PADD au dossier en pièce consultative.

3.2.6. Consultation du dossier

Le dossier pouvait être consulté :

- Sur les lieux de l'enquête à l'hôtel de ville de Montmagny.
- Sur une borne numérique à la disposition du public dans le hall de la mairie de Montmagny.
- Sur le site internet de la ville de Montmagny sur le lien : <https://www.villedemontmagny.fr/cadre-de-vie/avis-d-enquete-publique/> où les observations du public étaient également consultables.

4. Déroulement de l'enquête

4.1. Lieu, durée de l'enquête et permanences

L'enquête s'est déroulée du 12 mai 2025 au 14 juin 2025 inclus, dans la commune de Montmagny. Le dossier était consultable à l'Hôtel de ville de Montmagny, 10 rue du Onze novembre 1918, à Montmagny (95360), aux horaires d'ouverture suivants :

- Les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h45 à 17h30.
- Le samedi matin de 9h00 à 12h00.

J'ai assuré quatre permanences dans l'Hôtel de ville de de Montmagny :

- Lundi 12 mai 2025 de 9h00 à 12h00.
- Samedi 24 mai 2025 de 9h00 à 12h00.
- Mercredi 4 juin 2025 de 14h30 à 17h30.
- Samedi 14 juin 2025 de 9h00 à 12h00.

4.1.1. Dépôt des observations

Le public pouvait déposer ses observations sur plusieurs relais :

- Un registre d'enquête coté et parafé par mes soins, consultable sur les lieux de l'enquête désignés ci-dessus.
- A l'adresse électronique suivante : Engpub.Plu-rlp@ville-montmagny.fr
- Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de l'Hôtel de ville de Montmagny.

4.1.2. Climat de l'enquête

Le public a été accueilli dans de bonnes conditions.

4.1.3. Issue de l'enquête

A la fin de l'enquête, j'ai remis le procès-verbal de synthèse au maire lors d'une réunion qui s'est tenue le 23 juin 2025 à l'hôtel de ville de Montmagny.

4.2. Participation du public

L'enquête a suscité très peu de participation du public. Les personnes ayant participé à la concertation ne semblent pas s'être déplacées. Le PLU évoque surtout un règlement et le public a parfois du mal à faire le lien entre des règles et des projets qui impactent leur environnement. L'absence de pédagogie sur l'enquête publique et une publicité tardive -en dehors des publications légales- pourrait expliquer ce manque d'intérêt.

Le règlement de publicité a suscité la même indifférence, même si une personne s'en est emparé. L'absence des commerçants dans cette enquête interroge.

4.3. Participation du public

4.3.1. Permanences

En tout 9 personnes se sont présentées aux permanences. Parmi ces personnes 4 représentaient une association, un syndicat (l'Union de la Publicité extérieure) et un promoteur. Ces personnes ont contribué aux observations écrites

4.3.2. Observations orales

Il est à noter que les personnes qui se sont présentées ont toutes un projet de construction à l'exception du représentant de l'UPE et de l'observation n°4.

Les observations portent principalement sur les restrictions de constructibilité induites par les changements introduits dans le projet de règlement du PLU et sur les restrictions au niveau des clôtures. La réduction de la bande de constructibilité est jugée restrictive dans la mesure où les parcelles présentent peu de largeur et une grande profondeur et pourraient accueillir un second bâtiment tout en gardant un jardin.

4.3.3. Observations écrites

En tout 5 observations écrites ont été déposées, tous supports confondus. La répartition des supports est présentée dans le tableau ci-dessous :

Registre papier	3
Courrier électronique	8
Nombre total d'observations	11

Ces observations représentent :

- 1 association : Espoir (ferme pédagogique de la Butte Pinson).
- 2 entreprises : 1 agence d'architecture et une société de conseil en développement.
- 1 syndicat : l'Union de la publicité extérieure.
- 7 habitants de Montmagny.

5. Analyse des observations recueillies

Les observations portent sur plusieurs thématiques communes aux observations orales :

- Révision du PLU :
 - a. Thème 0 : Publicité de l'enquête : *Observation n°5.*
 - b. Thème 1 : Réduction de la constructibilité
 - i. Sous-thème 1-1 : Réduction de la bande de constructibilité : observations n°1, 5 et 7
 - ii. Sous-thème 2 : Alignement aux voies et limites : observations n°2, 5 et 7
 - iii. Sous-thème 3 : zonage N
 - c. Thème 2 : zonage N : observations 8 et 4
 - d. Thème 3 : Emprise au sol : observations 2 et 10
 - e. Thème 4 : Clôtures observations 3, 9 et 11
 - f. Thème 5 : Mobilité douces : observation 4
 - g. Thème 6 : Enjeux écologiques : observation 4
 - h. Thème 7 : Stationnement

L'enquête concernant la modification des périmètres délimités des abords de la chapelle Sainte-Thérèse n'a suscité aucun commentaire.

5.1.1.1. Règlement local de la Publicité : Observations n°4 et 6

Thème 0 : Organisation de l'enquête

Une personne estime ne pas avoir été suffisamment informé des réductions de constructibilité et aurait souhaité un boitage de tracts informant du projet beaucoup plus en amont.

Révision du PLU

5.1.2. Thème 1 : Restrictions de constructibilité

Sous-thème 1-1 : Réduction de la bande de constructibilité, observations n°1, 5 et 7

La bande de constructibilité est jugée insuffisante pour construire en second rideau. Elle compromet la possibilité de valoriser le terrain et de réaliser une plus-value, soit par la revente soit par la construction d'une seconde habitation selon les habitants. Par ailleurs sur les parcelles d'angle, un professionnel souligne la restriction importante de la constructibilité sur ces parcelles.

Par ailleurs, Madame Broutin, qui souhaite construire une véranda sur une terrasse existante en dehors de la bande de constructibilité demande que soit fait une distinction en entre une construction et une véranda. Elle souhaiterait pouvoir l'édifier sur cet emplacement.

Sous-thème 1-2 : Alignement aux voies et limites : observations n°2, 5 et 7

Les habitants observent que les parcelles sont peu larges dans certains secteurs. La mise en place d'un retrait sur un moins une limite séparative, de 3 m minimum leur paraît très pénalisant.

Questions du commissaire enquêteur

1. Quelles sont les considérations qui ont conduit la commune à réduire la bande de la constructibilité ?
2. Le règlement stipule que « Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre des articles L. 152-4 et suivants du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »
 - a. Ces adaptations mineures peuvent-elles s'appliquer aux parcelles étroites, notamment sur la règle de retrait d'un minimum de 3 m par rapport aux limites en zone Ug ?
 - b. Des adaptations mineures sont-elles possibles pour permettre une extension hors de la zone de constructibilité en zone Ug ?
3. Quelles sont les règles s'appliquant à la construction de vérandas en zone Ug ? Peuvent-elles être assimilées à des annexes et être édifiées en-dehors de la bande de constructibilité ? Quelles seraient les garanties pour éviter le mitage des terrains ?
4. Que répondez-vous à l'observation n°7 : Possible de construire sur un terrain tout en longueur en respectant les 10 m par rapport au sentier de la ferme du four ?
5. Quelle est la position de la commune sur le cas de Madame Broutin ?
6. La création de nouvelles voies sur des parcelles privées peut-elle engendrer une nouvelle bande de constructibilité, notamment en cœur d'îlot ?
7. Quelle est la position de la commune sur les parcelles d'angles et les règles d'alignement par rapport aux voies ?

Réponse du maître d'ouvrage

1. La réduction de la bande de constructibilité a été intégrée dans la modification n°7 du PLU, approuvée le 19 décembre 2024. Cette procédure a fait l'objet d'une large concertation publique tout au long de son déroulement, incluant plusieurs articles dans le magazine municipal, des actualités sur le site internet, ainsi qu'une consultation papier et en ligne d'une durée de plus de deux mois, complétée par une enquête publique. Il est important de préciser que cette règle n'est pas modifiée dans le cadre de la présente révision du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réduction de la bande de 40 m n'est pas remise en cause par la Révision. Il n'est donc pas injustifié de la justifier dans le cadre de cette révision. Cela dit cette règle est en accord avec les orientations du PADD qui vise à prévenir l'imperméabilisation des sols.

2. Ces propositions ne peuvent être considérées comme des adaptations mineures et, par conséquent, ne peuvent être acceptées par la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette réponse permet de conforter les prescriptions du règlement.

3. En zone UG, les vérandas sont considérées comme des extensions de la construction principale et non comme des annexes indépendantes. Elles sont donc soumises aux mêmes règles d'urbanisme que la construction principale, notamment en matière de respect des bandes de constructibilité. Par conséquent, les vérandas ne peuvent pas être édifiées en dehors de la bande de constructibilité définie par le PLU. Cette règle garantit une maîtrise de l'urbanisation en limitant l'emprise des constructions sur les terrains, ce qui contribue à préserver la qualité paysagère et à éviter la fragmentation excessive des parcelles. Pour prévenir le mitage des terrains, le PLU impose des contraintes réglementaires telles que le respect des retraits, la limitation des surfaces constructibles et la préservation des espaces verts et libres. Ces dispositions assurent un

développement urbain cohérent et contrôlé, évitant ainsi la multiplication anarchique des constructions dispersées.

Commentaire du commissaire enquêteur

Autoriser des exceptions pour les vérandas entrerait en contradiction avec le projet de ville développé par l'ensemble du projet.

4. La possibilité de construire sur un terrain tout en longueur en respectant une distance de 10 mètres par rapport au sentier de la Ferme du Four est conditionnée par le respect des prescriptions du PLU. En particulier, l'article 2.1.1 du règlement précise les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et privées, imposant un recul minimal pour garantir la sécurité, l'accessibilité et la qualité paysagère. Ainsi, le retrait de 10 mètres par rapport au sentier correspond à ces prescriptions, avec une bande de constructibilité de 25 mètres. De plus, l'article 2.1.2 encadre l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles, assurant un respect des droits des propriétaires voisins et une gestion harmonieuse des espaces. Enfin, conformément à l'article 3.1, tout projet doit garantir un accès d'au moins 4 mètres de largeur pour permettre une circulation sécurisée et fonctionnelle, notamment pour les services de secours. Par conséquent, il est possible de construire sur ces terrains à condition que le projet respecte ces différentes prescriptions, notamment les retraits de 10 mètres du sentier, les limites séparatives, et l'accès conforme au règlement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Si l'on considère la morphologie des parcelles en lanières, présentant une grande profondeur, il serait envisageable de construire aux abords du sentier. Le commissaire enquêteur se demande si c'est pertinent au regard des objectifs du projet : préserver les sentes, préserver les cœurs d'îlot, préserver les trames arborées et la biodiversité.

Si, de fait les restrictions aboutissent à une inconstructibilité de fait, ne faudrait-il pas envisager des règles plus évidentes et utiliser des outils réglementaires tels que les EVP au titre des articles L151-19 et 23 ?

5. La construction d'une véranda au-delà de la bande de constructibilité de 40 mètres est interdite.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cf question 1

6. La bande de constructibilité de 25 mètres s'applique à partir des voies et emprises publiques ou privées existantes. La création de nouvelles voies sur des parcelles privées peut donc potentiellement engendrer une nouvelle bande de constructibilité le long de ces voies, y compris en cœur d'îlot, sous réserve qu'elles soient considérées comme des voies d'usage collectif au sens du PLU. Cependant, cette application est encadrée par la réglementation locale et les objectifs du PLU, qui visent à maîtriser l'urbanisation pour préserver la cohérence du tissu urbain et éviter une multiplication anarchique des zones constructibles.

Commentaire du commissaire enquêteur

On constate au cours de cette enquête une pression foncière forte sur ces secteurs pavillonnaires. Il pourrait être utile d'employer des outils tels que les EVP pour éviter la génération de nouvelles bandes de constructibilité qui viendraient miter le tissu urbain. La règle étant générale, il est difficile de s'opposer à certaines configurations qui y échappent.

7. En dehors de la zone UI, où une certaine souplesse peut être envisagée, les constructions sont interdites dans la bande des 5 mètres de l'alignement par rapport aux voies. Cette règle vise à préserver la cohérence urbaine, la sécurité et la visibilité au niveau des intersections, notamment sur les parcelles d'angle.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire encourage la commune à préserver la cohérence urbaine et à s'affranchir des pressions des pétitionnaires.

Thème 2 : zonage N

Observations 2 et 10

La ferme pédagogique souligne que le zonage N interdit toute construction et pourrait compromettre la réhabilitation des constructions existantes. Elle demande une modification qui pourrait lui permettre d'adapter les installations existantes à l'accueil du public.

Par ailleurs, la copropriété située au 9 rue Gallieni ne comprend pas pourquoi un zonage N a été mis en place sur leur parking.

Questions du commissaire enquêteur

8. Quelles seraient les propositions de la commune pour permettre à l'association Espoir de mettre en œuvre ses projets ?
 - a. Que permet le règlement du zonage proposé et qu'interdit-il ?
 - b. Quelles modifications la commune proposerait-elle ?

Réponse du maître d'ouvrage

8. a. Le règlement de la zone N n'interdit pas toutes constructions. En effet, l'article N1 précise une liste de constructions autorisées sous certaines conditions, permettant ainsi une utilisation limitée et maîtrisée de cette zone, en accord avec sa vocation naturelle.
- b. Toutefois, en l'absence de projet concret de la part de l'association Espoir à ce jour, la commune n'envisage pas de modification réglementaire. Toute modification serait en effet susceptible de remettre en cause la vocation naturelle de la zone et la préservation de ses caractéristiques spécifiques, objectifs prioritaires du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur comprend les garde-fous mis en place par la commune. Cependant, il faut bien avoir conscience que toute levée de protection ne peut s'effectuer que par un dispositif lourd comme la Révision. Ainsi, le commissaire enquêteur demande à la commune de se projeter au-delà du projet spécifique de la ferme Espoir et de réfléchir sur la pertinence d'un établissement d'animation pédagogique sur la butte Pinson.

Thème 3 : Emprise au sol

Observations 2 et 10

Les porteurs de projets, notamment en zone UI, ont été interpellé par les règles concernant les espaces libres laissés par les emprises au sol. Le règlement stipule en UI 2-3-1 section obligation de planter : « Les espaces libres perméables doivent représenter au moins 35 % de la superficie du terrain, dont 10 % d'espaces verts de pleine terre. »

Or dans la section UI 2.1.4 Emprise au sol, le règlement précise : « L'emprise au sol maximale des constructions réalisées en superstructure ne pourra excéder 75 % de la superficie totale de l'unité foncière, y compris les locaux techniques (type transformateur, logement de gardiens...). »

Si l'emprise au sol autorisée est utilisée au maximum, il ne reste que 25 % de surfaces libre et les espaces libres perméables doivent représenter au moins 35 % de la superficie du terrain.

Par ailleurs les surfaces perméables et les espaces libres se superposent comme le souligne l'observation n°10 : « Or suite à l'échange fait en séance du 12 mai dernier, j'ai noté que la notion de construction englobe par exemple les voiries. Ainsi, des voiries ou des cheminements doux perméables seraient exclus de cet espace. Accessoirement, la notion de perméabilité en cas de hauteur de terre suffisante (par exemple

au-dessus d'une toiture terrasse, ou d'un débord de parking souterrain) est absente, Même en cas de hauteur de terre supérieure à 60 cm, alors que cette notion est décrite dans la définition d'espaces libres au paragraphe précédent.

Outre la difficulté à caractériser opérationnellement une telle surface perméable compte tenu des nombreuses limitations induites, cette définition très restrictive rentre aussi parfois en contradiction la notion d'emprise au sol, notamment dans la zone UI, où l'emprise au sol est autorisée jusqu'à 75% alors que l'espace perméable doit être à minima de 35%. Un pourcentage inférieur comme 20 25% serait plus cohérent. »

Par ailleurs, l'observation n°2 estime que : « qu'un tel pourcentage est trop contraignant pour permettre l'agrandissement des bâtiments d'activité construits dans du tissu urbain ancien avec des emprises existantes importantes. Afin de ne pas priver certaines activités de pouvoir s'agrandir il conviendrait de diminuer ce pourcentage à 15% ou 20%. »

Si l'on reprend les définitions des différents types de surface inscrites dans le règlement, on note que les circulations en mode doux peuvent être effectuées les surfaces perméables, mais que l'absence d'espaces libres en zone UI peut prêter à confusion.

Questions du commissaire enquêteur

9. Pouvez-vous expliciter ce différentiel de de surfaces entre les emprises et les surfaces perméables imposées ?
 - a. Par ailleurs, je remarque dans les autres zonages qu'il n'y a pas de restrictions sur les emprises en sous-sol, mais des pourcentages maximums d'emprise en sol pour les bâtiments. N'est-ce pas gênant en regard des pourcentages d'espaces perméables demandés ?
10. Il est à noter que dans les autres zonages, un pourcentage qui paraît pertinent de surface perméable est demandé. Cependant le pourcentage de pleine terre demandé est très minime, notamment en ratio de la surface de l'unité foncière. Par ailleurs en zone Ug, les espaces libres non perméables représentent 20% des espaces libres totaux incluant pour finir un faible taux de pleine terre à l'échelle de l'unité foncière.
 - b. Pourquoi ne pas augmenter le taux de pleine terre pour répondre aux objectifs du PADD, notamment l'axe 4 et répondre aux objectifs fixés par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

« 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme » ?
 - c. Je note la tendance des habitants à carreler et à imperméabiliser les sols par souci pratique. Permettre 20% d'espaces libres en zone Ug, n'est-ce pas encourager ces pratiques contre-productives pour la préservation des sols et leurs fonctions écologiques ?

Réponse du maître d'ouvrage

9. Une erreur matérielle s'est glissée dans le règlement de la modification n°7, qu'il convient de corriger. Afin de clarifier les dispositions applicables, il est désormais proposé de fixer la surface minimale d'espace libre de toute construction à 15 %, dont au moins 10 % doivent être en pleine terre. La création d'espaces verts aménagés sur dalle reste autorisée, à condition que l'épaisseur minimale de substrat soit de 60 cm. En complément, un pourcentage minimal d'espaces verts en pleine terre est explicitement imposé, afin de garantir une réelle contribution à l'infiltration des eaux, au confort thermique et à la qualité paysagère des aménagements.

Commentaire du commissaire enquêteur

Au-delà de l'erreur matérielle, cela revient à demander 1.5 m² de pleine terre pour 100 m². Même en zone UI (activité) qui n'a pas vocation à être une zone naturelle, ce pourcentage semble bien maigre et peu opérant pour les bénéfices attendus, soit une meilleure infiltration des eaux pluviales.

10. a. Sur l'augmentation du taux de pleine terre : La commune partage pleinement les objectifs environnementaux fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et réaffirmés dans l'axe 4 du PADD, notamment en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, de préservation de la biodiversité, et de renforcement des continuités écologiques.

C'est pourquoi le règlement du PLU impose un pourcentage minimal de pleine terre, même en zone urbaine dense comme la zone **UG**, où les contraintes foncières sont importantes. Toutefois, nous reconnaissons que le taux actuellement fixé peut paraître insuffisant au regard de ces enjeux. Une réflexion est en cours pour envisager une évolution progressive de ce taux, notamment dans les projets d'aménagement futurs ou dans le cadre de la densification maîtrisée. La ville prévoit de modifier le pourcentage concerné, en l'augmentant de 20 % à 40 %, afin de mieux répondre aux enjeux identifiés sur ce secteur.

La commune est également attentive à l'intégration des espaces végétalisés sur dalle (avec un substrat de minimum 60 cm), qui offrent une solution intermédiaire dans les tissus urbains denses, bien qu'ils ne puissent pas se substituer aux sols en pleine terre en matière de fonctionnalités écologiques.

b. Sur la tendance à imperméabiliser les sols : Il est effectivement constaté une tendance de certains habitants à recouvrir les espaces libres de surfaces imperméables (carrelage, béton, gravillons stabilisés), pour des raisons d'entretien ou d'usage. Cette pratique, bien qu'autorisée dans certaines limites, est clairement contre-productive à long terme pour les sols, la biodiversité et la gestion des eaux pluviales.

Permettre 40 % d'espaces libres en zone Ug ne signifie pas pour autant encourager cette imperméabilisation. Le PLU distingue bien entre espaces libres et espaces en pleine terre, ces derniers étant strictement définis et encadrés pour garantir leur rôle écologique. De plus, la commune envisage à l'avenir des actions de sensibilisation des particuliers et des maîtres d'ouvrage sur les alternatives perméables (revêtements drainants, noues, plantations...) et sur l'intérêt de préserver un sol vivant.

Le PLU constitue une étape vers une meilleure prise en compte des enjeux écologiques en milieu urbain. La commune reste ouverte à un renforcement progressif des exigences en matière de pleine terre, dans un souci d'équilibre entre urbanisation, qualité de vie et protection des ressources naturelles.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur apprécie la volonté de la commune de poursuivre la préservation de la pleine terre, et sa reconquête éventuelle. Toutefois, l'écriture des différents articles ayant trait à cette problématique d'espace perméable et de pleine terre est souvent différente d'une zone à l'autre dans le règlement. Cela entraîne une certaine confusion. Par ailleurs le taux de pleine terre devrait être calculé en fonction de l'unité foncière et non du taux d'espace perméable ce qui induit une certaine confusion. Par ailleurs, trois distinctions pour le sol, espace libre, perméable et pleine terre, même s'ils sont définis dans le règlement n'est pas très compréhensible. Notamment en ce qui concerne tout ce qui recouvre les circulations, terrasses etc.

Concernant l'habitude de carrelage des sols dans les espaces libres par les habitants, une meilleure lisibilité du règlement les aiderait à intégrer ces différentes notions. Pour convaincre les habitants d'abandonner certaines pratiques, il faudrait proposer des modèles de solutions alternatives de drainage des sols, et ou d'aménagements en « pas japonais ».

Le commissaire enquêteur recommande donc plusieurs mesures :

- Unifier les articles des différentes zones
- Calculer les taux de pleine terre à partir de l'assiette du terrain de l'unité foncière
- Dispenser de l'information sur le drainage des sols (plantation, noues, cunettes etc.)

Thème 4 : Clôtures

Observations 3, 9 et 11

Les habitants trouvent les règles concernant les clôtures trop contraignantes sur plusieurs aspects :

- La préservation de leur intimité. La limitation des panneaux pleins occultants ne permet pas de masquer leur jardin (ou espace) situé entre la rue et leur habitation
- Leur sécurité : ils estiment que la possibilité d'observer ce qui se passe sur leur propriété peut nuire à leur sécurité
- Un coût important engendrés par les restrictions sur les matériaux
- Les incivilités : les passants jettent des mégots, canettes et autres déchets dans leur propriété
- L'impossibilité de faire pousser une haie

Questions du commissaire enquêteur

11. Pourrait-on envisager un assouplissement de ces règles :

- a. Permettant des panneaux partiellement occultants dans des matériaux écologiques (en réduisant par exemple légèrement la hauteur des clôtures à 1.80 m ?
- b. En élargissant la gamme des matériaux tout en veillant à leur qualité notamment en termes de pollution (libération de polluant)
- c. Autre solution

Réponse du maître d'ouvrage

11. À l'écoute des préoccupations exprimées lors de l'enquête publique, la commune envisage d'assouplir les règles concernant le choix des matériaux. L'objectif est de trouver un équilibre entre les exigences architecturales et paysagères d'intégration au territoire, et la faisabilité technique et économique des projets. Cette orientation vise également à encourager des démarches constructives tout en préservant la cohérence esthétique des constructions.

Commentaire du commissaire enquêteur

Si l'on veut rencontrer l'adhésion des habitants, il faut leur permettre de trouver des solutions qui permettent de préserver leur intimité rapidement. Cela n'exclue pas d'imposer des haies. Il doit être possible de sélectionner des solutions qui s'harmonisent avec le bâti. Par exemple les pare-vues en métal traditionnels de couleur noir seraient en accord dans le tissu urbain ancien. Pourquoi ne pas varier en fonction des quartiers une homogénéisation des pare-vues ?

Thème 5 : Mobilité douces

Observation n° 4

Les mesures annoncées en faveur du vélo sont bien reçues, même si on peut regretter que peu d'habitants se soient prononcés sur ce sujet.

Thème 6 : Stationnement

Observation n°2

Les normes de stationnement sont perçues comme trop contraignantes en zone UI.

Questions du commissaire enquêteur

12. Que répondez-vous à l'observation n°2 : « Concernant les normes de stationnement : le nouveau règlement prévoit d'appliquer pour l'industrie le nombre de places de parking sur la base d'une place pour 75 m² de plancher alors que l'ancien PLU imposait une place pour 150 m². Pour la même raison avancée dans la rubrique traitement environnemental et paysager, cet accroissement de contraintes risque de pénaliser certains bâtiments d'activité déjà construits et souhaitant s'agrandir. Nous pensons que la règle d'une place pour 150 m² de plancher devrait être conservée dans le nouveau PLU. » ?

Réponse du maître d'ouvrage

Nous comprenons la préoccupation exprimée concernant l'augmentation de la norme de stationnement pour les bâtiments à vocation industrielle, passant de 1 place pour 150 m² à 1 place pour 75 m² de surface de plancher. Toutefois, nous considérons que cette évolution est justifiée et cohérente avec une approche plus vertueuse du territoire sur le plan écologique et fonctionnel.

En effet, cette nouvelle norme :

- Encourage une meilleure gestion des flux et des usages, notamment dans les zones d'activité où le nombre d'employés ou de visiteurs par m² tend à augmenter avec la diversification des activités industrielles.
- Permet une anticipation des besoins réels, afin d'éviter le stationnement sauvage ou l'artificialisation non maîtrisée d'espaces voisins, ce qui nuit à la qualité des aménagements paysagers.
- S'inscrit dans une logique de performance environnementale, car un stationnement correctement dimensionné dès la conception du projet limite les ajustements ultérieurs, souvent plus impactants écologiquement.
- Offre une souplesse en matière de mutualisation, dans les zones où cela est envisageable, ce qui limite l'effet de "sur-stationnement" tout en respectant les besoins.

Enfin, les bâtiments existants ou les extensions pourront être examinés au regard de leur contexte précis, sans être pénalisés de manière automatique.

En tant que porteurs d'un projet compatible avec les objectifs d'un PLU écologiquement plus ambitieux, nous soutenons cette disposition comme un levier pour une planification plus cohérente, lisible et durable de l'urbanisme économique.

Commentaire du commissaire enquêteur

On note que les transports en commun sont largement utilisés dans les trajets domicile-travail. Cette norme qui devrait se répandre avec la réglementation régionale, ne devrait donc pas être un frein au développement de ces zones. Toutefois, avec la hausse de l'usage de la voiture électrique, les usagers vont tout de même être tentés d'utiliser ce mode de déplacement.

5.1.3. Règlement local de la Publicité

Observations n°4 et 6

L'Union de la Publicité extérieure a participé à l'enquête. Elle a exposé son analyse en regrettant les nombreuses restrictions apportées par le RLP. Elle souligne que la publicité extérieure ne sert pas seulement les intérêts commerciaux, que par ailleurs elle dynamise notamment par le biais des préenseignes. Les panneaux publicitaires, bâches etc. constituent également un média informatif pour les habitants et passants sur des événements culturels, mais aussi des messages de préventions.

A contrario, l'observation n°4 souhaiterait que la publicité soit encore plus restreinte sur la route de Calais : « L'interdiction de la publicité en ZP 2 semble très pertinente et mériterait d'être étendue à la route de Calais (ou peut-être autoriser la publicité mais avec un format de 2 m²). En effet la route de Calais est aujourd'hui un espace particulièrement dégradé mais a vocation à terme à être un abord de la butte pinçon. »

Questions du commissaire enquêteur

13. Pouvez-vous répondre aux questions et suggestions apportées par l'UPE dans le courrier en pièce jointe ?
14. Quelle solution préconisez-vous pour améliorer les abords de la route de Calais ?

Réponse du maître d'ouvrage

13. Nous remercions l'Union de la Publicité Extérieure pour sa participation à l'enquête et pour la qualité de son analyse.

Il est reconnu que la publicité extérieure joue un rôle à la fois commercial et informatif, notamment par le biais des préenseignes qui contribuent à la dynamisation économique locale ainsi qu'à la communication d'événements culturels et de messages de prévention à destination des habitants et des usagers.

Cependant, dans le cadre du Règlement Local de Publicité (RLP), les restrictions posées visent à concilier ces fonctions avec des objectifs forts de qualité paysagère, de protection du cadre de vie et de réduction de la pollution visuelle, particulièrement dans des secteurs sensibles comme la route de Calais.

Concernant l'observation n°4 qui propose d'étendre l'interdiction de la publicité en zone ZP2 à la route de Calais, ou d'autoriser une publicité limitée à un format de 2 m², nous partageons la préoccupation liée à la dégradation visuelle de cet espace. La route de Calais, en tant qu'entrée de ville et abords de la Butte Pinçon, mérite une attention particulière pour sa mise en valeur paysagère.

À ce titre, la commune envisage de poursuivre une approche mesurée qui pourrait inclure :

- Le maintien de l'interdiction des formats publicitaires volumineux, afin de préserver la qualité visuelle et paysagère,
- L'étude d'une possible réglementation spécifique sur la route de Calais, permettant des dispositifs publicitaires de faible format (autour de 2 m²), encadrés strictement en nombre, emplacement et esthétique, afin de concilier information et protection du paysage.

14. La publicité et les préenseignes sont autorisées en zone ZP2p le long de la route de Calais (RD301), sous conditions strictes afin de préserver la qualité paysagère de ce secteur sensible.

Les principales règles applicables sont les suivantes :

- Lorsque le linéaire de l'unité foncière sur la voie est inférieur à 25 mètres, aucun panneau publicitaire n'est autorisé.
- Si ce linéaire est supérieur ou égal à 25 mètres, un seul panneau est autorisé par unité foncière.
- Le format unitaire maximum des panneaux est de 8 m².
- La hauteur maximale est limitée à 5 mètres par rapport au sol et à la chaussée.
- Les panneaux doivent être orientés perpendiculairement à la voie.
- La publicité sur toiture et sur clôture est strictement interdite.

Ces prescriptions visent à encadrer de manière rigoureuse la publicité extérieure afin de limiter la pollution visuelle tout en permettant une communication utile aux habitants et usagers.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur reconnaît qu'au-delà de l'utilité d'autoriser des pré-enseignes ou de la publicité pour soutenir l'économie, les opportunités d'implantations sont particulièrement limitées.

L'UPE recommande également de clarifier le format des panneaux d'affichage qui est normé : 10.5 m² en dimension extérieures et 8 m² en dimension intérieures. Cela pourrait être utile de le préciser dans le règlement.

Par ailleurs, les couleurs des cadres des panneaux publicitaires doivent s'harmoniser avec les couleurs des murs pignons. Avec l'UPE, le commissaire estime que c'est une erreur d'appréciation. Il serait au contraire souhaitable d'unifier les couleurs du mobilier urbain et des différents panneaux d'affichages, et d'imposer une couleur unique qui contribuerait à l'unité visuelle sur l'ensemble du territoire et à la cohérence des paysages. En réalité, on constate que rien n'est plus voyant que ce que l'on cherche à masquer.

5.1.4. Questions du commissaire enquêteur

5.1.4.1. Cône de vision

Le PADD mentionne des cônes de vision. Or ils n'apparaissent pas dans les documents graphiques.

15. Pouvez-vous les localiser ?

16. La vue sur la butte Pinçon apparaît dans un certain nombre de percées :



Rue du Parc

Serait-il intéressant d'ajouter des cônes de vision dans ce sens ?

Réponse du maître d'ouvrage

15. Les cônes de vision identifiés comme stratégiques pour la préservation des perspectives paysagères et du patrimoine visuel de la commune seront intégrés au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ainsi qu'au plan de zonage du PLU. Cette intégration vise à garantir leur prise en compte dans les futures autorisations d'urbanisme, afin de préserver les vues d'intérêt et la qualité du paysage urbain et naturel.
16. La commune a bien pris note de cette suggestion et envisage d'étudier l'opportunité d'ajouter un cône de vision depuis la rue du Parc en direction de la Butte Pinson. Cette perspective présente un intérêt paysager qui mérite d'être analysé dans le cadre plus large de la valorisation des vues remarquables du territoire. Une telle intégration pourrait être envisagée si elle s'avère pertinente au regard des critères techniques, paysagers et réglementaires du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se félicite de cette réponse. L'enjeu paysager est un point fort du projet de ville du projet.

5.1.4.2. Personnes publiques associées

17. Un certain nombre de personnes publiques ont fait des remarques. Que répondez-vous à :
 - a. Au Département, notamment concernant le Patrimoine et sur les autres points ?
 - i. Un certain nombre de bâtiments en meulière, présentant des façades intéressantes et caractéristiques, ainsi que certaines maisons de type maison de maître ou présentant une architecture faubourienne ne bénéficient pas de repérage comme patrimoine repéré, bénéficiant d'une protection au titre du code de l'environnement (article L.151-19). Le règlement ne devrait-il pas utiliser cette protection pour répondre à l'axe 2 du PADD : Préserver le patrimoine bâti : 2.1 Instaurer des règles d'urbanisme favorisant la sauvegarde du patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager en adaptant les règles du PLU ?
 - b. IDF Mobilités ?
 - c. Ile-de-France Nature ?
 - d. Au préfet du Val d'Oise, notamment sur l'OAP Entrée Cœur de ville le ru du Haras
 - e. Du SAGE, notamment sur ses recommandations sur la pleine terre, le ru du Haras les espèces envahissantes, entre autres
 - f. SEDIF : l'urbanisation de la ZAC des Plantes et les projets de production de logements sont-ils compatibles avec ses recommandations ?
 - g. CNPF : allez-vous répondre à ses recommandations ?

Réponse du maître d'ouvrage

La commune remercie l'ensemble des PPA ayant émis des avis, et va répondre à leurs interrogations :

17. a. **Réponse de la commune aux recommandations du Conseil Départemental :**

La commune prend bonne note des remarques pertinentes concernant la préservation du patrimoine bâti, en particulier les bâtiments en meulière ainsi que les maisons de type maison de maître ou faubourienne.

Consciente de la valeur patrimoniale de ces constructions, le PLU intègre des dispositions visant à protéger et valoriser le patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager conformément à l'axe 2 du PADD.

Cependant, le repérage et la protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'environnement concernent principalement les monuments historiques et les bâtiments inscrits ou classés. Le PLU, par ses règles d'urbanisme, vient compléter cette protection en adaptant les règles pour favoriser la sauvegarde du patrimoine, même lorsque ces constructions ne bénéficient pas d'un classement officiel.

Ainsi, des prescriptions spécifiques sont prévues, notamment en matière d'implantation, de hauteur, de matériaux et d'aspect extérieur, afin de préserver le caractère architectural des bâtiments remarquables, y compris ceux non classés.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le patrimoine repéré dans les PLU concerne également le patrimoine vernaculaire, dit petit patrimoine. C'est un outil assez souple, qui peut comporter des prescriptions et autoriser même des destructions partielles. En revanche il permet de garder les éléments pertinents du patrimoine repéré et de donner des indications compréhensibles sur les travaux autorisés.

Le commissaire enquêteur recommande d'effectuer une nouvelle consultation à la suite de cette révision pour prendre le temps de construire un projet patrimonial plus précis et mieux protégé, en cohérence avec le PADD. La conservation du patrimoine a pour effet d'améliorer l'attractivité de la commune. Cela sécurise un environnement changeant et met en valeur le cadre de vie.

17. b. Réponse de la commune aux recommandations du Île-de-France Mobilités :

L'avis émis comporte plusieurs recommandations que la commune prendra en considération. Ces remarques seront étudiées attentivement afin d'être intégrées, dans la mesure du possible, aux orientations et aux dispositions du PLU, notamment en ce qui concerne l'articulation entre urbanisme et mobilité durable.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces dispositions devraient renforcer le report modal sur les transports en commun et les modes doux en accord avec les orientations du PADD.

17. c. Réponse de la commune aux recommandations d'Île-de-France Nature :

Chemin, sentes et parcours doux : La commune prendra en compte la suggestion d'ajouter le segment de la rue des Roses, compris dans le PRIF, parmi les « chemins, sentes et parcours doux existants à préserver ». Cette précision sera intégrée dans les documents du PLU.

Ferme d'Espoir : Afin de pérenniser les installations de la ferme d'Espoir, il avait été proposé d'ajouter au règlement de la zone N la mention suivante : « sont autorisés les établissements recevant des travailleurs d'intérêt général ainsi que les bureaux », et de mentionner explicitement les fermes pédagogiques comme équipements recevant du public. Toutefois, ces demandes ne sont pas retenues par la commune.

Parcelle AH 108 – Pavillon de la ferme : La demande de classement en zone NI et d'autorisation des occupations correspondantes à l'article N11 ne sera pas retenue par la commune, qui souhaite maintenir le classement actuel.

Centre équestre : La demande de classement en zone NI ou de création d'un STECAL pour le centre équestre n'est pas retenue.

Emplacement réservé (ER I) : La levée de l'emplacement réservé ER I est envisageable puisque la parcelle concernée est incluse dans le PRIF et a fait l'objet d'une négociation en vue de son acquisition. Cette modification pourra être intégrée dans le PLU.

Ces réponses traduisent l'équilibre recherché entre les objectifs de protection environnementale, de développement des activités agricoles pédagogiques et les contraintes réglementaires et foncières.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cf. commentaire question 8 pour les questions relatives à la zone NI. Concernant les autres demandes, le commissaire enquêteur estime que cela va dans le sens du PADD : développer les activités de loisirs et les parcours piétonniers.

17. d. Réponse de la commune aux recommandations du préfet du Val d'Oise :

Concernant la mise en compatibilité avec la ZAC de la Plante des Champs : La commune confirme que la mise en compatibilité du PLU, approuvée par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique, sera prise en compte lors de l'approbation du PLU révisé.

Sur le schéma de l'OAP « Entrée Cœur de ville » et le ru du Haras : La commune reconnaît que le ru du Haras, actuellement enterré et traversant le secteur, ne figure pas dans le schéma de l'OAP. En conséquence, le schéma sera modifié pour intégrer cette donnée et les prescriptions liées à la présence du ru seront ajoutées, afin de garantir une prise en compte adéquate dans les futures opérations d'aménagement.

Concernant le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) : Suite à l'approbation du nouveau SRHH pour la période 2024-2030 en date du 30 avril 2024, la commune s'engage à actualiser le rapport de présentation du PLU en conséquence.

Sur les emplacements réservés : La commune prendra les mesures nécessaires pour compléter le document graphique du PLU en précisant les destinations et bénéficiaires des emplacements réservés, renforçant ainsi la clarté et la lisibilité du plan de zonage.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que cela concourt à la qualité du document et du projet.

17. e. Réponse de la commune aux recommandations du SAGE :

OAP « Trame verte et bleue » : La commune intégrera dans l'OAP la marge de retrait de 15 mètres de part et d'autre du cours d'eau sur le plan de l'OAP. Par ailleurs, les sept secteurs potentiels de renaturation du ru des Haras, identifiés dans l'étude de 2017 conduite par Grand Paris Aménagement, seront précisés dans le PADD. Un objectif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes sera également inscrit, avec la promotion d'espèces végétales plus résistantes à la sécheresse et nécessitant un arrosage réduit.

OAP « Cœur de ville » : Un objectif chiffré de désimperméabilisation sera inscrit dans l'OAP. La présence du ru des Haras y sera mentionnée explicitement, avec la prévision d'un espace dédié au cours d'eau afin de ne pas compromettre sa renaturation future et d'assurer la continuité écologique avec le secteur de renaturation potentiel situé au cœur d'îlot, au niveau du collège Copernic en amont.

Règlement : Les prescriptions suivantes seront intégrées au règlement, applicables à toutes les zones :

- Imposition d'une infiltration minimale des eaux pluviales courantes, favorisant la gestion à ciel ouvert, gravitaire, paysagère et multifonctionnelle (article relatif à la desserte par les réseaux).
- Fixation d'un coefficient minimum de pleine terre à 20 % de la surface de chaque unité foncière (article traitement environnemental et paysager).
- Prescription d'une hauteur minimale de substrat de 15 cm pour les toitures végétalisées, afin d'assurer la gestion des pluies courantes en zéro rejet (article qualité urbaine et architecturale).
- Extension de la vérification de l'humidité des sols aux enveloppes probabilistes de zones humides définies par le SAGE, avec une obligation de préservation en cas de découverte avérée (article traitement environnemental et paysager).

La commune confirme que ces remarques seront intégrées dans les documents du PLU afin de renforcer les ambitions environnementales et la qualité des aménagements.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que ces précisions permettront d'assurer une meilleure lisibilité des mesures liées à l'infiltration des eaux.

17. f. Réponse de la commune aux recommandations du SEDIF :

La commune a pris connaissance des recommandations formulées par le SEDIF concernant l'urbanisation de la ZAC de la Plante des Champs et les projets de production de logements. Ces recommandations, notamment en matière de gestion et de préservation de la ressource en eau, sont pleinement intégrées dans les études et les démarches d'aménagement.

Les projets urbains prévus dans la ZAC de la Plante des Champs respectent les prescriptions techniques et environnementales recommandées par le SEDIF, incluant la maîtrise des consommations d'eau, la limitation des surfaces imperméabilisées, ainsi que l'intégration de dispositifs favorisant la gestion durable des eaux pluviales.

La commune veille à maintenir un dialogue étroit avec le SEDIF afin d'assurer la compatibilité des projets d'urbanisation avec les exigences relatives à la qualité et à la quantité des ressources en eau.

Commentaire du commissaire enquêteur

La mise en place d'un aménagement encadré et concerté permet de trouver les solutions globales permettant effectivement la mise en place de solutions d'économies d'eau, de gestion des eaux pluviales et de leur réutilisation.

17. g. Réponse de la commune aux recommandations du CNPF :

Il sera précisé qu'en zone EBC, la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'Urbanisme.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'activité sylvicole concourt à la bonne santé des forêts. Elle peut constituer un atout économique pour le territoire également.

6. Bilan de l'enquête

La faible participation du public n'a pas permis d'aborder l'ensemble des enjeux présents dans la révision du PLU. Cependant, il ressort des discussions avec le public lors des permanences, que le cadre de vie pavillonnaire avec des cœurs d'îlots préservés et profonds constitue un atout pour le cadre de vie de la commune de Montmagny. Les projets de constructions sont souvent conçus pour profiter de la pression foncière sur le logement ou transmettre un capital valorisé à ses enfants en divisant les terrains.

Le développement des zones économiques a soulevé des questions sur la densification des parcelles optimum, dans le respect des engagements environnementaux présentés par le projet de révision du PLU. La consultation du publique sur le règlement local de publicité n'a pas rencontré un grand succès non plus. Il est à noter que si l'UPE s'est intéressée au RLP, aucun commerçant ne s'est déplacé ou n'a porté d'observation.

Le commissaire enquêteur note que l'ensemble du document est cohérent avec le PADD qui présente un projet de ville ambitieux en termes de protection du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine. L'impact de l'ensemble des mesures ajoutées dans le règlement pour la révision du PLU conforte ces ambitions, sans toutefois utiliser tous les outils réglementaires à sa disposition en matière de protection des cœurs d'îlots, de patrimoine.

Le projet permet de renouveler les tissus urbains et de produire des surfaces de logements plus adaptées aux besoins de la population (petites surfaces), et d'augmenter de 15% la densité de logements sur le territoire, répondant ainsi aux objectifs du SDRIF E. La mixité sociale est encouragée par le maintien d'un taux important de logements sociaux dans les nouvelles opérations et par la réhabilitation des logements, notamment dans l'OAP « Centre cœur de Ville ».

Le maillage du territoire permettra une meilleure desserte des polarités existantes et une marchabilité accrue. Il accompagnera la suppression du PN4 entre Montmagny et Deuil-la-Barre.

Le réchauffement climatique est bien pris en compte à la fois dans la construction et dans l'aménagement de l'espace public avec la création d'îlots de fraîcheur et la désimperméabilisation des sols. Mais pas seulement, la réduction des gaz à effet de serre est aussi intégrée dans l'encouragement aux modes alternatifs à la voiture individuelle et par le rapprochement de l'habitat des emplois. Le développement de polarités et des équipements combinée avec un accent mis sur l'accessibilité pour l'ensemble des publics permet aux habitants de pourvoir à leurs besoins sur le territoire. La création d'une ZAEnR sur la ZAC des Plantes vient renforcer cette volonté inscrite dans le règlement et les prescriptions.

Toutefois, on peut regretter que les grands enjeux du territoire soient concentrés sur la ZAC des Champs alors que l'habitat pavillonnaire, certes protégé et mis en valeur présente des enjeux non moindres en termes d'énergie puisqu'il représente une part importante des émissions de GES, bien supérieure à l'habitat collectif. Si le projet de PLU encourage bien l'isolation des bâtiments par l'extérieur et l'emploi de matériaux biosourcés, il serait de l'intérêt de la commune de promouvoir une politique en faveur des solutions alternatives individuelles de production d'énergie dans l'habitat individuel.

En ce qui concerne les sols, dont le rôle est primordial pour mettre en œuvre de projet de ville inscrit dans le PADD résolument tourné vers la prévention des risques environnementaux et climatiques, il est à noter l'Etat initial, ni le PADD, ni le diagnostic urbain ne présentent un état des sols ni le taux de pleine terre sur le territoire de la commune. Le PADD n'a pas chiffré les objectifs de désimperméabilisation et de pleine terre. Cela aurait apporté plus d'ambition au projet.

Par ailleurs, si l'hydrologie est bien présentée dans l'Évaluation environnementale, la faible profondeur de la nappe de l'Éocène, particulièrement vulnérable aux pollutions n'est pas abordée, alors qu'une large part du territoire est concernée par une zone d'Alluvions tourbeuses compressibles.

« L'OAP « Centre cœur de ville » est concernée par ce risque. La recommandation de stationnement perméables tout comme celle de les inclure dans l'enveloppe de bâtiments présentant 5 niveaux interroge.

Les études menées par le CEREMA⁴⁵ montrent que les systèmes infiltrants laissent passer les polluants. Autant, quand les nappes phréatiques sont situées en profondeurs, le sol joue un rôle de filtration, retenant les polluants, autant en cas de faible profondeur, la question se pose.

Le dossier d'Évaluation environnementale n'apporte pas de réponse à cette problématique qui se pose également dans le parc technologique de Montmagny, situé lui aussi dans cette zone. L'impact sur la construction n'est pas clairement évalué dans le document.

Sur d'autres points, l'Évaluation environnementale a fait remarquer plusieurs points de vigilance :

- Surfréquentation possible des espaces naturels engendrant des déchets et fragilisant les écosystèmes
- Possible congestion sur la voirie si les espaces cyclables sont mal gérés
- Difficulté de promouvoir des constructions durables non impactantes sur les matières premières et le climat.
- Augmentation de la population qui pourrait conduire à saturer les équipements publics et si l'urbanisation est mal maîtrisée, dégrader le cadre de vie des résidents.
- L'impact des OAP, notamment l'OAP « Centre cœur de Ville » pourrait induire une hausse du trafic routier et impacter la qualité de l'air.
- La zone UKs dédiée à l'habitat adapté pour les Gens du Voyage est mal délimitée et pourrait donner lieu à une artificialisation incontrôlable en raison de limites mal définies et d'une obligation de végétalisation.
- L'autorisation de construire des piscines artificialise le sol.
- L'obligation de garder deux places de stationnement en zone UG empêche la désimperméabilisation.
- L'OAP « Centre cœur de ville pourrait apporter un afflux de voitures et dégrader la qualité de l'air, de même que la création de stationnement qui pourrait créer un « appel d'air ».

Concernant la préservation du patrimoine et du tissu pavillonnaire, elle souligne que cela pourrait constituer un frein au développement urbain, en termes de logements mais aussi en diminuant le poids démographique de la clientèle des commerces.

Sur le patrimoine bâti plus spécifiquement, la commune a répondu au Conseil Départemental qui demandait une meilleure prise en compte dans le règlement du patrimoine : « *La commune prend bonne note des remarques pertinentes concernant la préservation du patrimoine bâti, en particulier les bâtiments en meulière ainsi que les maisons de type maison de maître ou faubourienne.* » mais estime que les prescriptions du règlement sont suffisantes.

Il est à noter que toutes les communes n'ont pas la même interprétation des livrets du patrimoine repérés et le l'interprétation de l'article L151-19. Le patrimoine de la commune entre dans le cadre de vie qui est un atout clé dans la construction du projet de ville et dans l'attractivité de la commune. Les livrets du patrimoine sont un outil intéressant pour les habitants car il peut les guider dans leur rénovation. Le patrimoine de Montmagny est regroupé autour du centre-ville et à proximité de la chapelle Sainte-

⁴⁵ Lucie Varnède, sous la direction de Marie-Christine Gromaire, *Les parkings perméables végétalisés pour une gestion durable des eaux pluviales urbaines - Evaluation expérimentale et développement d'un outil d'aide à la conception*, <https://theses.fr/2020PESC102>

Thérèse. Quelques maisons de meulière éparses pourraient également y être incluses. Ce patrimoine n'est pas non plus pléthorique et n'engagerait pas un pourcentage de résidents important dans la sauvegarde de ce bâti composé d'une part d'un patrimoine vernaculaire rural, et de l'autre, d'un bâti de maisons bourgeoises peu nombreuses et de quelques pavillons témoins de l'urbanisation de la banlieue parisienne.



Maurice Utrillo, centre de Montmangy vue de la butte Pinson

Toutefois, l'attention au cadre de vie portée par le PLU répond aux attentes des Magnymontois. L'attention portée aux paysages et au renforcement de la qualité des espaces urbains conforte la protection du patrimoine affirmée très fortement dans le projet de PLU. La proposition de délimitation des abords de la chapelle Sainte-Thérèse permet de renforcer l'identité de la commune qui conserve le souvenir de sa vie rurale passée et met en valeur le développement pavillonnaire du premier quart du XX^{ème} siècle. En effet, il reste le symbole d'une promesse de petit coin de jardin au milieu des champs, dont le parcellaire et les nombreuses sentes conservent la mémoire. Le succès des lotissements des années 80 sur le territoire attestent de l'attractivité de ce narratif pavillonnaire.

Ainsi le projet de la ville répond aux aspirations des habitants de conserver un velum bas mettant en valeur les éléments remarquables du paysage : jardins familiaux, Butte Pinson, clocher de la chapelle Sainte-Thérèse, patrimoine bâti rural, maisons bourgeoises et pavillons.


Le RLP proposé s'inscrit dans cette dynamique de préservation. Toutefois, laisser un peu de latitude permettrait aux annonceurs de toucher le public et d'animer l'espace public. Les Personnes publiques associées et l'Union de la Publicité extérieure ont fait des remarques sur la conformité du règlement avec les différentes réglementations. Ces réglementations ont pour objet de cadrer la publicité extérieure afin d'en prévenir les nuisances. La publicité extérieure participe à l'animation des quartiers de centre-ville. Il est donc important de tenir compte de ces remarques pour accompagner les dynamiques commerciales des entreprises présentes sur le territoire.

La valorisation des espaces publics, autre axe fort développé dans le PADD peut créer des synergies avec la qualité de l'habitat, propres à renforcer l'attractivité de la commune et attirer des catégories socioprofessionnelles prêtes à investir dans la valorisation de leur habitat. De même l'attention prêtée au commerces ne peut que renforcer ces différentes polarités et l'accessibilité des équipements.

Le développement des sentes, de la Butte Pinson avec le fort de la Redoute, la préservation des jardins familiaux constituent un attrait pour l'ensemble des habitants et devrait améliorer la cohésion sociale de la commune par la vocation récréative de ces espaces paysagers protégés par le PLU. La commune devra en revanche veiller à ce que leurs fonctions écologiques soient maintenues en termes de conservation de la biodiversité et de lutte contre le réchauffement climatique.

Si l'ensemble des différentes thématiques du projet s'équilibrent, on relève un certain nombre de contradictions qui pourraient neutraliser les objectifs ambitieux affichés dans le PADD. La commune doit donc affirmer plus clairement l'ensemble des orientations du PADD par des outils adaptés (EVP, coefficient de biotope, normalisation de l'écriture des règles etc.) et supprimer les incohérences telles que l'autorisation de piscines, ou la possibilité de détourner les outils réglementaire à des fin de spéculation foncière.

Fait à Issy-les-Moulineaux, le 25 juillet 2024.



Murielle Lescop,
Commissaire enquêteur

7. Pièces jointes

Pièce jointe n°1 : Tableau des observations écrites

N°	Support	Date	Nom	Contenu	Thèmes
1	Registre papier	12/5/25	Madame Broutin	J'ai eu un refus de construction de véranda en mai 2023. Je ne comprends pas les 40 M. Ma terrasse est à 40 m, elle fait 30 m ² pourquoi je ne peux pas faire une véranda ou un jardin d'hiver sur cette terrasse, sachant que j'ai encore plus de 300 m ² de jardin ensuite ? Peut-on définir une construction, faire la différence entre un immeuble, maison et un jardin d'hiver ? Peut-on revoir la règle sur les extensions ?	Bande de constructibilité
2	Mail	20/5/25	Denis Pontais, Agence Archival	(...) je souhaiterais attirer votre attention sur certaines dispositions réglementaires prévues dans le projet de révision, en zone UI : 1) Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et privées : les terrains se situant à l'intersection de 2 rues se trouvent contraints 2 fois sur leurs possibilités d'implantation des constructions et à ce titre sont pénalisés par rapport au terrain n'offrant qu'une seule façade sur rue. La surface de constructibilité pour ces terrains dans ces configurations, se retrouve alors fortement diminué. Il conviendrait à mon sens d'imposer cette règle uniquement sur une des 2 voies. 2) Concernant le traitement environnemental et paysager : le règlement prévoit que les espaces libres perméables devront représenter 35% de la superficie des terrains dont 10 pour-cent d'espaces verts en pleine terre. Nous souhaitons attirer l'attention qu'un tel pourcentage est trop contraignant pour permettre l'agrandissement des bâtiments d'activité construits dans du tissu urbain ancien avec des emprises existantes importantes. Afin de ne pas priver certaines activités de pouvoir s'agrandir il conviendrait de diminuer ce pourcentage à 15% ou 20%. 3) Concernant les normes de stationnement : le nouveau règlement prévoit d'appliquer pour l'industrie le nombre de places de parking sur la base d'une place pour 75 m ² de plancher alors que l'ancien PLU imposait une place pour 150 m ² . Pour la même raison avancée dans la rubrique traitement environnemental et paysager, cet accroissement de contraintes risque de pénaliser certains bâtiments d'activité déjà construits et souhaitant s'agrandir. Nous pensons que la règle d'une place pour 150 m ² de plancher devrait être conservée dans le nouveau PLU.	Alignement Pleine terre, espaces libres Stationnement

N°	Support	Date	Nom	Contenu	Thèmes
3	Mail	20/5/25	Mohamed Soilihi rue Maryse Bastié Montmagny	<p>J'habite sur la rue Maryse Bastié depuis 2016 dans un coin très calme et type campagne. Malheureusement un bâtiment de plus de 24 appartements sera construit dans peu de temps sur cette même rue. En plus de ça un peu plus haut sur la rue des plantes des champs le projet de création de l'écoquartier ZAC.</p> <p>Tout ça montre à quel point dans peu de temps ça sera un quartier très mouvementé. Le quartier va accueillir plus de 1000 personnes au moins. Pour moi la modification du plan local d'urbanisme nous complique encore plus la vie. C'est vrai que les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains mais il faut voir à quel prix. Je pense que la sécurité est la priorité.</p> <p>Vous savez qu'il y a beaucoup de passages sur la rue Maryse bastié à cause des lycéens et des promeneurs donc nous essayons de se sécuriser. Vous avez interdit presque tout type de clôture sur rue. À part que les matériaux que vous avez autorisés sont rares et chers mais aussi pas d'intimité.</p> <p>On a beau avoir un bon jardin mais on ne peut pas être tranquille et tous les passants vont voir tout ce que tu fais (permet table à la vue 2/3 minimum de la hauteur).</p> <p>À part que notre petit paradis va disparaître mais il y aura aussi la pollution, l'insécurité il apporte des bruits. Donnez-nous la possibilité au moins de se sécuriser en respectant 2 les 2 M de hauteur avec des plaques métalliques pleines, PVC, bois ou pleine comme les autres quartiers. N'oubliez pas que nous sommes dans une zone un peu cachée ou perdue donc la sécurité avant tout. (...)</p>	Clôtures
4	Mail	26/5/25	Sophie Pellier 9, rue Galliéni Montmagny	<p>(...)Résidente au 9 rue Galliéni, je constate que la parcelle de notre copropriété et divisé en 2 au plan de zonage : la partie bâtie en zone Ua, le parking en zone N.</p> <p>Le zonage N sur le parking m'interroge dans la mesure où le stationnement n'est pas autorisé en zone N. L'espace présente actuellement un intérêt très limité compte tenu de sa faible dimension et de son enclavement entouré de bâtiments. Comment cela se justifie il ?</p> <p>D'un point de vue plus général, le PLU semble aller dans le bon sens en prévoyant notamment de renforcer les mobilités douces. J'emprunte les pistes cyclables de la ville toute la semaine pour me rendre au travail et cela reste aujourd'hui insuffisamment confortable pour que les cyclistes se lancent massivement ! Donc je suis heureuse de voir que la municipalité semble en faire un enjeu important. Idem pour la prise en compte de la transition écologique.</p> <p>La ZAC de la plante des champs venant consommer de grandes surfaces aujourd'hui non urbanisées, il me semble nécessaire que les actions fortes liées aux mobilités douces ou à la nature en ville soit menée en parallèle. Ainsi je trouve dommage que la réouverture du ru du Hara n'apparaisse pas comme un enjeu fort pour la ville alors même que des opérations ont déjà pu être menées.</p> <p>Concernant le RLP : le projet de RLP semble aller dans le bon sens. L'interdiction de la publicité en ZP 2 semble très pertinente et mériterait d'être étendue à la route de Calais (ou peut-être autoriser la publicité mais avec un format de 2 m²). En effet la route de Calais est aujourd'hui un espace particulièrement dégradé mais a vocation à terme à être un abord de la butte pinçon.</p> <p>Concernant les enseignes, le nombre de 4 enseignes à plat semble particulièrement élevé pour les commerces de la ZP2.</p> <p>Enfin je n'ai pas vu de règles d'extinction nocturnes. Peut-être les ai-je loupés. Il me semblerait en tout cas nécessaire d'en prévoir, par exemple de 22h00 à 06h00.</p>	Zonage N Enjeux écologiques Mobilités douces RLP

N°	Support	Date	Nom	Contenu	Thèmes
5	Registre papier	24/5/25	Rogerio da Costa Francisco 156 rue d'Epinay Montmagny	<p>Cette modification rend notre terrain inconstructible. Nous avons acheté en décembre 2022, un terrain avec maison dans l'optique de construire une 2nde maison de plain-pied pour ma retraite le but étant d'avoir mes filles dans la première et moi dans la 2nde. La bande initiale de 40 m nous permettait de réaliser notre projet : et c'est la raison pour laquelle nous avons acheté. Par ailleurs nous regrettons la désinformation sur la modification du PLU. Notre architecte a déjà quasiment finalisé le projet et nous sommes tous surpris de ce changement soudain. Il aurait fallu faire du boîtage pour être sûr que les habitants soient informés. Si nous avions eu l'information au préalable nous aurions déjà présenté notre projet. Enfin, nous souhaitons que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La bande de 25 m reviennent à 40 m - L'alignement aux limites séparatives du terrain qui a été reculé de 3 m contre 0 m (les constructions pouvaient se coller aux limites du terrain) auparavant. Notre zone Ug pourrait bénéficier d'une adaptation particulière au vu de la longueur des terrains. 	Bande de constructibilité Alignement Publicité de l'enquête
6	Mail	3/6/25	UPE Charles-Henri Doumerc, responsable juridique	<p>Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du règlement local de publicité de la commune de Montmagny je vous prie de bien de bien vouloir trouver ci-joint (2 documents) les observations de l'union de la publicité extérieure. (...) :</p> <p>Les entreprises adhérentes de l'union de la publicité extérieure, (UPE), syndicat professionnel regroupant les principaux opérateurs de ce secteur d'activité, au prix connaissance avec une grande inquiétude du projet de règlement local de publicité (R LP) de la commune de Montmagny arrêté en séance du Conseil municipal le 19 décembre 2024 et soumis actuellement à enquête publique.</p> <p>En effet, ce projet de RLP et manifestement contraire à l'obligation de conciliation auquel tout RLP doit répondre et qui est pourtant imposé par le code de l'environnement. Un RLP est à la fois un acte administratif réglementaire et un acte prescrivant des règles qui s'imposent aux sociétés locales d'affichage et aux enseignistes. À cet effet, il doit concilier de manière optimale les objectifs de protection du cadre de vie du territoire et le dynamisme économique et commercial des acteurs locaux dans le strict respect de la liberté d'expression et d'affichage.</p> <p>Or, les règles associées à chacune des zones ont un impact important à l'encontre du média et de la communication extérieure.</p> <p>C'est pourquoi, nous vous présentons nos demandes d'aménagement réglementaire afin qu'un compromis satisfaisant puisse permettre à chacune des parties prenantes de trouver un juste équilibre. Vous trouverez à cet effet une présentation, jointe au présent courrier, détaillant nos différentes propositions.</p>	RLP

N°	Support	Date	Nom	Contenu	Thèmes
7	Registre papier	3/6/25	Monsieur et Madame Valentin 17 rue d'Epinay Montmagny	Possible de construire sur un terrain tout en longueur en respectant les 10 M par rapport au sentier de la ferme du four ? Cette question est pour le cas où nous devrions vendre, que l'on fasse au mieux.	Bande de constructibilité
9	Mail		Sonia Lamy - av. Maurice Utrillo, Montmagny	<p>Je souhaite attirer votre attention sur la réglementation actuelle du plan local d'urbanisme (PLU) De la commune de Montmagny, et plus particulièrement et plus particulièrement sur les dispositions relatives aux clôtures et brise vue.</p> <p>À ce jour les règles en vigueur interdisent l'usage de certains matériaux pour les clôtures à caractère occultant (notamment les brise-vues en PVC en composite ou les occultations synthétiques sur grillage) ce qui pose un réel problème pour les riverains souhaitant préserver leur intimité tout en respectant l'esthétique de leur environnement,</p> <p>Dans un souci d'équilibre entre intégration paysagère et confort d'usage, je souhaiterais que la commune envisage une évolution des règles actuelles afin d'autoriser l'emploi de certains matériaux modernes et durables pour les brises vues, tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> •le bois composite (aspect naturel, durable, recyclable) •le PVC de qualité (aspect sobre et uniforme) •les toiles occultant micro perforées (esthétique et non agressive visuellement) •les panneaux métalliques ajourés ou pleins, aux teintes neutres <p>Solution, utilisé dans de nombreuses communes voisines, permettent de préserver à la fois l'esthétique urbaine et la vie privée des habitants, tout en offrant une bonne durabilité et un faible entretien. PJ</p>	Clôtures
10	Mail	13/5/25	Arnaud Lacroix AIX Développement	<p>À la lecture des documents relatifs à la révision du PLU de Montmagny soumise à enquête publique, je souhaite porter à votre attention les observations suivantes concernant les définitions des espaces libres et des espaces perméables.</p> <p>À l'article 2 du règlement, la définition faite de l'espace perméable cumule la notion d'espace libre de construction et d'un traitement de surface permettant l'infiltration des eaux de surface, avec de plus une parenthèse limitative au jardin et espaces minéraux sablés.</p> <p>Or, suite à l'échange fait en séance du 12 mai dernier, j'ai noté que la notion de construction englobe par exemple les voiries. Ainsi, des voiries ou des cheminements doux perméables seraient exclus de cet espace.</p> <p>Accessoirement, la notion de perméabilité en cas de hauteur de terre suffisante (par exemple au-dessus d'une toiture terrasse, ou d'un débord de parking souterrain) est absente, Même en cas de hauteur de terre supérieure à 60 cm, alors que cette notion est décrite dans la définition d'espaces libres au paragraphe précédent.</p> <p>Outre la difficulté à caractériser opérationnellement une telle surface perméable compte tenu des nombreuses limitations induites, cette définition très restrictive rentre aussi parfois en contradiction la notion d'emprise au sol, notamment dans la zone UI, où l'emprise au sol est autorisée jusqu'à 75% alors que l'espace perméable doit être à minima de 35%. Un pourcentage inférieur comme 20 25% serait plus cohérent.</p>	Pleine terre, espaces libres
11	Mail	14/6/25	Sonia Lamy av. Maurice Utrillo, Montmagny	<p>Suite à notre entretien de ce jour je souhaite vous confirmer que, comme expliqué, résident du côté impair de l'avenue Maurice Utrillo, en contrebas, je ne bénéficie d'aucune intimité. Crevette en effet, en raison de la configuration du terrain et de l'absence d'aménagement adéquat, mon logement est exposé aux regards, ce qui nuit fortement à ma tranquillité et à ma vie privée. PJ</p>	Clôtures

Pièce jointe n°2 : Courrier UPE reçu par mail

Madame la Commissaire-enquêtrice
Mairie de Montmagny
10 rue du Onze Novembre 2018
95360 Montmagny

Paris, le 3 juin 2025

À l'attention de Madame Murielle LESCOP

Objet : élaboration du règlement local de publicité
Enquête publique

Madame la Commissaire-enquêtrice,

Les entreprises adhérentes de l'Union de la Publicité Extérieure (UPE), syndicat professionnel regroupant les principaux opérateurs de ce secteur d'activité, ont pris connaissance avec une grande inquiétude du projet de règlement local de publicité (RLP) de la commune de Montmagny arrêté en séance du Conseil municipal le 19 décembre 2024 et soumis actuellement à enquête publique.

En effet, ce projet de RLP est manifestement contraire à l'obligation de conciliation auquel tout RLP doit répondre et qui est pourtant imposée par le code de l'environnement. Un RLP est à la fois un acte administratif réglementaire et un acte prescrivant des règles qui s'imposent aux sociétés locales d'affichage et aux enseignantistes. A cet effet, il doit concilier de manière optimale les objectifs de protection du cadre de vie du territoire et le dynamisme économique et commercial des acteurs locaux dans le strict respect de la liberté d'expression et d'affichage.

Or, les règles associées à chacune des zones ont un impact important à l'encontre du média de la communication extérieure.

C'est pourquoi, nous vous présentons nos demandes d'aménagements réglementaires afin qu'un compromis satisfaisant puisse permettre à chacune des parties prenantes de trouver un juste équilibre.

Vous trouverez à cet effet une présentation, jointe au présent courrier, détaillant nos différentes propositions.

En espérant que vous comprendrez le bien-fondé de notre démarche, je vous prie de recevoir, Madame la Commissaire-enquêtrice, mes salutations distinguées.

Charles-Henri DOUMERC
Responsable juridique de l'UPE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CH DOUMERC', written over a horizontal line.

PJ : dossier de présentation



Fondée en 1953, l'Union de la Publicité Extérieure (UPE) est le syndicat professionnel représentant les principales entreprises de la communication extérieure. Elle regroupe une trentaine d'opérateurs nationaux, régionaux et locaux.

La communication extérieure comprend :

- L'affichage de grand format ;
- L'affichage de petit format intégré aux devantures commerciales ;
- La publicité dans les transports ;
- La publicité numérique ;
- Les bâches et l'affichage événementiel.

<http://www.upe.fr/>

UPE – mai 2025

1

juin 2025

Contribution à
l'élaboration du
règlement local
de publicité (RLP)

Enquête publique

**Commune de
Montmagny**



Contribution à l'élaboration
du règlement local de publicité (RLP)
Enquête publique - juin 2025

Commune de Montmagny

Le présent document a pour objectif de :

- I. Présenter le secteur de la communication extérieure, préalable indispensable pour comprendre les enjeux des règles contenues dans un RLP ;
- II. Rappeler les grands principes applicables aux RLP ;
- III. Contribuer à la procédure d'élaboration du RLP initiée par la commune de Montmagny.



Préambule

Une étude internationale portant sur la contribution économique de la publicité en Europe a été réalisée par le cabinet Deloitte à la demande de la World Federation of Advertisers. Cette étude démontre l'impact positif du secteur de la publicité tant en termes de croissance que d'emplois.

Deloitte.

The economic contribution of
advertising in Europe
A report for the World
Federation of Advertisers
Janvier 2017



Synthèse

Ce rapport inédit a permis de démontrer la contribution de la publicité à l'économie et d'évaluer les bénéfices tangibles qu'elle procure aux citoyens.

En utilisant un modèle économétrique basé sur 17 ans de données, cette étude a montré que l'investissement publicitaire en France avait un impact multiplicateur de 7,85 sur l'économie en général.

Autrement dit, **1 euro investi en publicité dans les médias permet de créer 7,85 euros d'activité économique supplémentaire.**

En outre, l'étude de Deloitte a évalué que la publicité contribue directement et indirectement à la création de 536 000 emplois en France, soit 2,1% des emplois du pays.

La communication extérieure : un média particulièrement réglementé

La communication extérieure est le seul média qui relève du code de l'environnement.

Son cadre législatif et réglementaire est le plus complet et restrictif au monde.

Depuis 2008, 37 lois et ordonnances ainsi que plus de 35 décrets sont intervenus, impactant directement et indirectement le média.

C'est le seul média dont la réglementation nationale est souvent complétée par une réglementation locale.

A la différence de la publicité sur Internet, la communication extérieure est donc un média déjà particulièrement réglementé. le règlement national de publicité (RNP) étant très souvent complété par une réglementation locale (RLP(i)).

Le Conseil d'Etat a rappelé que « toute restriction qui est apportée à la publicité est susceptible de porter atteinte à la liberté d'entreprendre, au droit de propriété ainsi qu'à la liberté d'expression et de constituer une entrave à la libre circulation des marchandises ou à la libre prestation de services » (AVIS SUR UN PROJET DE LOI portant lutte contre le dérèglement climatique et ses effets du Conseil d'Etat du 4 février 2021, N° 40193)

« Le Comité Economique et Social Européen pense que toute entrave aux modèles publicitaires européens risque de bénéficier aux dispositifs de publicité numérique, essentiellement possédés par les GAFAs alors que ceux-ci échappent encore très largement aux dispositifs fiscaux européens. » (AVIS du Comité économique et social européen du 20 octobre 2021 – Publicité / consommation moderne et responsable « La publicité au service d'une consommation moderne et responsable » [avis d'initiative] INT/948.)

La communication extérieure : un média engagé en faveur du plan de sobriété énergétique

ENGAGEMENTS DE L'UNION DE LA PUBLICITE EXTERIEURE EN FAVEUR DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE

La lutte en faveur de l'urgence climatique et pour la protection de l'environnement sont des causes d'intérêt humain, un engagement de la France et de l'Union européenne, une responsabilité individuelle et collective.

Face à la crise climatique, comme face à la crise sanitaire et ses conséquences, pouvoirs publics, citoyens et acteurs privés doivent être partenaires pour élaborer des solutions efficaces et concrètes.

Média de la proximité et de la mobilité, la **communication extérieure a engagé sa transition écologique depuis de nombreuses années** et entend l'amplifier pour contribuer à celle de l'économie et de la société françaises.

Vous trouverez via le lien suivant les engagements complets : <http://www.upe.fr/?rub=1-actualite&id=127>



La publicité extérieure peut contribuer au changement de production et de consommation.

UPE – juin 2025

5

La communication extérieure : un média accélérateur de la transition

Le 8 mars 2022, l'UPE met en ligne, en toute transparence, son calculateur d'empreinte carbone des campagnes publicitaires, **une première dans l'univers des médias en France.**



AdOOHC (Advertising Out Of Home Calculateur Carbone) permet d'évaluer les émissions de CO₂ des campagnes print et digitales, sur l'ensemble de leur cycle de vie et ainsi en mesurer rapidement l'impact carbone d'un plan média en communication extérieure : <http://carbone-calculateur-adoohcc.upe.fr/>

Les adhérents de l'UPE mettent en œuvre **les leviers d'action suivants** :

- Réduction de la consommation énergétique moyenne des dispositifs lumineux grâce à la poursuite du remplacement des éclairages néons par des **éclairages LED** ;
- Réduction de la consommation énergétique moyenne des publicités numériques grâce au remplacement progressif des dispositifs par la nouvelle génération de matériels plus performants ;
- Mobilisation des investissements** nécessaires à l'équipement des publicités lumineuses en dispositifs de programmation et/ou de pilotage à distance pour permettre l'extinction de 1 heure à 6 heures partout en France ;
- Augmentation de la part **d'électricité d'origine renouvelable** consommée par les publicités lumineuses pour les contrats de fourniture d'électricité gérés en propre par les opérateurs.

LABELS FSC ET PEFC

Nous utilisons du papier certifié, garantissant une gestion durable et responsable des forêts.

IMPRESSIONS

Nous exigeons des imprimeurs d'utiliser des encres végétales et des matériaux recyclables pour le conditionnement.

RECYCLAGE

Les affiches utilisées sont recyclées via une filière adaptée.

"Sobriété" sur les publicités lumineuses: gares et aéroports vont aussi s'y mettre



Les exploitants de gares, stations de métro et aéroports français se sont engagés le 27 mars 2023, sous l'égide de l'Etat, à éteindre d'ici à la fin de l'année les publicités lumineuses quand ces lieux sont fermés au public.

Les opérateurs de ces infrastructures et les régies publicitaires ont signé le 27 mars 2023 une "charte d'engagement", en marge d'une réunion organisée par les ministères de la Transition énergétique et des Transports pour faire le point sur les efforts de sobriété du secteur.

UPE – juin 2025

6

La communication extérieure : un média accélérateur de la transition

- La publicité permet également de promouvoir **des opérations et entreprises vertueuses** et de contribuer ainsi à leur développement.
- Limiter fortement, voire interdire la publicité, conduirait à priver les entreprises, les produits ou les services dits « responsables » de la possibilité de se faire connaître largement.



UPE – juin 2025

7

La communication extérieure : une empreinte énergétique maîtrisée



KPMG - Analyse comparative de la performance énergétique, économique et sociale de la publicité extérieure - Mars 2023

Document complet disponible :
https://www.upe.fr/fichiers/20230209_KPMG_CSG_Note_Publicite_Extérieure_vFFF.pdf

La communication extérieure représente

- **0,028 %** de la consommation énergétique totale de la France (0,145TWh/ 510 TWh) ;
- **0,4 %** de la consommation totale des technologies de l'information et de la communication (TIC).

La communication extérieure est :

- **6 x** plus sobre en énergie que le digital (1) ;
- **17 x** plus sobre en énergie que la télévision (1).

(1) rapportée au volume de contacts / à l'audience touchée

UPE – juin 2025

8

La communication extérieure : une empreinte énergétique maîtrisée



KPMG - Analyse comparative des empreintes carbone de la publicité extérieure par rapport aux autres médias, Mai 2023

<https://www.upe.fr/?rub=actualite&id=147>

Une deuxième analyse menée par KPMG met en évidence que la communication extérieure dans son ensemble (OOH et DOOH) ne représente qu'une proportion minime des émissions de CO2 de la France :

- **0,01%** émissions de CO2 totales du pays ;
- **0,44%** des émissions de CO2 du secteur des Technologies de l'Information et de la Communication (Internet, télévision, téléphones, ordinateurs...);
- **Entre 2,6 et 3,6%** des émissions de CO2 des activités publicitaires du secteur des Technologies de l'Information et de la Communication.

L'étude de KPMG démontre que la communication extérieure dans son ensemble (OOH et DOOH) est, **pour un même public touché par les messages publicitaires, le moins émetteur de gaz à effet de serre de tous les médias :**

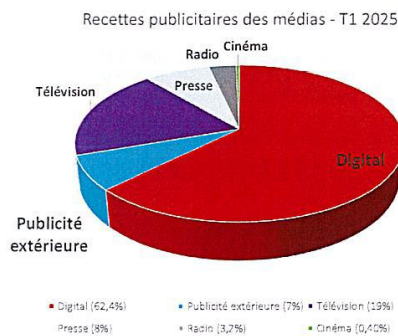
- Entre 2,0 et 3,4 fois moins émetteur de CO2 que la publicité à la radio
- Entre 3,0 et 3,6 fois moins émetteur de CO2 que la publicité sur Internet
- Entre 7,1 et 10,7 moins émetteur de CO2 que la publicité à la télévision
- Entre 10,1 et 25,0 fois moins émetteur de CO2 que la publicité dans la presse
- Entre 57,0 et 65,0 fois moins émetteur de CO2 que la publicité par mailing



Seules la publicité extérieure et la presse écrite s'engagent à réduire leur empreinte carbone au cours des prochaines années.

La communication extérieure - un média « pluriel »

Maintenir la présence de la communication extérieure, c'est favoriser la pluralité des médias



✓ **Internet** est le premier média publicitaire, devant la télévision. Il représente en 2025, **plus de 62% du marché publicitaire en France** et 65% du marché publicitaire aux Etats- Unis. **En 2030, 65 % des recettes publicitaires en France seront captées par Internet, selon les prévisions de l'ARCOM et du ministère de la Culture.***

✓ **Pénaliser les autres médias, dont la publicité extérieure, a pour conséquence de renforcer la position dominante des GAFAM (Géants de l'internet) sur le marché publicitaire.**

✓ Or, la publicité extérieure contribue à l'information des consommateurs et permet de mieux les éclairer quant à leur choix de produits ou de services.

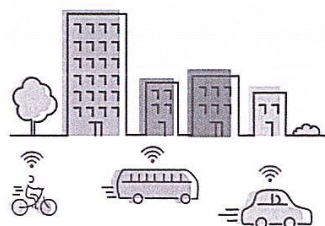
77 % des consommateurs souhaitent en effet que les marques « parlent de leur utilité dans la nouvelle vie quotidienne » et 75 % veulent qu'elles « informent sur leurs efforts pour faire face à la situation » par leurs actions de communication (baromètre Kantar de mars 2020).

* <https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Audiovisuel/Perspectives-d-evolution-du-marche-publicitaire-francais-a-l-horizon-2030-publication-d-une-etude-et-ouverture-d-une-consultation-publique>

La communication extérieure : un média moderne et indispensable

Une mobilité en croissance

- +39 min passées hors domicile en 10 ans (Source : TGI-Kantar)
- 70% des Français utilisent régulièrement les transports en commun, +7pts en 5 ans (Source : Enquête UTP 2018)



D'où une progression de l'audience de la communication extérieure

La ville est un territoire actif, le plus grand réseau social du monde réel

Une urbanisation en croissance

- +9 millions de français vivant en zone urbaine depuis 1982 (Source : Insee)
- 80% des Français vivent en ville, 86% d'ici 2050 (Source : Insee)

UPE – juin 2025

11

La communication extérieure : un outil de communication locale et régionale



- ✓ La communication extérieure est un **mass-média**, tout particulièrement sur les marchés locaux. C'est aujourd'hui le média local le plus puissant qui participe notamment à la relance économique engagée par les pouvoirs publics.
- ✓ Elle est un **média privilégié** pour les annonceurs locaux qui cherchent en particulier à développer leur notoriété, à créer du trafic dans les magasins, à faire savoir au plus grand nombre qu'ils proposent des nouveautés, des soldes ou des promotions, ou encore à développer leur image de marque.
- ✓ Il s'agit également d'un **média de proximité**, dimension capitale dans une stratégie de communication locale. **Seuls Internet et la publicité extérieure** offrent la possibilité de communiquer sur une zone géographique précise. La publicité extérieure est un outil indispensable pour se faire connaître sur sa zone de chalandise. **Pénaliser la publicité extérieure revient à favoriser la publicité sur Internet, sans bénéfice direct pour la collectivité (ex. TLPE), ni pour l'emploi local.**
- ✓ La communication extérieure permet ainsi de délivrer les messages au bon endroit et au bon moment.

UPE – juin 2025

12

La communication extérieure : un média en perpétuelle évolution

Du simple plateau en acier galvanisé, aux « trivision », vitrines ou encore dispositifs numériques, la communication extérieure est un média en pleine évolution. En effet, le digital, technologie du XXIème siècle, est une innovation majeure pour notre média.



Toutefois, **le digital ne représente aujourd'hui que 1% du parc**. Des données précises sur la publicité numérique sont disponibles via l'étude KPMG réalisée en 2020.

<http://www.upe.fr/?rub=1-actualite&id=126>



Sans attendre des dispositions réglementaires, les opérateurs ont su tenir compte des attentes environnementales de la population.

- Depuis ces **10 dernières années**, le nombre de **dispositifs publicitaires** implantés en France a été **divisé par deux**.
A ce jour, plus de 60% des dispositifs sont seuls sur leur unité foncière (Etude JCDecaux sur 8400 dispositifs en France / avril 2020).
- Depuis de très nombreuses années, **les opérateurs ont volontairement réduit le format des dispositifs** passant de 12 m² d'affiche à un format dit « 8 m² » d'affiche quelle que soit la technologie employée.
- Dès 1988, des investissements importants ont permis la réalisation de dispositifs alliant esthétique et intégration urbaine.



UPE – juin 2025

13

La communication extérieure : une activité économique locale et multiple

La communication extérieure représente plus de 200 sociétés nationales, régionales ou locales et près de **15 000 salariés**, répartis dans tout le territoire national dans plusieurs centaines d'agences locales.



UPE – juin 2025

14

L'efficacité d'une implantation : L' AUDIENCE

La communication extérieure est le plus ancien média. **Les annonceurs souhaitent bénéficier d'audiences, ce que permet justement de mesurer avec la plus grande précision la communication extérieure.**

Mobimétrie fournit un nombre moyen de contacts (GRP) à partir d'une analyse des flux de déplacement de la population, qui permet de connaître un taux de couverture et de fréquences d'ODV pour chaque plan d'affichage.

L'efficacité du média « des déplacements » repose sur le **respect des audiences** qui sont obtenues par **deux notions essentielles** à sa raison d'être :

- **La couverture** : nombre de personnes appartenant à la cible, touchées au moins une fois par le message dans le cadre d'une campagne publicitaire.
- **La répétition** : nombre moyen de contacts par personne appartenant à la cible touchée dans le cadre d'une campagne.

L'**ODV** ou « occasion de voir » correspond à un contact publicitaire, ou plutôt à une **occasion de contact**.

Le potentiel ou la puissance d'un emplacement ou d'un réseau d'affichage peut être exprimé en « occasions de voir » sur une période donnée.

Le nombre théorique d'ODV est établi à partir de l'étude des flux de circulation concernés par l'axe de visibilité

Une dédensification importante du réseau diminue l'audience de la communication extérieure, favorisant un report des investissements publicitaires vers Internet (média non impacté par les réglementations à ce jour).

L'efficacité d'une implantation : LE FORMAT

Historiquement, la communication extérieure s'appuie sur des formats d'affiche standards. En effet, le **média recourt à une chaîne logistique** qui ne peut exister que par des **processus standardisés** (imprimeurs, matériels, logistique, optimisation des coûts...).

Un format standard se dégage en France dans les agglomérations de plus de 10 000 habitants ou appartenant à une unité urbaine de plus de 100 000 habitants : le format dit « 8 m² » qui correspond en fait à un format réel d'affiche d'environ 6,70 m².

Il convient de tenir compte des éléments d'encadrements propres à chaque opérateur afin de déterminer la surface unitaire maximale encadrément compris autorisée des dispositifs publicitaires dans le futur RLPi afin d'appréhender la **très grande majorité des modèles de dispositifs existant à ce jour**.

A ce jour, il a été retenu un format de 10,50 m². Cette standardisation évite la destruction et le remplacement de milliers de dispositifs en France uniquement pour quelques centimètres de moulures, tout en conservant le format d'affiche universel (voir illustration page suivante).

Le décret n°2023-1007 du 30 octobre 2023 portant modification de certaines dispositions du code de l'environnement relatives à la surface des publicités, des enseignes et des préenseignes (JO du 1er novembre 2023) a acté ce format avec une surface d'encadrement à 10,50 m².



Ne pas reconnaître au sein du futur RLP ce format standard reconnu nationalement et ne pas tenir compte de la réalité terrain est un non-sens économique et écologique.

LES OBJECTIFS d'un RLP

Le RLP donne la possibilité d'adapter le règlement national de publicité (RNP) aux enjeux locaux, permettant ainsi d'intégrer la publicité et les enseignes dans toute leur diversité au territoire considéré.

Le RNP fixe des interdictions absolues mais également des interdictions dites « relatives ». Le RLP peut ainsi s'avérer être **un outil pour réintroduire la publicité** dans les zones d'interdictions relatives de publicité.

Le RLP doit s'adapter de manière maîtrisée aux évolutions, notamment en termes **d'urbanisation et de technologies**.

Le RLP doit être lisible et source de **sécurité juridique**. Il ne doit pas être un document excessivement complexe et se doit d'encadrer les installations publicitaires de manière claire pour gagner en efficacité. Il doit éviter tout risque pouvant être lié à l'interprétation juridique pour les acteurs publics chargés de le faire appliquer et les acteurs privés chargés de le respecter.

Le territoire doit donc faire l'objet d'une réglementation harmonieuse via des règles simples et accessibles.

Il est primordial de conjuguer attractivité et cadre de vie tout en respectant les codes du succès de la communication extérieure.

Propositions de l'UPE

Etude du projet de RLP arrêté par le Conseil municipal le 19 décembre 2024 et présenté en enquête publique


 COMMUNE DE MONTMAGNY
Département du Val d'Oise

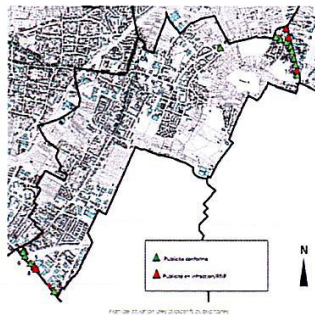
DOSSIER D'ARRET


 REGLEMENT LOCAL DE
LA PUBLICITE (RLP)
2/ Règlement V2.4

En préambule

Dans le rapport de présentation, il est précisé que (page 32) :

« Le diagnostic permet de dénombrer : **25 dispositifs de publicité de 8 à 12 m², et 6 de moins de 4 m² ; en dehors du format (réduit de 12 m² à 10,5 m²), 9 sont en infraction aux règles du Code de l'environnement.** »

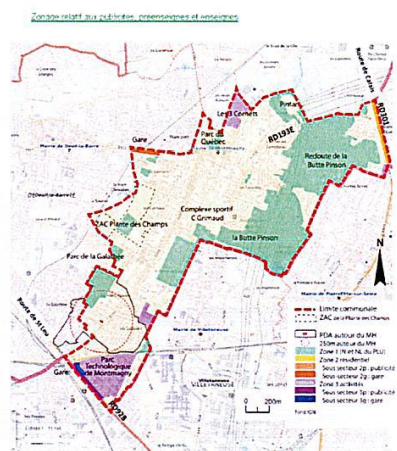


Avant même d'élaborer de nouvelles mesures réglementaires et durcir les conditions d'installations et d'exploitations de dispositifs publicitaires sur le territoire de la commune, il est à rappeler qu'une simple application des textes existants suffirait à faire déposer les dispositifs non-conformes (36% du parc existant).

Cette démarche aurait dû être entreprise en amont de l'élaboration de ce RLP.

Cet état de fait ne saurait justifier la mise en place de mesures trop restrictives, l'objectif d'un RLP étant de concilier cadre de vie et activité économique.

Zonage :



Au regard du plan de zonage annexé au projet et des règles proposées dans les différentes zones, **plus de 90 % du territoire est interdit à la publicité**. En effet, seules la ZP2 (en orange le long de la route de calais) et la ZP3 (en violet) autorisent l'installation de dispositifs publicitaires, sous conditions.

Afin de répondre aux besoins des annonceurs et commerçants, le média de la communication extérieure requiert une audience et une couverture minimales du territoire.

Nous suggérons d'autoriser en ZP2 les dispositifs publicitaires muraux à raison d'un par façade aveugle maximum et sous réserve des conditions prévues par le règlement national de publicité (RNP).

En effet, le dispositif publicitaire mural ne perturbe pas la perspective car il s'appuie sur un obstacle visuel préexistant et matériel. D'autre part, la **RNP fixe des règles déjà très contraignantes en matière d'installation de dispositifs muraux** (murs aveugles ou à ouvertures réduites (< à 0,50m²), installation en dessous de la limite de l'égout du toit, hauteur limitée à 7,5m, etc.), ce qui limite déjà fortement les possibilités d'installation.

Par application de l'article R.581-30 du code de l'environnement, les dispositifs publicitaires scellés au sol demeureront proscrits dans cette zone.

Zonage :

Les dispositions relatives aux publicités sont résumées dans le tableau suivant.

Type \ RLP 2024	Zone 1	Zone 2	250 m MH	Secteur 2a	Secteur 2b	Zone 3	Secteur 3a	Secteur 3b
Mar ou accès au sol	0	0	0	0	0	0	0	0
Mobilier urbain	0	2m ² max	0	2m ² max	2m ² max	2m ² max	2m ² max	2m ² max
panneaux de chantier	2m ² x 1	2m ² x 1	0	2m ² x 1	2m ² x 1	2m ² x 1	2m ² x 1	2m ² x 1
Publicité lumineuse	0	0	0	0	0	0	0	0
Publicité petit format sur bâti	0	1m ² max	0	1m ² max	1m ² max	1m ² max	1m ² max	1m ² max
Bâches publicitaires et affiches de dimensions exceptionnelles	0	0	0	0	0	0	0	0
Publicité sur bâches de chantier	0	40% 40m	0	40% 40m	40% 40m	40% 40m	40% 40m	40% 40m

Tableau de synthèse des principales dispositions relatives aux publicités.

Le tableau de synthèse ci-contre confirme l'excès de contraintes contenues dans le futur RLP envisagées pour la communication extérieure sur le territoire de la commune de Montmagny.

Or, un règlement local de publicité se doit de concilier, d'une part, la **liberté d'affichage et d'expression** et d'autre part, la **protection du cadre de vie**, comme l'impose l'article L581-1 du code de l'environnement.

UPE - juin 2025

21

Sur les dispositions générales :

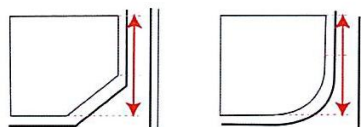
ARTICLE 3 : DISPOSITIONS TECHNIQUES

3.1 Notion de linéaire sur rue

Pour l'application des règles de densité instituées par le présent Règlement Local de Publicité, il est fait référence à la notion de linéaire sur rue de chaque unité foncière.

Dans l'hypothèse où une même unité foncière concerne plus d'une voie, la règle de densité applicable à l'unité foncière est déterminée en fonction du linéaire présenté sur la voie considérée, sans cumul des différents linéaires.

Dans le cas des pans coupés ou des courbes au carrefour de deux voies, la mesure se fait entre la limite de l'unité foncière et la projection du pan coupé ou de la courbe sur la droite parallèle à l'axe de la chaussée, passant par ce point.



Linéaire pris en compte :

projection du pan coupé ou de la courbe sur la droite parallèle à l'axe de la chaussée

La Cour administrative d'appel de Nancy (CAA Nancy, 18 mai 2017, N°16NC00986) a jugé que, au sens des dispositions de l'article R.581-25 du code de l'environnement, « pour la détermination du nombre de dispositifs pouvant être installés, il y a lieu de tenir compte de toute la longueur du ou des côtés de l'unité foncière bordant une ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique ».

En conséquence, nous demandons de modifier l'article 3.1 du projet de RLP en supprimant ses 2 derniers alinéas.

UPE - juin 2025

22

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1 – ZPI (zones naturelles)

4.2 Enseignes

Les écrans lumineux et autres enseignes lumineuses sont interdits à l'intérieur des vitrines, comme à l'extérieur.

L'article L581-14-4 du code de l'environnement permet aux RLP de réglementer les publicités et les enseignes lumineuses en vitrine selon quatre items : horaires d'extinction, surface, consommation énergétique et prévention des nuisances lumineuses. **Il est acquis que cet article ne permet pas aux RLP de proscrire les publicités et les enseignes lumineuses en vitrine (interdictions directes ou déguisées)** – en ce sens, cf. page 98 du Guide pratique de la réglementation publicitaire publié par le Ministère et disponible sous ce lien : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Guide%20pratique-La-%20reglementation-de-la-publicite-%20exterieure-Janvier2025.pdf>

De plus, l'article L581-14-4 ne permet pas non plus de prévoir d'autres items de prescriptions, comme une règle de densité de un dispositif par établissement ou de recul de 30 centimètres par rapport à la baie, ce que rappelle expressément le guide pratique précité (page 100) :

Il n'est par contre pas possible de définir des prescriptions concernant d'autres aspects que ceux prévus par la loi. Par exemple, sont interdites :

- Les prescriptions en matière de hauteur ou de densité;
- Les interdictions de ces publicités et enseignes lumineuses* dans une ou plusieurs zones définies par le RLP.

Par ailleurs, imposer l'usage d'images fixes ou réglementer la vitesse d'affichage des pages-écrans s'apparente à une interdiction déguisée. En effet, les écrans lumineux en vitrine perdront de fait tout leur intérêt opérationnel. La nature et la portée d'un message sur une image fixe ne sont absolument pas les mêmes que sur une vidéo ou dans le cadre de la succession d'images avec mouvement. Cette mesure interdira, par exemple, la diffusion de messages d'intérêt général de type « Alerte enlèvement » ou des campagnes nationales.

C'est pourquoi, dans un objectif de simplification réglementaire et afin de tenir compte des multiples usages de ces supports dans des espaces plus ou moins grands et soucieux de pouvoir offrir à l'ensemble des acteurs les mêmes possibilités d'exploitation, nous vous suggérons les propositions suivantes :

- surface cumulée à 2 m² du / des dispositif(s) implanté(s) derrière une vitrine ou baie dans l'ensemble du territoire ;
- extinction nocturne entre 23h00 et 06h00.
- suppression de la limite d'un dispositif par établissement ;
- suppression des obligations imposant des images fixes ou liées à la succession des pages-écrans.

En outre, il conviendra de modifier également le lexique annexé au futur RLP illustrant les cas d'interdictions concernant les écrans en vitrine, à la page 28 du règlement.

En complément, sur les dispositifs en vitrine

Commune de Montmagny - RLP – 6-12-2024 – Dossier d'Arrêt : rapport de présentation, il est exposé :

Un seul écran lumineux a été relevé sur la commune (vitrine du Monoprix). Des dispositifs de petite dimension installés à l'arrière de la vitrine apparaissent dans certains commerces. Le RLP interdit les enseignes écrans lumineux.

Ils sont interdits à l'intérieur des vitrines en zone 2, et sont limités à 1 seul dispositif de 2m² maximum en zone 3 (message fixe : pas d'animation, pas de message mouvant, pas de film, pas de flash, pas de vidéo... et les pages-écrans doivent se succéder, au plus vite toutes les 5 secondes). Ces dispositions permettent de limiter les nuisances lumineuses et les dépenses énergétiques.

Le rapport de présentation ne fait état à Montmagny de la présence que d'un seul écran en vitrine.

Il convient donc de réglementer ces dispositifs de manière raisonnable.

Par ailleurs, ils diffusent alternativement de la publicité comme de l'enseigne.

La très grande majorité de ces écrans ont un format se situant entre 0,80m² et 1 m², quelques-uns avec un format 2 m² ce dernier répondant à un format standard national, avec généralement des efforts d'intégration au sein de l'espace vitrine.

Il n'y a généralement qu'un seul dispositif numérique par enseigne (mais parfois complété par de nombreux dispositifs éclairés).

❖ Enseignes numériques

Les enseignes numériques font partie des enseignes lumineuses et sont interdites sur la commune. Entrent dans cette définition les écrans vidéo et les panneaux à message variable (diodes, LED...). La Loi « Sobriété et Résilience » de 2021 donne désormais la possibilité de les limiter dans le RLP. Le support numérique s'entend du support sur lequel les inscriptions, formes et images sont affichées au moyen d'un terminal informatique².



ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 2 – ZP2 (zones résidentielles)

5.1 Publicités et préenseignes en ZP2

5.1.1 La publicité et les préenseignes sur les propriétés privées, en ZP2p le long de la RD301 – route de Calais **lorsque le linéaire de l'unité foncière sur la voie est supérieur ou égal à 25 m : 1 panneau ;**

Il est regrettable qu'il ne soit fait aucune distinction entre le linéaire d'un bâti seul sur son unité foncière et le linéaire d'une unité foncière comprenant de l'espace non bâti.

En effet, la longueur de 25 mètres envisagée est rarement existante sur **des façades** de maison de ville ne possédant pas de terrain.

La législation en vigueur impose des restrictions en limitant ce type d'installation sur les seuls murs aveugles ou à ouvertures réduites (ouvertures inférieures à 0,50m² - article R.581-22 du Code de l'environnement), **ce qui réduit déjà considérablement les possibilités pour ce type de dispositifs.**

De plus, imposer un linéaire minimal sur un support mural n'apporte aucune plus-value environnementale, le dispositif ne crée pas d'obstacle visuel supplémentaire car il s'appuie sur un objet déjà existant.

Pour toutes ces raisons, nous suggérons, pour les dispositifs sur façade en ZP2, d'opérer une distinction entre dispositifs sur muraux et dispositifs scellés au sol :

- 1 dispositif publicitaire maximum par mur support dans les conditions prévues par le règlement national de publicité (RNP) et suppression du linéaire minimal ;
- 1 dispositif scellé au sol maximum sur les unités foncières dont le linéaire sur voie est supérieur à 25 mètres.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 2 – ZP2 (zones résidentielles)

5.1 Publicités et préenseignes en ZP2

5.1.1 La publicité et les préenseignes sur les propriétés privées, en ZP2p le long de la RD301 – route de Calais **format unitaire maximum 8 m²**

Historiquement, la communication extérieure s'appuie sur **des formats d'affiches standards**. En effet, le média recourt à une chaîne logistique qui ne peut exister que par des processus standardisés (imprimeurs, matériels, logistique, optimisation des coûts...).

Un format standard se dégage en France dans les agglomérations de plus de 10 000 habitants ou appartenant à une unité urbaine de plus de 100 000 habitants : **le 8 m² de surface d'affiche, 10,50 m² hors tout (moules incluses)**. Il est indispensable que ce format national soit repris dans le futur RLP.

Le **respect des formats standards** utilisés par les professionnels de l'affichage est une **condition sine qua non** au maintien de notre média.

C'est pourquoi nous demandons de modifier l'article 5.1.1 comme suit :

- « **format unitaire maximum d'affiche 8m², 10,50m² hors tout maximum (moules incluses).** »

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 2 – ZP2 (zones résidentielles)

5.1 Publicités et préenseignes en ZP2

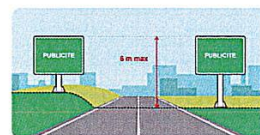
5.1.1 La publicité et les préenseignes sur les propriétés privées, en ZP2p le long de la RD301 – route de Calais
hauteur maximale par rapport au sol et à la chaussée : 5 m

Tel que précisé dans le Guide Pratique de la publicité extérieure, le Législateur a prévu une hauteur de 6 mètres calculée à partir du sol naturel d'implantation du dispositif. Cette hauteur tient également compte des **impératifs de sécurité vis-à-vis du bas du dispositif**.

Cette hauteur de 6 mètres doit permettre également de s'affranchir de certains obstacles présents en amont de l'installation et lui garantir ainsi la visibilité nécessaire à son exploitation commerciale.

Extrait du guide pratique publié par le Ministère:

La hauteur se mesure par rapport au sol naturel à l'aplomb du panneau et ne peut être mesurée d'un autre lieu (par exemple de la chaussée de la route voisine). Aucun point du dispositif* publicitaire ne doit dépasser 6 mètres de haut. Aussi, lorsqu'il est implanté sur un sol en pente (dans un talus ou en contrebas d'une route), une moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas ne respecterait pas la règle.



Pour ces motifs, nous préconisons de porter la hauteur maximum des dispositifs publicitaires à 6 mètres par rapport au sol.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 2 – ZP2 (zones résidentielles)

5.1 Publicités et préenseignes en ZP2

5.1.1 La publicité et les préenseignes sur les propriétés privées, en ZP2p le long de la RD301 – route de Calais
orientation : perpendiculaire à la voie

L'orientation du dispositif permet dans certaines situations d'en améliorer la visibilité.

La configuration des lieux, les contraintes techniques ou d'exploitations peuvent nécessiter une installation présentant un angle par rapport à la voie.

Le zonage du RLP et les règles définies sont déjà particulièrement contraignantes et limiteront très fortement les possibilités d'implantations.

Pour ces raisons, nous préconisons d'autoriser une ouverture de 45° et de modifier l'article 5.1.1 du projet de règlement de la façon suivante :

« orientation : perpendiculaire à la voie, ou ouverture de 45° maximum par rapport à celle-ci ».

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 2 – ZP2 (zones résidentielles)

5.1 Publicités et préenseignes en ZP2

5.1.1 La publicité et les préenseignes sur les propriétés privées, en ZP2p le long de la RD301 – route de Calais
Les dispositifs lumineux, y compris écrans lumineux, sont interdits.

Interdire l'ensemble des dispositifs lumineux sur le territoire de la commune est non seulement excessif mais également illégal. En effet, un règlement local de publicité adapte les mesures nationales au contexte local (et ces choix doivent pouvoir être justifiés). Il ne peut pas établir ici une interdiction générale de la publicité lumineuse.

La publicité lumineuse est soumise à autorisation au cas par cas.

De plus, ces dispositifs sont soumis aux mesures d'extinction prévues par le RLP.

Par ailleurs, nous comprenons que les dispositifs éclairés par projection ou transparence, dispositifs non soumis au régime de la publicité lumineuse (article R.581-34 du Code de l'environnement) ne sont pas concernés par cette interdiction.

Eu égard au régime d'autorisation applicable et au risque contentieux avéré, nous préconisons de supprimer l'interdiction de toutes publicités lumineuses au RLP et de réintroduire la possibilité d'implanter des dispositifs numériques sur le territoire.

Publicité lumineuse

R 581-34 du Code de l'environnement : La publicité lumineuse est la publicité à la réalisation de laquelle participe une source lumineuse spécialement prévue à cet effet.
Les écrans vidéo, les écrans à messages variables, LED, diodes, font partie des publicités lumineuses – interdites sur la commune par le RLP, sauf sur mobilier urbain dans les secteurs des gares (ZP2g).



Les dispositifs éclairés de façon indirecte (par spot ou par rampe) ou par transparence, ne sont pas considérés comme publicité lumineuse.

5.1.7. Bâches de chantier comportant de la publicité, bâches publicitaires et publicité de dimension exceptionnelle en ZP2

Les bâches publicitaires et les publicités de dimension exceptionnelles sont interdites.

Les bâches de chantier comportant de la publicité, sont autorisées au cas par cas par le Maire.

La surface de la publicité ne doit pas dépasser 50% de la surface de la bâche, sans dépasser 40 m².

En application de l'article L581-9 du code de l'environnement, les bâches publicitaires **sont soumises à autorisation du maire** au cas par cas. La loi confère ainsi au maire un pouvoir d'appréciation pour l'implantation de ces publicités. Ainsi, il convient de ne pas interdire par principe ces outils de communication puisque **ces dispositifs sont soumis à un contrôle strict de l'autorité concédante via un régime d'autorisation préalable.**

Par ailleurs, un RLP étant établi sur une longue durée, il convient de tenir compte des événements sportifs ou encore culturels qui peuvent être organisés et pour lesquels l'utilisation de ce type de support pourrait être opportun.

Au regard de ces éléments, nous préconisons donc de permettre l'implantation des bâches publicitaires en toutes zones et d'appliquer le règlement national de publicité (RNP) pour ces dispositifs **car les collectivités en maîtrisent parfaitement les implantations via le régime de l'autorisation préalable.**

En outre, limiter la surface de la publicité sur bâches de chantier à 40 m² n'est pas adapté à la réalité de ces dispositifs de grand format, par hypothèse, et s'apparente à une interdiction déguisée. C'est pourquoi, nous préconisons de supprimer cette contrainte et de s'en tenir au règlement national de publicité (RNP).

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 3 - ZP 3 (zones d'activités)

6.1.1 La publicité et les préenseignes sur les propriétés privées, en ZP3p le long de la RD928 – route de Saint-Leu

Lorsque le linéaire de l'unité foncière sur la voie est supérieur ou égal à 35 m : 1 panneau.

Il est regrettable qu'il ne soit fait aucune distinction entre le linéaire d'un bâti seul sur son unité foncière et le linéaire d'une unité foncière comprenant de l'espace non bâti.

En effet, la longueur de 35 mètres envisagée est rarement existante sur **des façades** de maison de ville ne possédant pas de terrain.

La législation en vigueur impose des restrictions en limitant ce type d'installation sur les seuls murs aveugles ou à ouvertures réduites (ouvertures inférieures à 0,50m² - article R.581-22 du Code de l'environnement), **ce qui réduit déjà considérablement les possibilités pour ce type de dispositifs.**

De plus, imposer un linéaire minimal sur un support mural n'apporte aucune plus-value environnementale, le dispositif ne crée pas d'obstacle visuel supplémentaire car il s'appuie sur un objet déjà existant.

Pour toutes ces raisons, nous suggérons, pour les dispositifs sur façade en ZP3, d'opérer une distinction entre dispositifs sur muraux et dispositifs scellés au sol :

- 1 dispositif publicitaire maximum par mur support dans les conditions prévues par le règlement national de publicité (RNP) et suppression du linéaire minimal ;
- 1 dispositif scellé au sol maximum sur les unités foncières dont le linéaire sur voie est supérieur à 25 mètres.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 3 - ZP 3 (zones d'activités)

6.1.1 La publicité et les préenseignes sur les propriétés privées, en ZP3p le long de la RD928 – route de Saint-Leu

Format unitaire maximum 8 m²

Historiquement, la communication extérieure s'appuie sur **des formats d'affiches standards**. En effet, le média recourt à une chaîne logistique qui ne peut exister que par des processus standardisés (imprimeurs, matériels, logistique, optimisation des coûts..).

Un format standard se dégage en France dans les agglomérations de plus de 10 000 habitants ou appartenant à une unité urbaine de plus de 100 000 habitants : **le 8 m² de surface d'affiche, 10,50 m² hors tout (moules incluses)**. Il est indispensable que ce format national soit repris dans le futur RLP.

Le **respect des formats standards** utilisés par les professionnels de l'affichage est une **condition sine qua non** au maintien de notre média.

C'est pourquoi nous demandons de modifier l'article 6.1.1 comme suit :

- « **format unitaire maximum d'affiche 8m², 10,50m² hors tout maximum (moules incluses).** »

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 3 - ZP 3 (zones d'activités)

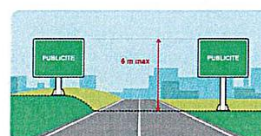
6.1.1 La publicité et les préenseignes sur les propriétés privées, en ZP3p le long de la RD928 – route de Saint-Leu
Hauteur maximale par rapport au sol et à la chaussée : 5 m

Tel que précisé dans le Guide Pratique de la publicité extérieure, le Législateur a prévu une hauteur de 6 mètres calculée à partir du sol naturel d'implantation du dispositif. Cette hauteur tient également compte des **impératifs de sécurité vis-à-vis du bas du dispositif**.

Cette hauteur de 6 mètres doit permettre également de s'affranchir de certains obstacles présents en amont de l'installation et lui garantir ainsi la visibilité nécessaire à son exploitation commerciale.

Extrait du guide pratique publié par le Ministère:

La hauteur se mesure par rapport au sol naturel à l'aplomb du panneau et ne peut être mesurée d'un autre lieu (par exemple de la chaussée de la route voisine). Aucun point du dispositif publicitaire ne doit dépasser 6 mètres de haut. Aussi, lorsqu'il est implanté sur un sol en pente (dans un talus ou en contrebas d'une route), une moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas ne respecterait pas la règle.



Pour ces motifs, nous préconisons de porter la hauteur maximum des dispositifs publicitaires à 6 mètres par rapport au sol.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 3 - ZP 3 (zones d'activités)

6.1.1 La publicité et les préenseignes sur les propriétés privées, en ZP3p le long de la RD928 – route de Saint-Leu
Orientation : perpendiculaire à la voie

L'orientation du dispositif permet dans certaines situations d'en améliorer la visibilité.

La configuration des lieux, les contraintes techniques ou d'exploitations peuvent nécessiter une installation présentant un angle par rapport à la voie.

Le zonage du RLP et les règles définies sont déjà particulièrement contraignantes et limiteront très fortement les possibilités d'implantations.

Pour ces raisons, nous préconisons d'autoriser une ouverture de 45° et de modifier l'article 5.1.1 du projet de règlement de la façon suivante :

« orientation : perpendiculaire à la voie, ou ouverture de 45° maximum par rapport à celle-ci ».



Contribution à l'élaboration
du règlement local de publicité (RLP)
Enquête publique - juin 2025

Commune de Montmagny

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 3 - ZP 3 (zones d'activités)

Esthétique :

les dispositifs exploités en simple face seront équipés à l'arrière d'un bardage en matériau laqué d'une esthétique et d'une couleur assurant leur insertion dans le paysage : fond vert lorsque l'arrière du dispositif se trouve en avant d'un arbre, teinte voisine de celle du mur devant lequel il s'inscrit (blanc cassé ou beige lorsque le dispositif s'inscrit en avant d'un mur de cette teinte.

Ces dispositions sont de nature à créer une véritable insécurité juridique tant pour les opérateurs économiques que pour les services chargés de la police administrative dans la mesure où les termes employés sont particulièrement flous et ne sont pas définis par le projet de règlement.

De fait, ces dispositions peuvent apparaître comme contraires à l'objectif constitutionnel de clarté et d'intelligibilité de la norme appliqué par les juridictions administratives aux RLP (voir en ce sens, CAA Paris, 30 juillet 2019, N°17PA23182).

De plus, l'obligation d'esthétique et de couleur assurant l'insertion du dispositif dans le paysage est beaucoup trop générale et peut entraîner une grande insécurité juridique pour les entreprises chargées de respecter le RLP ainsi que pour les autorités de police administrative. En effet, cette obligation implique une appréciation subjective et ne repose pas sur des éléments précis et tangibles et aucune procédure de contrôle n'est définie par le projet de RLP.

Pour toutes ces raisons, nous préconisons de supprimer ces dispositions.

UPE - juin 2025

35



Contribution à l'élaboration
du règlement local de publicité (RLP)
Enquête publique - juin 2025

Commune de Montmagny

Enseigne temporaire

Ce dispositif d'enseigne temporaire ne pourra pas être installé sur une durée globale de plus de 2 mois par an, toutes opérations temporaires confondues. L'enseigne temporaire est soumise à autorisation du maire, comme les autres enseignes.

En application de l'article R581-69 du code de l'environnement, « Les enseignes ou préenseignes temporaires peuvent être installées trois semaines avant le début de la manifestation ou de l'opération qu'elles signalent et doivent être retirées une semaine au plus tard après la fin de la manifestation ou de l'opération. »

C'est pourquoi, nous préconisons de supprimer toute limite annuelle de 2 mois, dans la mesure où une telle obligation est contraire au code de l'environnement.

Par ailleurs, les enseignes temporaires (et ni les enseignes, par principe) ne sont pas soumises à autorisation du maire.

Pour ces raisons, nous demandons de supprimer les références à une autorisation du maire dans le futur RLP s'agissant des enseignes temporaires.

UPE - juin 2025

36



Contribution à l'élaboration
du règlement local de publicité (RLP)
Enquête publique - juin 2025

Commune de Montmagny

Bâches de chantier comportant de la publicité, bâches publicitaires et publicité de dimension exceptionnelle

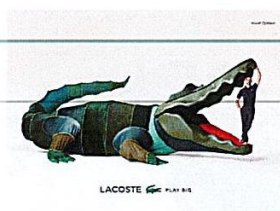
Toutefois, leur installation sur les Monuments Historiques eux-mêmes est autorisée selon le cadre défini par le Code du patrimoine.

L'installation des bâches publicitaires sur les échafaudages liés à la rénovation des monuments historiques est encadrée par le seul code du patrimoine.

Ainsi, les RLP n'ont pas vocation à reproduire les dispositions du code du patrimoine.

UPE – juin 2025

37



Lacoste
Lauréat du Grand Prix
Communication Extérieure 2025



Prix Stéphane Dottelonde
Grand Prix de la Communication
Extérieure 2025



UPE – juin 2025

38

Pièce jointe n°3 : courrier de l'association ESPOIR reçu par mail

Montmagny le 8 juin 2025,

Madame la Commissaire enquêtrice,

Actuellement le zonage et le règlement proposé par la révision du PLU ne nous permettent pas de réaliser nos activités en adaptant les installations aux normes, notamment de sécurité, pour ceux qui travaillent à la ferme (salariés, bénévoles, population en insertion ou en travaux d'intérêt général), ni d'accueillir des enfants et leurs encadrants dans des conditions de confort minimales (abri en cas d'intempéries, toilettes)

Nous formulons donc, dans ce cadre de cette enquête publique, une demande de modification du zonage du PLU qui, en reconnaissant les spécificités de l'activité exercée par les Fermes d'Espoir, lui permettrait de les continuer et de les améliorer. Ça pourrait se traduire, soit par la création d'un sous-secteur spécifique de la zone N, comme cela existe déjà (Ni ou Np), ou éventuellement par la création d'un STECAL, mais nous faisons confiance à la mairie de Montmagny pour trouver la solution la plus adaptée. La pérennité de nos activités nécessite également que soit supprimé l'espace classé qui concerne l'ensemble de la parcelle et empêche toute nouvelle construction, même légère.

Cette demande n'est pas contradictoire avec notre ambition de préserver l'environnement du site et notamment les boisements existants sur la parcelle.

Vous trouverez à la suite de ce courrier, un résumé du contexte dans lequel s'inscrit cette demande, ainsi que le projet d'activité.

Restant bien entendu à votre disposition pour toute précision complémentaire, je vous remercie à nouveau pour l'attention portée à notre projet.

Anne Ségolène GOUMARRE
Directrice Générale
ESPOIR CFDJ

Katya SCHMID
Directrice par intérim
Les fermes d'Espoir

☎ 09.52.83.33.23
✉ secretariat@espoir-cfdj.fr
📍 41, rue de la République 93200 Saint-Denis
🌐 www.espoir-cfdj.fr



Valorisation d'un site existant : la volonté d'une transition responsable :

La ferme a connu plusieurs phases d'activité, avec notamment un accueil du public sous une gestion associative antérieure. La ferme est aujourd'hui reprise par l'association ESPOIR, dans une démarche profondément renouvelée. La volonté associative est d'inscrire pleinement le projet dans le respect de la réglementation en lien étroit avec les acteurs publics locaux : mairie, associations de quartier, Île-de-France Nature, services de l'État. Il ne s'agit pas de créer ex nihilo, mais de valoriser un site existant, avec une ambition claire : faire de la ferme un espace de partage, de respect du vivant, et de solidarité active.


Un projet conforme et porteur de sens - une association d'utilité publique au service de l'intérêt général :


- ✓ Le projet vise à renouer avec l'accueil (forte demande) : habitants des communes environnantes, riverains, mais aussi groupes scolaires, périscolaires, centres sociaux et structures éducatives situées dans le périmètre.
- ✓ Il s'agit également de développer à la Butte Pinson des activités d'accueil de jeunes et de moins jeunes en lien avec les valeurs fondatrices de l'association ESPOIR – solidarité, inclusion et bienveillance – ainsi qu'avec son cœur de métier, à savoir l'accompagnement éducatif et social de publics en difficulté.
- ✓ Parmi les axes forts du projet figure le développement de la médiation animale, à destination de publics fragiles (enfants, adolescents, personnes en situation de handicap ou en rupture), permettant de créer du lien, de favoriser l'apaisement, et de développer des compétences sociales et émotionnelles par le contact avec les animaux.


Une cohérence forte avec les objectifs du PLU


Les orientations du PLU visent notamment à :

- ✓ préserver et valoriser les espaces boisés et naturels,
- ✓ favoriser la sensibilisation à l'environnement et aux écosystèmes locaux,

 09.52.83.33.23

 secretariat@espoir-cfdj.fr

 41, rue de la République 93200 Saint-Denis

 www.espoir-cfdj.fr



- ✓ créer des lieux de proximité accessibles, non marchands, à vocation sociale et pédagogique,
- ✓ renforcer le lien ville-nature, dans une dynamique de territoire.

Le projet de la ferme de la Butte Pinson s'inscrit pleinement dans cette logique : il s'agit d'un lieu d'éducation populaire à l'environnement, d'un espace ressource pour les acteurs locaux, et devenu de fait, un refuge pour les animaux abandonnés.

Il se veut également un lieu créateur de lien social, favorisant le vivre-ensemble, la mixité des publics et la participation citoyenne

Afin de mettre en œuvre le projet de la ferme-refuge de la Butte Pinson, l'association ESPOIR sollicite, dans le cadre de la révision du PLU de Montmagny, une évolution du zonage permettant de reconnaître explicitement la vocation éducative, sociale et environnementale de ce site.

Cette demande a pour objectif de :





- Permettre, tout en maintenant une sobriété d'aménagement (aucune artificialisation), des installations légères, réversibles et temporaires, compatibles avec les usages envisagés (ateliers pour accueil des scolaires et périscolaires) ;
- Autoriser les raccordements nécessaires (eau, évacuation) permettant l'installation de toilettes accessibles au public, dans un souci d'accueil sécurisé des groupes scolaires, périscolaires ou associatifs ;
- Permettre, en concertation avec les services concernés, de légères modifications sur la grange existante (par exemple : transformation d'une ouverture en porte, ou création d'une fenêtre), dans le respect de l'intégration paysagère et de l'architecture d'origine.

Il ne s'agit pas de solliciter une dérogation, mais bien de sécuriser un usage existant dans un cadre clair, réglementaire et cohérent avec les ambitions du PLU. L'association souhaite inscrire ce projet dans un dialogue constructif avec les autorités locales, dans le respect du site classé et des enjeux collectifs de préservation et de valorisation.



Ferme-Refuge de la Butte Pinson

Projet d'activité

 09.52.83.33.23
 secretariat@espoir-cfdj.fr
 41, rue de la République 93200 Saint-Denis
 www.espoir-cfdj.fr



La Ferme-Refuge de la Butte Pinson est un site dépendant de l'établissement des Fermes d'Espoir, porté par l'association Espoir-CFDJ. Créée en 1914, cette association intervient dans les domaines de la protection de l'enfance et de l'insertion, au travers d'établissements variés répartis sur l'ensemble du territoire francilien.

La Ferme-Refuge de la Butte Pinson a été reprise par l'association en 2019 suite à la fusion avec l'association des Fermiers de la Francilienne. Elle abrite deux services de l'établissement :

- Le service des Fermes d'Espoir ;
- L'atelier-chantier d'insertion « Les Brigades Vertes ».

Le présent document tend à présenter les activités portées ou prévues sur le site de la Butte Pinson par les deux services de l'association Espoir-CFDJ.

1. Le service des Fermes d'Espoir

Le service des Fermes d'Espoir porte plusieurs vocations :

- Animation du territoire ;
- Accueil de bénévoles ;
- Insertion socio-professionnelle à destination de personnes en difficulté sociale, majoritairement de personnes placées sous-main de justice ;
- Accueil de bénévoles ;
- Événementiel ;
- Refuge pour des animaux abandonnés et/ou maltraités.
- Eco-pâturage, en lien avec IDF Nature, pour l'entretien des zones naturelles.

Animation du territoire. Les actions d'animation du territoire développées par le service sont multiples. Elles s'adressent à un public résident à Montmagny et dans les communes alentours (notamment dans la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée et dans l'établissement Public Territorial de Plaine Commune).

- **Accueil en visite du grand public** trois jours par semaine ;
- **Accueil de visites de groupe**, animées et sur réservation pour les publics scolaires et périscolaires ;
- **Accueil spécialisés de groupes issus du champ social** (aide sociale à l'enfance, protection judiciaire de la jeunesse, structures accompagnant des personnes en situation de handicap) :

☎ 09.52.83.33.23

✉ secretariat@espoir-cfdj.fr

📍 41, rue de la République 93200 Saint-Denis

🌐 www.espoir-cfdj.fr



- *En visites uniques* : le contenu de l'animation est adapté à l'âge et aux capacités cognitives du public ;
- *En visites multiples* : sur plusieurs mois et dont le contenu est élaboré en lien avec le projet éducatif des structures partenaires. Plusieurs types d'activités peuvent être proposés aux structures : médiation animale, activités de jardin pédagogique, activités d'éco-construction.

Insertion socio-professionnelle.

- **Les Travaux d'intérêt général (TIG)**: la Ferme accueille des personnes majeures et mineurs condamnés à des TIG ou mesures assimilées dans le cadre d'une double habilitation de la part du SPIP du Val d'Oise et du SPIP de Seine Saint Denis. Ces accueils visent à proposer un cadre concret et structurant, favorisant la prise de responsabilité et le sens du collectif. Une première mesure de réparation pénale est d'ores et déjà programmée pour la semaine du 16 juin 2025.
- **Stages de découverte et remobilisation professionnelle** : La Ferme-refuge du Jardin d'Éole accueille des stagiaires, qu'il s'agisse de stages de découverte du monde professionnel ou de périodes de mise en situation professionnelle (PMSMP). Ces jeunes sont majoritairement orientés par les structures partenaires notamment la Mission Locale de la Vallée de Montmorency. Ces accueils permettent à des jeunes parfois en rupture de reprendre confiance dans un cadre apaisé, au contact des animaux, de la nature et de l'équipe encadrante.

Accueil de bénévoles. La Ferme est aussi ouverte à l'accueil de personnes bénévoles. Au-delà de leur contribution aux soins des animaux ou à la logistique quotidienne, le bénévolat constitue un levier de lien social, de valorisation personnelle et de bien-être, en particulier pour des habitants du quartier ou des personnes en recherche de sens et de reconnexion à la nature.

Évènementiel. L'objectif est d'organiser un événement par saison, en lien avec des moments collectifs identifiés : kermesses de fin d'année scolaire, Halloween, ou encore fêtes de fin d'année.

Ces événements seront conçus comme des temps ouverts à tous — familles, partenaires, habitants — mais aussi comme des espaces de participation active pour les personnes accompagnées, les bénévoles et les professionnels. L'implication de chacun favorisera

☎ 09.52.83.33.23
 ✉ secretariat@espoir-cfdj.fr
 📍 41, rue de la République 93200 Saint-Denis
 🌐 www.espoir-cfdj.fr



l'expression personnelle, la créativité, et le développement de compétences transversales, dans une perspective à la fois inclusive et professionnalisante.

Refuge pour animaux abandonnés et/ou maltraités. La Ferme recueille des animaux abandonnés. Les équipes et les personnes accompagnées assurent leur soin quotidien et l'entretien des espaces qui leur sont dédiés, dans le respect des obligations légales et réglementaires.

Une attention particulière est portée à la bienveillance animale, dans la continuité des engagements portés par la ferme depuis sa création.

2. L'atelier-chantier d'insertion « Les Brigades Vertes »

Le site de la Ferme-Refuge de la Butte Pinson est aussi la base vie de l'atelier chantier d'insertion « Les Brigades Vertes ». Ce service social vise à la réinsertion professionnelle de personnes majeures domiciliées dans le Val d'Oise (dont plusieurs sont résidentes de Montmagny) et éloignées du milieu de l'emploi. Ces personnes sont embauchées en contrat à durée déterminée d'insertion. Elles travaillent 26h par semaine sur des chantiers sur site ou en extérieurs. Elles sont en parallèle accompagnées par une conseillère en insertion professionnelle pour retrouver suite à leur contrat un emploi ou une formation.

Les missions réalisées par l'atelier-chantier d'insertion sont les suivantes :

- **Dépollution** : notamment de plusieurs sites au sein de l'espace naturel régional de la Butte Pinson ;
- **Aménagement d'Espace Verts** : par exemple la promenade transversale située à Deuil-la-Barre.
- **Eco-construction**
- **Peinture en bâtiment.**

Pièce jointe n°4 : courrier de Sonia Lamy reçu par mail

Bonjour Madame,

Suite à notre entretien de ce jour, je souhaite vous confirmer que, comme expliqué, résidant du côté impair de l'avenue Maurice Utrillo, en contrebas, je ne bénéficie d'aucune intimité.

En effet, en raison de la configuration du terrain et de l'absence d'aménagements adéquats, mon logement est exposé aux regards, ce qui nuit fortement à ma tranquillité et à ma vie privée.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à cette situation.



brise vu a poser

8. ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête

Annexe 2 : Avis d'enquête publique

Annexe 3 : Publications légales

Annexe 4 : Publication municipales

Annexe 5 : Publications sur le site internet de la commune

Annexe 6 : Publication sur les réseaux sociaux

Annexe 1

Arrêté municipal A/URBA/2025/009 prescrivant l'ouverture de la présente enquête

Le présent acte administratif a été :

Affiché à la porte de l'hôtel de Ville le _____
En application de la loi n° 82-213 du 02.03.82 (J.O. du 03.03.82.)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
VILLE DE MONTMAGNY
Val d'Oise
Canton de Deuil-La Barre



ARRÊTÉ DU MAIRE A/URBA/2025/009

D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA) ET L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE (RLP) DE MONTMAGNY

Le Maire de la Ville de Montmagny,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2112-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-1 à L.153-44,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-15 et R.123-19,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montmagny approuvé le 21 décembre 2006, modifié le 20 décembre 2007, mis en révision le 3 juillet 2008, puis modifié les 5 novembre 2009, 28 juin 2012, 28 février 2013, mis en révision simplifiée le 28 novembre 2013, modifié les 13 décembre 2018 et 16 juillet 2020, mis en compatibilité le 27 juin 2022, mis à jour le 6 juin 2023 et modifié le 19 décembre 2024,

Vu la délibération n°DL2023-1409-063 du conseil municipal du 14 septembre 2023 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montmagny,

Vu la délibération n° DL-2024-1912-083 du 19 décembre 2024 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours de révision,

Vu l'attestation d'absence d'observation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 26 mars 2025,

Vu l'avis favorable tacite de Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),

Vu la délibération n° DL-2024-1912-081 du 19 décembre 2024 validant le Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la chapelle Sainte-Thérèse,

Vu la délibération n°DL2023-1409-064 du conseil municipal du 14 septembre 2023 prescrivant l'élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP) de Montmagny,

Vu la délibération n° DL-2024-1912-089 du 19 décembre 2024 arrêtant le projet de Règlement Local de Publicité (RLP) en cours d'élaboration,

Vu l'avis favorable en date du 11 mars 2025 de Commission Départementale Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS),

Vu les avis des différentes Personnes Publiques Associées (PPA) consultées,

ART URBA/2022/30- Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme - 1/3

Le présent acte administratif a été :

Affiché à la porte de l'hôtel de Ville le _____

En application de la loi n° 82-213 du 02.03.82 (J.O. du 03.03.82.)

N°A/URBA/2025/009

Vu la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée en date du 21 mars 2025 auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en vue de mener l'enquête publique unique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la Chapelle Sainte-Thérèse et d'élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP) de la commune de Montmagny,

Vu la décision n° E25000031/95 en date du 9 avril 2025 du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise désignant Madame Murielle LESCOP, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Madame Florence SHORT, suppléante,

Vu les pièces des dossiers de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la Chapelle Sainte-Thérèse et d'élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP) soumis à enquête publique conjointe,

ARRÊTE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique conjointe sur les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la chapelle Sainte-Thérèse et d'élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP) de Montmagny du 12 mai 2025 au 14 juin 2025.

Les objectifs qui ont conduit à prescrire la révision de Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont d'une manière générale :

- D'adapter les orientations et les dispositions graphiques et réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) aux nouvelles lois en vigueur,
- De poursuivre la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec les documents supra-communaux : Schéma Directeur de la Région d'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, Plan Climat Air Énergie Territorial intercommunal (pcaeti) de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV),
- De 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,
- De maintenir le seuil obligatoire de 25% de logements sociaux sur le territoire,
- D'élaborer un nouveau Projet 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,
- D'actualiser les emplacements réservés et les servitudes d'utilité publique.

Selon les cinq grands objectifs suivants :

- Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles :
 - 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 les 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,

Le présent acte administratif a été :

Affiché à la porte de l'hôtel de Ville le _____
En application de la loi n° 82-213 du 02.03.82 (J.O. du 03.03.82.)

N°A/URBA/2025/009

- Préserver le patrimoine bâti existant :
 - 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 et le remplacer par un Périmètre Délimité des Abords (PDA),
- Améliorer les déplacements sur le territoire :
 - améliorer l'intermodalité et le maillage des moyens de transports,
 - encourager le développement de modes alternatifs des déplacements,
 - faciliter et fluidifier les déplacements,
 - optimiser la question du stationnement,
- Renforcer la qualité du cadre de vie :
 - valoriser et sauvegarder le patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager en adaptant les règles du Plan Local d'Urbanisme (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,
- Mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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 (CAPV) dans le développement des zones d'activités économiques présentes sur le territoire communal (Parc Technologique de Montmagny et zone des Trois Cornets),
 - tout autre secteur de la commune dont la requalification est en cours de réflexion.

Les objectifs qui ont conduit à prescrire l'élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP) sont de :

- Mettre le Règlement Local de Publicité (RLP) en conformité avec les évolutions du cadre législatif et réglementaire,
- Contribuer à la revalorisation du territoire communal, nécessitant d'une attention particulière de par son patrimoine bâti inscrit à la liste des monuments historiques,
- Prendre en considération le projet de ZAC de la Plante des Champs dans lequel de nouvelles constructions de logements et d'activités sont prévues avec un réaménagement de l'espace public, contribuant ainsi à une revalorisation du quartier dans son ensemble,
- Prendre en considération des trames vertes, bleues, marrons et noires présentes sur le territoire et participer à la mise en valeur des espaces naturels,
- Réduire la pollution visuelle,
- Participer au dynamisme du tissu économique du territoire tout en améliorant le cadre de vie des Magnymontois et la qualité du paysage.

Article 2 : Madame Murielle LESCOP a été désignée commissaire enquêteur titulaire et Madame Florence SHORT, suppléante, par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, par décision n° E25000031/95 en date du 9 avril 2025.

Article 3 : Les pièces des dossiers et un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à l'accueil de la mairie, sis 10 rue du onze novembre 1918, à Montmagny, pendant toute la durée de l'enquête publique conjointe, du 12 mai au 14 juin 2025 :

- les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h45 à 17h30,

Le présent acte administratif a été :

Affiché à la porte de l'hôtel de Ville le _____
En application de la loi n° 82-213 du 02.03.82 (J.O. du 03.03.82.)

N°A/URBA/2025/009

- le samedi matin de 9h00 à 12h00,
- à l'exception des dimanches et des jours fériés,
- et pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Le public pourra prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance à la commissaire enquêteur au siège de la Mairie de Montmagny, 10 rue du Onze Novembre 1918, à Montmagny (95360).

Toute personne pourra, sur sa demande, obtenir communication du dossier d'enquête publique, par courrier électronique, auprès de la Mairie de Montmagny, dès publication du présent arrêté.

Les dossiers d'enquête publique seront également disponibles durant l'enquête publique conjointe sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.villedemontmagny.fr/cadre-de-vie/avis-d-enquete-publique/>

Ils seront aussi consultables sur la borne numérique située à l'entrée de l'Hôtel de Ville.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à l'adresse : Engpub.Plu-rlp@ville-montmagny.fr.

Les observations du public sont consultables et communicables pendant toute la durée de l'enquête publique, à l'adresse suivante : <https://www.villedemontmagny.fr/cadre-de-vie/avis-d-enquete-publique/>

Seules les observations et propositions, transmises dans les formes précisées ci-dessus ou lors des échanges avec la commissaire enquêteur pendant ses permanences, seront prises en compte.

Article 4 : La commissaire enquêteur sera présente à la mairie de Montmagny, sise 10 rue du onze novembre 1918, pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et horaires suivants :

- lundi 12 mai 2025 de 9h00 à 12h00,
- samedi 24 mai 2025 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 4 juin 2025 de 14h30 à 17h30,
- samedi 14 juin 2025 de 9h00 à 12h00.

Article 5 : A l'expiration du délai de l'enquête publique conjointe, le registre d'enquête sera clos et signé par la commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, la commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire de la commune de Montmagny et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire de Montmagny disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 6 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur transmettra au Maire de Montmagny, le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Elle transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L.123-15 et R.123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Montmagny, sise 10 rue du onze novembre 1918, et sur le site internet <https://www.villedemontmagny.fr/Cadre-de-vie/Avis-d-enquete-publique> pour être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 7 : Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal est l'autorité compétente pour statuer par délibérations sur l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de l'élaboration

Le présent acte administratif a été :

Affiché à la porte de l'hôtel de Ville le **28 AVR. 2025**
En application de la loi n° 82-213 du 02.03.82 (J.O. du 03.03.82.)

N°A/URBA/2025/009

du Règlement Local de Publicité (RLP), il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique conjointe, décider, s'il y a lieu d'apporter des modifications aux projets en vue de ces approbations.

Article 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique conjointe sera publié, en caractère apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site internet <https://www.villedemontmagny.fr/cadre-de-vie/avis-d-enquete-publique/>

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, au siège de la mairie et en tous lieux habituels d'affichage.

Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

Article 10 : Monsieur le Maire de Montmagny et Madame la commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Montmagny, le 15 avril 2025

Le Maire,

Patrick FLOQUET.



Annexe 2

Avis d'enquête publique



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ville de MONTMAGNY

Cette affiche ne devra pas
être recouverte avant
le 14 juin 2025 inclus

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME, DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS ET ELABORATION DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE 12 MAI 2025 AU 14 JUIN 2025 INCLUS

1- Objet, dates et lieu de l'enquête publique

Par arrêté municipal en date du 15 avril 2025, une enquête publique conjointe portant sur la révision du PLU, du Périmètre Délimité des Abords (PDA) et l'élaboration du RLP est ouverte en mairie de MONTMAGNY, 10 rue du onze novembre 1918, du **lundi 12 mai 2025 au vendredi 14 juin 2025 inclus**, soit pendant 34 jours consécutifs.

2- Identité de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées

La personne responsable de la révision du PLU, du Périmètre Délimité des Abords et l'élaboration du RLP est la commune de Montmagny, représentée par son maire, Monsieur Patrick FLOQUET, et dont le siège administratif est situé 10 rue du onze novembre 1918 – 95360 MONTMAGNY.

Toute personne souhaitant obtenir des informations complémentaires sur ce projet peut s'adresser à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement durable, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie soit : les lundis, mardis, mercredis, jeudis, vendredis de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le samedi matin de 9h00 à 12h00, par téléphone au 01.34.28.69.24 ou par courriel à l'adresse serviceurbanisme@ville-montmagny.fr

3- Commissaire enquêteur

Madame Murielle LESCOP a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

4- Consultation des dossiers d'enquête publique

Les dossiers d'enquête peut être consulté par le public, en mairie de Montmagny, 10 rue du onze novembre 1918, pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur support papier aux dates et heures d'ouverture de l'hôtel de ville, hors jours fériés et dimanches ;
- En version numérique :
 - _ sur le site internet de la commune rubrique « <https://www.villedemontmagny.fr/Cadre-de-vie/Avis-d-enquete-publique> ».
 - _ sur la borne numérique mise à disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture.

Toute personne peut, sur demande, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

5- Observation et proposition du public

Toute personne peut formuler ses observations et propositions, pendant la durée de l'enquête, soit du 12 mai 2025 à 9h30 au 14 juin 2024 à 17h30 :

- _ par voie postale, cachet de La Poste faisant foi, à l'adresse suivante : Mme la commissaire enquêteur – Hôtel de Ville – 10 rue du onze novembre 1918 – 95360 MONTMAGNY
- _ par courrier électronique à l'adresse suivante : Formub.Plu-rlo@ville-montmagny.fr
- _ sur le registre d'enquête, sur support papier établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, tenu à disposition du public à l'accueil de l'hôtel de ville, 10 rue du onze novembre 1918 – 95360 MONTMAGNY.
- _ par écrit ou par oral auprès du commissaire enquêteur, au cours des permanences mentionnées à l'article 6.

Les observations et propositions consignées dans le registre papier, transmises par voies postales, transcrites par la commissaire enquêteur et transmises par voie électronique, seront consultables dans le registre papier et parallèlement versées dans le dossier d'enquête publique dématérialisée sur le site internet de la ville : <https://www.villedemontmagny.fr/Cadre-de-vie/Avis-d-enquete-publique>. L'attention du public est donc attirée sur le fait que toute contribution, même par voie papier sera intégrée au registre dématérialisé et donc consultable par tous.

6- Permanences du commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur recevra en mairie de Montmagny, 10 rue du onze novembre 1918 – 95360 MONTMAGNY le :

- Lundi 12 mai 2025 de 9h00 à 12h00,
- Samedi 24 mai 2025 de 9h00 à 12h00,
- Mercredi 4 juin 2025 de 14h30 à 17h30,
- Samedi 14 juin 2025 de 9h00 à 12h00.

7- Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public pendant un an à la mairie de Montmagny. Ils seront également consultables sur le site internet de la ville, rubrique « <https://www.villedemontmagny.fr/Cadre-de-vie/Avis-d-enquete-publique> ».

8- Décision adoptée après enquête

Au terme de l'enquête publique, le PLU, le PDA et le RLP, éventuellement modifiés pour tenir compte des observations et propositions du public, parvenues pendant le délai d'enquête, de l'avis des personnes publiques consultées et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal de Montmagny.

Points d'affichage de l'avis



Points d'affichage :

- Rue du 11 Novembre 1918 (Mairie)
- Rue Guynemer
- Rue des Lévriers
- Rue d'Épinay
- Sente de la Ferme du Four
- Rue Claude Debussy
- Rue d'Épinay (3 communes)
- Rue Jules Ferry
- Rue Pelletier
- Place de la Division Leclerc
- Rue de Pierrefitte
- Avenue Maurice Utrillo
- Chemin des Postes

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
VILLE DE MONTMAGNY
Val d'Oise
Canton de Deuil-La Barre



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Patrick FLOQUET, Maire de la commune de MONTMAGNY, certifie que l’avis d’enquête publique concernant la révision du Plan Local d’Urbanisme (PLU), la délimitation du Périmètre Délimité des Abords (PDA) et l’élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP) de Montmagny, a été intégralement affiché sur l’ensemble des 13 panneaux d’affichage réglementaire de la commune de Montmagny, à compter du 25 avril 2025 et tout au long de l’enquête soit jusqu’au 14 juin 2025, inclus.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Fait à Montmagny,
Le 28 avril 2025.



Le Maire,

Patrick FLOQUET

Monsieur le Maire - Hôtel de ville - 10, rue du 11 Novembre 1918 - 95360 MONTMAGNY
Téléphone : 01 34 28 69 00 - Télécopie : 01 34 28 69 19

Annexe 3

Publications légales

Annonces légales

MERCREDI 23 AVRIL 2025 actu.fr/la-gazette-du-val-d'oise

Département 95 - La Gazette - Mercredi 23 AVRIL 2025

Tarif de référence stipulé dans l'art. 2 de l'arrêté ministériel du 16 décembre 2024 soit 0,225 € ht le caractère...

Marchés publics Procédure adaptée

740402301 - 4P Ville d'Asnières-sur-Oise Requalification d'une friche industrielle - géothermie sur sondes

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Section 1 : Identifiant de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : Ville d'Asnières-sur-Oise...

Capacité technique et professionnelle - conditions / moyens de preuve : une déclaration en deux articles...

Date et heure limites de réception des plis : 30 mai 2025 à 14 h 00. Présentation des offres par catalogue électronique...

Le titulaire de la prestation est la présentation de variantes : non. Section 4 : Identifiant du marché...

Vie de sociétés

740288401 - VS FIDAL AVOCATS FIDAL 6, cours Michelangelo 95100 ORLIGNY

740288401 - VS FIDAL AVOCATS FIDAL 6, cours Michelangelo 95100 ORLIGNY

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 21 avril 2025, à Herblay-sur-Seine.

Avis administratifs

740285601 - AA Mairie de Mergy Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n° 2025-009, le Maire de Mergy, au mercredi 23 avril 2025...

740391001 - AA Commune de Neuville-sur-Oise Modification du Plan Local d'Urbanisme

740402301 - VS AVIS DE CONSTITUTION Il a été constitué une société par acte sous seing privé...

Autres légales

740462001 - TP

Redressement judiciaire RG n°246000 11. Par jugement en date du 11 avril 2025...

740391001 - AA Commune de Neuville-sur-Oise Modification du Plan Local d'Urbanisme

740402301 - VS AVIS DE CONSTITUTION Il a été constitué une société par acte sous seing privé...

740402301 - VS AVIS DE CONSTITUTION Il a été constitué une société par acte sous seing privé...

La gazette Val d'Oise en PAPIER et/ou en version NUMÉRIQUE ABONNEZ-VOUS !

740402010 - AA Commune de MONTMAGNY Révision du PLU, PDA et élaboration du RLP

La gazette Val d'Oise Un média proche et sûr - RCU - 740402301 - VS AVIS DE CONSTITUTION

X CARNET ÎLE-DE-FRANCE

Le Grand Parisien Mercredi 23 avril 2025

Avis de Décès

QUIERS (77) AN GERS (43) MOZE SUR LOUET (43) Mme Eva GRASSEY-PRÉLY, son épouse, Mélanie et Hervé, Vincent et Lola, Emma et Samy, Guillaume, Ses enfants et leurs conjoints, Érika, Gabin, et Alys, Ses chers petits-enfants, M. Mme Hervé GRASSEY-DIMA, son frère Marie, sa famille, sa filleule et Benjamin GRASSEY, Ses six arrière-petits et petits-neveux et nièces PRÉLY, Vous font part du décès de Thierry GRASSET à l'âge de 65 ans.

La cérémonie religieuse aura lieu le jeudi 24 avril 2025, à 10h00, en l'église Saint-Martin de Quiers, au lieu de son inhumation au cimetière de Quiers, ce même jour, à 11h15. Registre à signatures à l'église. LES CANES 77430 RIVAY-EN-BOIS 06 25 02 52

BRAY-SUR-SEINE (77) M. et Mme Victoria et Michel GOUËRE, ont l'adieu de vous faire part du décès de Mme Marie GOUTHIER survenu le mardi 15 avril 2025, à l'âge de 82 ans.

La cérémonie civile aura lieu ce mercredi 23 avril 2025, à 15h00, au cimetière de Jumièges, ou l'année suivante. Une agresse à signalera l'heure du deuil à la maison. Cet avis tient lieu de faire-part. POMPES FUNÉRAIRES KADDE 77400 BRAY-SUR-SEINE 01 60 01 00 00 WWW.POMPES-FUNERAIRES-KADDE.FR

PARIS (75) Sékou, son épouse, Rajan, Sine et Chad, ses enfants, Gilles et Stéphanie, ses frères, François, sa tante, ont le tristesse de vous faire part du décès de Philippe GROLEAU-RAOUX survenu le samedi 12 avril 2025, à Paris.

Les obsèques auront lieu ce mercredi 23 avril 2025, à 11h00, au cimetière parisien d'Ivry. La reproduction de nos petites annonces est interdite.

LE MÈS-SUR-SEINE (77) Du fond du cœur, nous vous disons merci. À vous qui, par quelques mots réconfortants, par une présence, une pensée, un sourire ou un mot, à vos côtés, nous avez apporté la joie et le réconfort.

À vous qui, par quelques mots réconfortants, par une présence, une pensée, un sourire ou un mot, à vos côtés, nous avez apporté la joie et le réconfort. La reproduction de nos petites annonces est interdite.

PROVINS (77) AU GERS-EN-BRIE (77) Bernadette CHAÛFOT, Lyliane et Gérard BAYNIE, Christian CHAPOTOT et Jocelyne EGGER, ses enfants, Isabelle, Stéphane, Christèle, ses petits-enfants, Ses arrière-petits-enfants, très touchés des nombreuses marques de sympathie qui leur ont été témoignées lors de ces derniers de

Mme Moni'a CHAPOTOT née BERGAULT remercient tous les personnes qui sincèrement assistés à sa levée et les prient de trouver ici l'assurance de leur vive reconnaissance. POMPES FUNÉRAIRES DE GOUX & PROVINS 06 40 00 32 0000000000 06 40 00 32

Le Parisien Publiez vos avis de décès, remerciements et hommages avec Le Parisien. Rendez-vous sur odella.fr/leparisien

Mariage, Fiançailles, Anniversaire de noces Célébrez l'amour en partageant votre annonce dans Le Parisien. Contacter notre équipe 01 87 39 80 00 carnetdujour@leparisien.fr

ANNONCES 95

JUDICIAIRES ET LÉGALES

LES MARCHÉS PUBLICS Consultez nos annonces sur http://avis.marches.parisien.fr

Marchés + de 90000 Euros



AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE VILLE DE L'ISLE-ADAM M. Sbastien POHATOWSKI - Maire 45 Grand Rue 95200 L'Isle-Adam Tél : 01 34 08 13 95 mail : s.jacob@ville-isle-adam.fr web : http://www.ville-isle-adam.fr SIRET 2125 03 33 00 15

HELENE LA RUE DU PARIBRAY (français fermé) 5 RUE DE LA RUE DES CHOUILLIERS DE CASSEAN (français optionnel) Clientèle en CVN. Téléphone : 40 201 40 - Travail routier. Forme de marché : Prestation de services

Section 1 : Identification de la consultation. Section 2 : Communication. Section 3 : Procédure. Section 4 : Informations complémentaires.

VILLE DE LOUVRES Type de Numéro national d'identification: Description: TRAVAUX DE REQUALIFICATION DES VOIES

Enquête publique COMMUNE DE MONTHAGNY RÉVISION DU PLU, PSD ET ELABORATION DU RLP ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique COMMUNE DE MONTHAGNY RÉVISION DU PLU, PSD ET ELABORATION DU RLP ENQUÊTE PUBLIQUE. En application des dispositions de l'article n°4 de l'URV n°2025/09 de M. le Maire de Monthagny en date du 15 avril 2025, les projets de révision du PLU, du Plan Local d'Urbanisme et de l'élaboration du RLP seront soumis à enquête publique conformément à l'article 12 mai 2025 et l'article 2285 du Code de l'Urbanisme.

Publiez votre ANNONCE LÉGALE avec Le Parisien. Formulaires certifiés pour une annonce conforme. Attestation de parution pour le greffe immédiate et gratuite. Rendez-vous sur leparisien.annonces-legales.fr

ANNONCES 95

JUDICIAIRES ET LÉGALES

Le Grand Parisien Mercredi 14 mai 2025

L'éditeur s'efforce d'indiquer l'heure de publication des annonces légales et judiciaires dans les pages 95 et 96 de la publication de la semaine. Les annonces judiciaires et légales doivent être publiées dans les pages 95 et 96 de la publication de la semaine. Les annonces judiciaires et légales doivent être publiées dans les pages 95 et 96 de la publication de la semaine.

ferrari&Cie
ANNONCE LÉGALE DES VENTES IMMOBILIÈRES AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

Agence de publicité légale, judiciaire, institutionnelle et formalité des sociétés
 7, Rue Sainte-Anne - 75001 Paris

LES MARCHÉS PUBLICS
 Consultez nos annonces sur <http://www.marches.parisien.fr>

Avis d'attribution

MONTMORENCY

LES MARCHÉS PUBLICS
 Consultez nos annonces sur <http://www.marches.parisien.fr>

Avis d'attribution

LES MARCHÉS PUBLICS
 Consultez nos annonces sur <http://www.marches.parisien.fr>

Enquête publique

COMMUNE DE MONTMAGNY

RÉVISION DU PLU, PDA ET ÉLABORATION DU RILP

Maitre Paul BUSSON, SELAIE, PAUL BUSSON - BUSSION & ASSOCIÉS, Avocat au Barreau du Val d'Oise à PONTOISE (95300)

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES LE MARDI 17 JUIN 2025 à 14 Heures
 Au Tribunal Judiciaire de PONTOISE, au Palais de Justice, Salle de ventes aux enchères, 3 rue Victor Hugo, 95300 PONT OISE, en UN LOT, au plus offrant et dernier enchérisseur.

Cette vente a lieu aux requêtes, poursuites et diligences du **GREDIT LYONNAIS** Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 954 909 741, au capital de 2037.73 591 euros, dont le siège social est 18 rue de la République, 69000 LYON et son siège central 20 avenue de France, 94000 VILLEVALE, pris en la personne de ses représentants légaux, domiciliés en cet endroit aux 481 sièges. Ayant pour Avocat Maître Paul BUSSON, SELAIE, PAUL BUSSON - BUSSION & ASSOCIÉS, Avocat au Barreau du Val d'Oise à PONT OISE (95300).

UNE MAISON d'habitation sise à FRANCOVILLE-LA-GARENNE (95130) 1 rue Henri Delaunay

Cadastrée à section AC, illeudil et rue Delaunay n, numéros 520 pour 33 centiares, 663 pour 05 centiares et 518 pour 33 centiares. Soit une contenance totale de 71 centiares.

Comprenant selon procès-verbal de descriptif dressé le 11 septembre 2024 par Maître Adèle LAVILLAT, Commissaire de Justice associé à ARGENTEUIL (95) :

À VENDRE : une cave de 23,86 m², **À VENDRE :** un couloir d'entrée, un séjour avec cheminée ancienne, une cuisine, une salle de douche, un w.-c., un escalier d'accès à l'étage, **À VENDRE :** un palier, deux chambres (dont l'une avec une cheminée ancienne), un accès au grenier.

SUPERFICIE totale (sol Courte, hors cave et appenti) : 44,24 m².
 Une cour - Un petit appenti en mauvais état de 4,68 m².
 Les lieux sont occupés.

MISE A PRIX : 43.300 Euros (Quarante et trois mille trois cents euros) (hors les charges de l'emplacement).

Consignations pour enchérir : 4.330 euros et 12.000 euros (Chèques de banque à l'ordre de la CAIPIA).

VISITE SUR PLACE LE MARDI 11 JUIN 2025 entre 13 Heures et 14 Heures.
 S'adresser pour tous renseignements :
 A Maître Paul BUSSON, SELAIE, PAUL BUSSON - BUSSION & ASSOCIÉS, Avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONT OISE (95), 29 rue Pierre Buis, détenteur d'une copie de l'enchère, www.buission-immobilier.fr - Tél. : 01 34 20 15 64
 Surveillé(e) (documents authentifiés).

On offre de l'Age de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PONTOISE, où le cahier des conditions de vente est déposé sous la référence Greffé et 24/DO252. On ne peut porter les enchères qu'en s'adressant à l'un des Avocats participant près le Tribunal Judiciaire de PONT OISE.

Fait et rédigé à PONTOISE (95), le 02 mai 2025, par l'Avocat, Maître Paul BUSSON.

Pour la publication de vos annonces légales et judiciaires agence@ferrari.fr Tél. 01 42 96 06 80

VILLE DE MONTMORENCY

représentée par son Maire, Monsieur **Maître THORV**

Objet du marché : Accord-cadre de travaux 2025/001 - Travaux d'entretien et de maintenance des voiries et espaces publics, d'entretien des réseaux divers.

Lot 1 - Travaux divers et entretien de voirie et d'espaces publics

Lot 2 - Travaux d'entretien des réseaux divers - Réseaux de téléphonie, électricité et d'éclairage public.

Création distributions réseaux :
 1- Le prix : 45 %
 2- La valeur technique 45 %
 3- Le délai d'exécution double : 30 %

Type de procédure : Procédure adaptée ouverte

Attribution du lot :
 Lot 1 : Travaux divers et entretien de voirie et d'espaces publics - pour le lot n°1, sans montant minimum et avec un montant maximum annuel de 13 05 000 euros HT

Titulaire du lot : société 9001E THWAUX PUBLICS ET ENTREPRISE

Date d'attribution : 11 avril 2025

Attribution du lot :
 Lot 2 : Travaux d'entretien des réseaux divers - Réseaux de téléphonie, électricité et d'éclairage public - pour le lot n°2, sans montant minimum et avec un montant maximum annuel de 490 000 euros HT

Titulaire du lot : HAIPMENT INDUS THE RESEAUX

Date d'attribution : 11 avril 2025

Prediction concernant le(s) délai(s) d'indication des recours :
 Les voies de recours ouvertes aux candidats sont les suivantes : Référé contractuel prévu aux art des L.551-13 à L.551-23 du C.A. et pourvoies sans délai devant le Tribunal de l'Arbitrage prévu aux articles R.421-1 à R.421-7 du C.A. Recours pour excès de pouvoir contre une décision administrative prévue aux articles R.421-1 à R.421-7 du C.A. exposés respectivement dans les 2 mois suivant la notification ou publication de la décision de l'organisme(s) incriminé(s) respectivement plus tard, y compris après la signature du

Marchés + de 90000 Euros

SAINT-OUEN L'AUMONE

Section 1. Identification de l'acheteur :
 Nom complet de l'acheteur :

Section 2. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 3. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 4. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 5. Lots :
 Marchés allés : Non

Section 6. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 7. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 8. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 9. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 10. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 11. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 12. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 13. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 14. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 15. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 16. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 17. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 18. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 19. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 20. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 21. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 22. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 23. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 24. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 25. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 26. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 27. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 28. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 29. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 3. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 4. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 5. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 6. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 7. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 8. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 9. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 10. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 11. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 12. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 13. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 14. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 15. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 16. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 17. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 18. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 19. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 20. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 21. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 22. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 23. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 24. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 25. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 26. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 27. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 28. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 29. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 30. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 31. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 32. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 33. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 34. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 35. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Section 36. Informations complémentaires :
 Ville obligatoire : Non
 Autres informations complémentaires :

Annexe 4

Publication dans le journal municipal

N°51 avril-juin

VOTRE AVIS *compte !*

Après l'arrêt de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et de l'élaboration du Règlement Local de Publicité (R.L.P.) lors du Conseil municipal du 19 décembre 2024, la Ville lance une enquête publique conjointe en avril 2025.

C'est l'occasion pour chaque Magnymontois de s'exprimer et d'influencer les choix pour l'aménagement et l'affichage publicitaire de demain.

Comment donner votre avis ?

Consultez les documents : le P.L.U. et le R.L.P. seront disponibles en mairie et sur le site internet de la Ville pendant toute la durée de l'enquête.

Exprimez-vous : vous pourrez consigner vos observations dans

les registres papier et dématérialisé prévus à cet effet.

Rencontrez le commissaire enquêteur : des permanences seront organisées pour échanger et poser vos questions. Les dates seront annoncées sur le site internet et les réseaux sociaux de la Ville.

Toutes vos remarques seront analysées par le commissaire enquêteur, qui rédigera un rapport prenant en compte vos contributions. Ce document sera mis en ligne et consultable pendant un an.

Construisons ensemble un Montmagny qui nous ressemble et qui respecte notre environnement. Votre voix a du poids, faites-la entendre !



Le Magnymontois n°51 | 20
AVRIL - JUIN 2025

Annexe 5

Publication sur le site internet de la commune

Mairie de Montmagny | Créer | Modifier l'article | Activer le Visual Builder | Duplicate Post | Bonjour, ComMontmagny

VilledeMontmagny.fr

Espace citoyen | Tapez votre recherche

La Mairie | Le Quotidien | L'Enfance | Les Loisirs | Le Cadre de Vie

UNE ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA) ET L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ (RLP) SERA OUVERTE DU 12 MAI AU 14 JUIN 2025 INCLUS.

Accueil / Toute l'actualité / Vie municipale / Une enquête publique conjointe relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la délimitation du Périmètre Délimité des Abords (PDA) et l'élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP) sera ouverte du 12 mai au 14 juin 2025 inclus.

avril 2025 | Gérer le consentement

UNE ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA) ET L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ (RLP) SERA OUVERTE DU 12 MAI AU 14 JUIN 2025 INCLUS.

La commissaire enquêteur tiendra des permanences en mairie :

- Lundi 12 mai de 9h00 à 12h00
- Samedi 24 mai de 9h00 à 12h00
- Mercredi 4 juin de 14h30 à 17h30
- Samedi 14 juin de 9h00 à 12h00

A compter de la date d'ouverture de l'enquête publique conjointe et pendant toute la durée de celle-ci, les pièces des dossiers soumis à l'enquête seront mises à disposition du public en mairie, sur la borne numérique et sur le site internet.

Le public peut consigner ses observations et propositions sur les projets de révision du PLU, de délimitation du Périmètre Délimité des Abords et d'élaboration du RLP sur le registre papier ouvert à cet effet ou sur le registre dématérialisé par mail : Enapub.Plu-rlp@ville-montmagny.fr

Les documents seront bientôt disponibles



Coordonnées

Hôtel de ville
10 rue du 11 novembre 1918
95 380 Montmagny
Tél: 01 34 28 69 00

Horaires d'ouverture

Du lundi au vendredi:
8h30 – 12h et 13h45 – 17h30
Samedi:
9h – 12h (Service état civil)

Recrutement

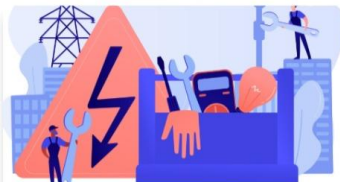
Nous contacter

Plan du site | Mentions légales | Politique de confidentialité | Politique des Cookies
© Copyright 2025 Ville de Montmagny | Tous droits réservés

Conception La Belle Semeuse



Tous Environnement Jeunesse Santé Vie municipale Divertissement Travaux



Coupage de courant pour travaux

Ehedis vous informe d'une coupure du courant dans certaines rues le jeudi 24 avril 2025.



Enquête citoyenne : Plan vélo

Participez à l'enquête citoyenne jusqu'au 10 juin 2025 pour faire connaître vos besoins et vos atten...



Fermetures exceptionnelles des services municipaux

Certains services municipaux seront fermés de manière exceptionnelle à plusieurs dates cette année.



Démarchage en cours

La société APF (Audit et Patrimoine de France) effectue actuellement une campagne de démarchage en p...



Portrait d'agent : Eugénie du Centre Communal d'Action Sociale

Eugénie est référente du pôle accueil et assistante administrative au sein du C.C.A.S. de Montmagny.



Campagne de sensibilisation pour Action contre la Faim

Campagne en porte-à-porte du 3 mars au 5 avril 2025 (du lundi au samedi, en journée jusqu'à 20h).



Portrait d'agent : Daniana du centre socioculturel

Daniana est référente familles au sein du centre socioculturel au cœur du quartier des Lévriers.



Identité numérique certifiée en mairie

Ce nouveau service vous permet d'enregistrer une version numérique de votre Carte Nationale d'Identit...



Une enquête publique conjointe relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la délimitation du Périmètre Délimité des Abords (PDA) et l'élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP) sera ouverte du 12 mai au 14 juin 2025 inclus.

Une enquête publique sera ouverte du 12 mai au 14 juin 2025 inclus.



FOODI : UNE RÉVOLUTION POUR LES MENUS SCOLAIRES À MONTMAGNY

Développée par Scolarest, cette application permet aux parents de consulter les menus de leurs enfant...



SNCF : travaux sur la ligne H

Pour moderniser l'infrastructure ferroviaire de la ligne H, la SNCF réalise des travaux de renouvel...



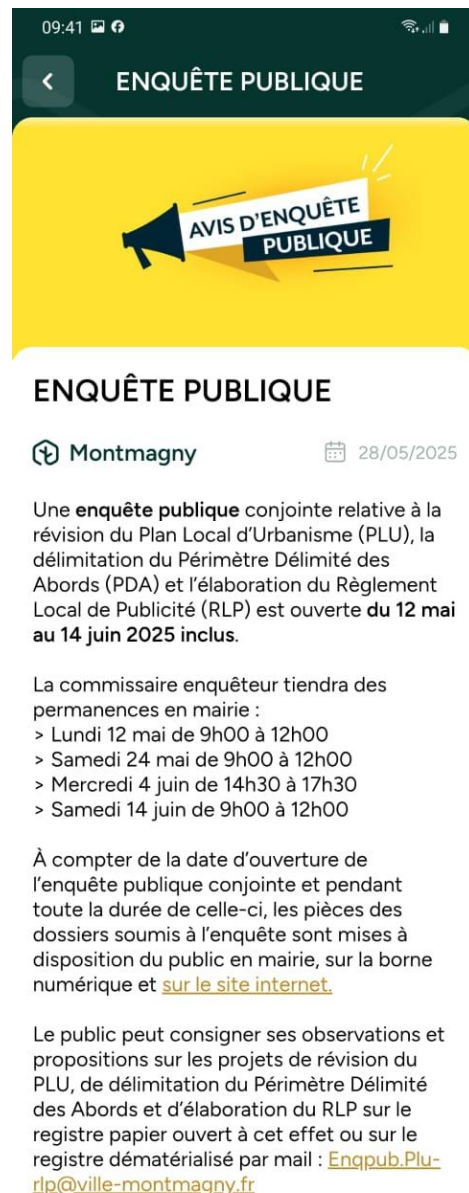
Inscriptions pour la rentrée scolaire 2025-2026

Les inscriptions pour l'année scolaire 2025-2026 (pour les enfants nés en 2022 ainsi que les enfants...

AFFICHER PLUS

Annexe 6

Publication sur les réseaux sociaux



Annexe 7

Courriers

