

# 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

## Conclusions du Commissaire Enquêteur

portant sur les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
Murielle Lescop



# 1 Préambule

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.

Le 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 ha<sup>1</sup>.

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 km<sup>2</sup> 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.

## Liste des acronymes

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

ZAEnR : Zone d'Accélération des Energies Renouvelables

---

<sup>1</sup> Source : MOS 5 (Mode d'Occupation des Sols) 2021, Institut Paris Région  
Enquête publique n° E2500031/95 - Conclusions

## 1.1 Présentation du projet

La procédure de révision du PLU de Montmagny est induite par la rédaction d'un nouveau PADD qui présente le projet de ville et les orientations qui s'appliquent au règlement. Cinq nouveaux axes d'orientations y ont été définis :

- Axe 1 : renforcer la qualité de vie ;
- Axe 2 : préserver le patrimoine bâti ;
- Axe 3 : améliorer les déplacements sur le territoire ;
- Axe 4 : assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles ;
- Axe 5 : encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels.

Les principales modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure de révision des documents d'urbanisme sont les suivantes :

- Modification des zones concernant les Gens du Voyage AUp en UKs ;
- Intégration de la ZAC Plante des Champs dans le zonage du PLU ;
- Modification des pourcentages des espaces verts de pleine terre sont valorisés par la commune ;
- Ajout d'un sous-secteur spécifique au poney club Np au sein de Montmagny.

Orientations d'aménagement et de programmation : 2 OAP viennent compléter les évolutions liées au plan de zonage et au règlement :

- L'OAP Trame Verte et Bleue de la commune de Montmagny qui vise à renforcer les trames bleues, (mares, cours d'eau et milieux humides) la trame brune (lutte contre la pollution lumineuse) et verte (continuités écologiques, protection de la biodiversité)
- L'OAP « entrée cœur de ville » se situant près de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Maurice Berteaux. Elle requalifie un îlot à proximité directe du centre-ville en créant un linéaire de commerces, désimperméabilisant une partie de l'îlot, et produisant environ 90/100 logements.

Un certain nombre de prescriptions sont ajoutées pour :

- Informer les pétitionnaires sur les risques (risques de dissolution liés au gypse, mouvements de terrains)
- Protéger le ru du Haras avec une bande de non-constructibilité de 15 m autour de son lit
- Une obligation de recherche de zone humide dans une enveloppe déterminée sur le plan de zonage
- La protection des alignements d'arbres augmentée
- Un nouveau maillage de sentes et de pistes cyclables qui complète le maillage existant
- Un nouveau maillage de voirie sur la ZAC des Plantes pour accompagner la suppression du PN4 pour à la fois innover le nouveau quartier et remailler le territoire avec Deuil-la-Barre et la gare.

## 1.2 Enjeux de la Révision du PLU

### 1.2.1 Limitation de la consommation d'espaces naturels et forestiers

Le PADD définit, conformément aux objectifs fixés par la loi Climat et Résilience qui a fixé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers qu'il doit justifier :

« Pour répondre à la politique de développement économique de l'agglomération, le projet de PLU prévoit de consommer environ 1,65 ha des espaces agricoles sur la ZAE des Trois Cornets.

Dans les respects des orientations du SDRIF-E, la collectivité affiche des projets d'extension urbaine :

- 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.

### 1.2.2 Enjeux sur le risque inondation

Le territoire est concerné par le risque de remontée de nappe phréatique. La révision se veut vertueuse en encourageant l'infiltration des eaux de ruissellement dans les sols pour limiter le risque d'inondation. Le PADD s'inscrit dans cette démarche avec deux orientations, la première « Protéger les espaces de nature et les continuités écologiques en limitant l'étalement urbain » et « Promouvoir les opérations d'aménagement durable et les échos construction aux différentes échelles de la ville : la gestion raisonnée de l'eau et des énergies, l'isolation thermique, la lutte contre les îlots de chaleur, la création d'espaces verts, la désimperméabilisation des sols ... ». L'OAP « Trame verte et bleue » permet de conserver et développer le couvert végétal favorisant l'infiltration naturelle.

L'ensemble du projet encourage la désimperméabilisation des sols avec des emprises au sol maximum et un taux d'espaces infiltrants importants. Imposé par le règlement. Elle aussi ajouté des obligations de pleine terre. En parallèle elle adopte une stratégie qui vise à préserver les cœurs d'îlots en zone pavillonnaire. Ainsi le projet répond-t-il aux différentes orientations des documents supérieurs, notamment le SDAGE et le SAGE qui s'appliquent au bassin versant dans lequel est située la commune de Montmagny. Ce dernier a émise quelques remarques : « Pour 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 projet de végétalisation à promouvoir, de la carte des cœurs d'îlot 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. » elle recommande également d'inscrire des objectifs chiffrés de dés imperméabilisation notamment sur l'o AP cœur de ville : « il serait tout portant d'y inscrire un objectif chiffré de réduction des surfaces imperméables par rapport à l'existant et ainsi s'ancrer dans la stratégie du SAGE et les objectifs du PADD. »

En termes de compatibilité avec le SAGE il serait opportun d'inscrire 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 puits 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 multifonctionnel sont à privilégier. » Par ailleurs le SAGE recommande d'inscrire un taux de pleine terre dans toutes les zones certaines étant dépourvues de taux de pleine terre comme les zones UCV1, 1AUa et b.

### 1.2.3 Enjeux sur le réchauffement climatique

Le territoire de la commune est concerné par le réchauffement climatique avec une intensification des phénomènes climatiques, des pluies importantes en hiver, des sécheresses plus longues en été et un risque de tempêtes. La création d'un parc de 2ha, la préservation des grandes entités paysagères telles que la Butte Pinson à travers les orientations de l'axe 4 Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles du PADD, mais aussi dans le traitement de l'espace urbain avec l'orientation 1.3 Requalifier les espaces publics : développement des cours Oasis<sup>2</sup> dans les écoles, la végétalisation du mail Curie etc. permettent d'atténuer les effets des sécheresses par le phénomène d'évapotranspiration qui permet d'atténuer les hausses de température et de limiter les inondations en cas de pluies intenses.

Sur un autre volet, le PLU montre une action sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) qui contribuent au réchauffement climatique. C'est un des points forts développés dans le PADD à travers les différents axes. L'axe consacré aux déplacements Axe 3 Améliorer les déplacements sur le territoire met en avant les modes doux : « Le développement des mobilités douces est un aspect important du projet de territoire communal. La ville souhaite améliorer la « cyclabilité » et la « marchabilité » du territoire. ». D'autres orientations permettent aussi de réduire les émissions de GES, telle une fluidification des axes routiers, mais aussi le renforcement du réseau

<sup>2</sup> Consiste à créer des îlots de fraîcheur dans les cours des écoles généralement très imperméabilisées

de bus en lien avec IDFMobilités, une meilleure accessibilité aux pôles de transports structurants représentés par les deux gares du Transilien qui desservent Montmagny<sup>3</sup> et le renforcement de ces polarités par le soutien aux zones d'activités présentes à proximité, la requalification des espaces publics, la protection des commerces. Sur le volet énergie, le PADD annonce également des ambitions fortes en encourageant le potentiel d'énergie renouvelable, essentiellement le photovoltaïque. L'orientation 4.5 précise : « Le PLU imposera aux constructions, travaux, installations et aménagements, des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et une ZAEnR sera mise en place sur la ZAC des Plantes. »

#### 1.2.4 Enjeux sur les milieux, la biodiversité et le paysage

Le territoire de Montmagny présente un ensemble paysager remarquable inscrit avec la Butte Pinson (112 ha répartis sur les communes de Montmagny, Groslay, Villetaneuse et Pierrefitte-sur-Seine) qui comporte des espaces boisés et forme une continuité écologique sur le territoire de la commune qui a conservé d'anciennes parcelles agricoles transformées en jardins familiaux. Cette trame verte inscrite au SRCE constitue un enjeu important sur le territoire et doit être renforcée par la préservation des cœurs d'îlots en tissu pavillonnaire. L'Évaluation environnementale a identifié de nombreuses espèces présentes sur le territoire. La trame bleue constitue un enjeu majeur par la présence du ru du Haras et de mares sur la Butte Pinson. Les études menées par la DRIEAT ont révélé la présence potentielle d'une zone humide classée B dans la cartographie qu'elle a établie.

L'axe 4 : Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles, encourage une politique de protection des milieux sur la Butte Pinson mais aussi dans les autres espaces du territoire : « 4.1 Protéger les espaces de nature et les continuités écologiques en limitant l'étalement urbain : Identifier et assurer des connexions entre les différents supports de biodiversité, en associant la trame verte (parcs, jardins publics, jardins privés, Butte Pinson...), la trame bleue (le ru des Haras et les milieux humides), la trame brune (désimperméabilisation des sols, préservation des espaces de pleine terre...), la trame noire (pollution lumineuse) pour assurer la préservation et la restauration des corridors écologiques. Il s'agit notamment de restaurer le réseau d'échange des espèces animales ou végétales sur l'ensemble du territoire communal à travers la mise en valeur de ces réservoirs de biodiversité » Les autres orientations de l'axe 4 complètent cette stratégie en s'appuyant sur l'OAP « Trame verte et bleue » déclinée dans le règlement, notamment dans la limitation de l'étalement urbain mis en place à travers une série de prescriptions qui permettent de préserver les cœurs d'îlot et les continuités écologiques dans les jardins privés. Il est par exemple demandé de laisser des passages pour la petite faune au sein des clôtures dans le règlement.

Le ru du Haras est protégé dans le règlement par une bande de protection de 15 m autour de son lit et le maître d'ouvrage renforcera les indications sur les documents pour permettre sa renaturation.

Le projet répond donc aux orientations des documents supérieurs. SDRIF-E<sup>4</sup> identifie la Butte Pinson comme un espace vert et/ou un espace de loisir d'intérêt régional à créer et au SRCE<sup>5</sup>.

#### 1.2.5 Enjeux sur les risques naturels et technologiques

- 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
- Un risque de tassement lié à la présence d'une zone d'alluvions tourbeuses compressibles
- 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.
- La présence de voies routières et de voies ferrées

<sup>3</sup> Gares de Deuil-la-Barre Montmagny au Bord et Epinay-Villetaneuse au Sud

<sup>4</sup> Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France

<sup>5</sup> Schéma Régional de Cohérence Ecologique

- La présence d'une canalisation de transport de gaz
- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle

Le règlement prend en compte ces risques matérialisés sur la carte de zonage. Le règlement de chaque zone effectue un rappel des risques sous un chapitre intitulé Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances. Y sont indiqués les prescriptions de normes acoustiques pour les voies à fort trafic, les précautions à prendre en matière d'assainissement et de construction. Ainsi le règlement déconseille fortement les sous-sols en zone d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de 2m. Dans chaque zone concernée par le plan d'exposition au bruit aérien un sous-secteur c est créé avec les restrictions de construction imposées par le plan. En cela il répond à l'orientation 4.10 Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances du PADD.

### 1.2.6 Enjeux sur le cadre de vie

Le cadre de vis correspond au premier axe du PADD. Il constitue l'enjeu principal de la commune qui souhaite préserver ses paysages, le caractère pavillonnaire et rural de son tissu urbain tout en préservant un habitat collectif à vocation résidentielle.

En effet, la commune bénéficie de l'espace Naturel de la Butte Pinson qui constitue avec 112 ha un poumon naturel pour la commune et les communes avoisinantes sur lesquelles cet espace vert est réparti. Montmagny en possède une large partie. Toutefois son occupation par d'anciennes carrières, des décharges ainsi que par les gens du voyage ont largement dégradé le site qui est petit à petit restauré par l'Agence des Espaces Verts<sup>6</sup> Par ailleurs, les terres agricoles sont encore présentes avec de nombreux jardins familiaux qui entretiennent un paysage semi-rural, permettant de ressentir les éléments morphologiques du paysage tels que la plaine, ou la colline de la butte Pinson située à 115 m d'altitude contre 36 m pour la partie basse sur laquelle s'étendent les zones urbaines. Quelques parcs sont présents et le centre-ville offre un bâti de bourg ancien et quelques édifices abritant des équipements publics tels que la salle des fêtes ou le centre Pergame, ancien séminaire, abritant l'école de musique et la médiathèque.

Ainsi, le cadre de vie présente des paysages largement végétalisés par les jardins et un velum bas à l'exception des grands ensembles édifiés dans les années 70, mais souvent entourés de verdure. Toutefois, le centre-ville, les zones d'activités présentes à proximité des deux gares situées au Nord et au Sud, sont beaucoup plus imperméabilisées, tandis que le pavillonnaire fait l'objet de forte pression foncière tendant à créer un deuxième front bâti à l'arrière du front bâti, réduisant les cœurs d'îlot. Ce phénomène est particulièrement perceptible sur la rue d'Epiny qui présente un parcellaire en lanière profond hérité des anciennes parcelles agricoles.

Le maintien de l'emploi et son développement dans un territoire dominé par la fonction résidentielle constitue également un enjeu important dans une commune située à 11 km de Paris où seuls 16,6 % des actifs Magnymontois ayant un emploi travaillent sur le territoire communal<sup>7</sup>. Le maintien d'une animation commerciale et d'équipements collectifs propres à répondre aux besoins des habitants est important pour contribuer à l'attractivité de la commune.

Le projet de PLU affiche dans le PADD un schéma de protection et de développement de sentes piétonnes issues de son passé rural, qui ont vocation à être bordées de haies ou autre continuité paysagère.

Il affirme dans les différents axes la protection des cœurs d'îlot afin de prévenir leur mitage urbain et favorise la requalification des espaces urbains dans l'orientation 1.3 Requalifier les espaces publics pour permettre une meilleure accessibilité, développer les parcours piétons et cyclistes, unifier le mobilier urbain et permettre au PMR de se déplacer.

<sup>6</sup> Organisme dépendant de la Régio

<sup>7</sup> Rapport de présentation, Diagnostic urbain p.127

L'accent est mis sur la vocation de loisir et de rencontre des espaces verts, notamment le parc de 2ha créé dans la ZAC des Plantes. 1.6 Répondre aux besoins actuels et futurs des Magnymontois en équipements publics  
*« Afin de répondre aux besoins actuels et futurs des Magnymontois en matière d'équipements publics, la ville s'attachera à créer des espaces de vie et des lieux de rencontre sur son territoire communal, notamment dans le cadre de la ZAC de la Plante des Champs où la création d'un parc urbain d'environ 2 hectares est projetée. Elle soutiendra également les actions de reconquête progressive menées sur l'espace naturel de la Butte Pinson ».*

Ainsi, dans cette optique de réaménagement et d'ouverture aux habitants de la Butte Pinson, la révision du PLU accompagne le relogement des gens du voyage en créant une nouvelle zone pour habitat adapté sur le site dit des Pintars.

La rénovation des équipements et la création de nouveaux équipements dans la ZAC de la Plante des Champs sont mis en avant dans le PADD notamment un micro-centre commercial et une maison médicale. Le commerce figure dans l'orientation 1.1 Favoriser le rayonnement économique et l'attractivité de la commune en améliorant le tissu commercial. Le règlement a mis en place des linéaires de commerces regroupés en centre-ville et près de la gare d'Épinay-Villetaneuse afin de polariser les centralités existantes et maintenir la vocation des rez-de-chaussée dans ces zones.

Dans cette orientation il est également affirmé l'objectif d'accompagner les entreprises et l'emploi : « Créer un environnement favorable au maintien et au développement des activités et de l'emploi ». Créer de l'emploi peut permettre de réduire les trajets domicile-travail si les emplois sont en adéquation avec les profils des habitants.

Le cadre de vie est donc situé au cœur de la stratégie de la révision du PLU, dans la mesure où il fait de l'environnement une priorité et qu'il cherche à maîtriser l'étalement urbain par la maîtrise de l'urbanisation.

### 1.2.7 Enjeux sur les déplacements

Les enjeux du PLU sur les déplacements sont importants car la population est fortement motorisée et dépendante d'un mode de transport individuel ou collectif pour se déplacer au travail. L'axe 3 du PADD y est consacré. Il poursuit plusieurs objectifs déjà évoqués tels que favoriser le report modal sur les transports actifs ou développer le réseau de bus. L'orientation 3.3 Faciliter et fluidifier les déplacements prévoit de réorganiser les voies de circulation pour compenser la fermeture du PN4 passage à niveau entre la gare de Deuil-la-Barre et Montmagny et améliorer la liaison entre le centre-ville et la ZAC de la Plante des Champs située à proximité du nouveau passage souterrain qui remplacera le PN4.

### 1.2.8 Enjeux sur le logement

Les différents documents de cadrage du PLU de Montmagny imposent des objectifs de production de logements de l'ordre de 15% de densité en plus de logement sur le territoire. Les objectifs assignés par le SRHH<sup>8</sup> n'ont pas été intégrés en raison de la rédaction et de l'arrêt du document de PLU avant l'approbation du SRHH.

Actuellement le parc de logement comprend majoritairement des logements collectifs, mais l'habitat pavillonnaire occupe une part importante du territoire. L'occupation du sol fait ressortir qu'il occupe 37% du territoire et le collectif 9% alors que les appartements en collectif dominent avec 57 % du parc de logements. 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 %). Les ménages ont donc du mal à trouver des logements de petites tailles.

Par ailleurs, la commune doit faire face à un taux de vacances assez élevé dans le quartier du Barrage, situé en bordure de la route de Calais, coupé du centre-ville par la coupure urbaine que représente la Butte Pinson. Elle doit également résorber l'habitat insalubre très présent dans le centre-ville et maintenir un taux de logement

<sup>8</sup> Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement  
 Enquête publique n° E2500031/95 - Conclusions

sociaux pour faire face à la demande importante. Le taux de pauvreté à Montmagny est supérieur à la moyenne du Département du Val d'Oise.

Le PLU prévoit la production de 867 logements sur la période 2025-2040. Les Orientations du PADD prévoient la création de la Zac des Plantes qui poursuit l'objectif d'être labellisé Ecoquartier pour créer 500 logements ainsi que d'autres opérations dont celle prévue avec l'OAP « Centre cœur de ville » qui prévoit 100 logements environ à proximité du centre ancien. La commune espère produire une partie de ces logements dans le diffus, mais en raison de la forte urbanisation du territoire<sup>9</sup> et de la nécessité de préserver les sols pour absorber le ruissellement et préserver des îlots de fraîcheur, elle a utilisé le pastillage du SDRIF-E qui prévoit un secteur de densification prioritaire sur l'emprise de la ZAC de la Plante des champs. La consommation induite par cette opération est d'environ 6,2 ha d'espaces agricoles. Il est à noter que la densification d'un secteur encadrée doit permettre de produire des logements plus résilients face aux enjeux de réduction des émissions de GES, de confort thermique, et de gestion des eaux pluviales. La densification d'un secteur permet de maintenir une densité moins importante dans les autres secteurs, notamment les secteurs pavillonnaires. Ce facteur joue en faveur du maintien des jardins privés réservoirs de biodiversité et îlots de fraîcheur.

La lutte contre l'habitat indigne est stratégique pour la commune. L'orientation 1.2 Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique permet d'allier la rénovation avec la lutte contre le réchauffement climatique : « La recherche d'une plus grande qualité des logements dans les constructions neuves est une des priorités de la commune. En effet, elle souhaite favoriser la construction de logements plus confortables, durables et mieux adaptés au changement climatique sur l'ensemble de son territoire communal. <sup>10</sup>»

Par ailleurs, 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.* <sup>11</sup>».

Le règlement impose un taux de logements sociaux 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. »

### 1.2.9 Enjeux sur le patrimoine

Le patrimoine bâti de Montmagny est composé de trois entités distinctes :

- Un centre bourg rural ancien avec des maisons de type faubourien ou villageoises, quelques maisons de maîtres
- Des maisons bourgeoises peu nombreuses en meulière du début du XXème siècles situés en périphérie du centre bourg et quelques édifices publiques tels que l'ancien séminaire dit centre Pergame qui abrite l'école de Musique,
- Des pavillons plus modestes situés principalement vers la gare d'Epinay issus de lotissements constitués dans les années 30.

Il est complété par deux édifices religieux, l'église Saint-Thomas édifiée au XVIIIème siècle et la chapelle Sainte-Thérèse construite par les frères Perret qui est classée Monument Historique. Ce patrimoine dominé par l'habitat

<sup>9</sup> Le PADD précise : Les espaces identifiées au sein du tissu urbain pour assurer une production de logements représentent environ 3,3 ha, traduisant une faible capacité de densification au sein du tissu urbanisé par rapport aux objectifs d'accroissement de la densité résidentielle fixés par le projet de SDRIF-E. »

<sup>10</sup> PADD, p.6

<sup>11</sup> PADD, p.7

individuel est porteur de l'identité de la commune et de son passé rural. Il est important pour la commune de le préserver tant pour sa valeur de témoin historique que pour ses qualités architecturales, discrètes mais non moins caractéristiques telles que l'emploi de la meulière, les modénatures, les porches d'entrée, les éléments de décor etc.

Un axe entier du PADD y est consacré pour favoriser le maintien du patrimoine pavillonnaire de la ville et la mise en valeur de la chapelle Sainte-Thérèse. L'orientation 2.1 Instaure des règles d'urbanisme favorisant la sauvegarde du patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager en adaptant les règles du PLU

« *Valoriser le patrimoine bâti et paysager magnymontois*

*La ville de Montmagny possède quelques éléments patrimoniaux de caractère qu'elle souhaite préserver. Aussi, la question patrimoniale est intégrée dans sa politique d'aménagement de demain. 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. »*

Le règlement a indiqué effectivement un certain nombre de règles visant à préserver le patrimoine et la morphologie pavillonnaire, nommant dans les règles portant sur les gabarits, les combles etc. en zone UA, UK et zone UA. Les prescriptions architecturales en zone UA (centre ancien) sous le chapitre UA 2.2- Qualité urbaine et architecturale indiquent la conservation des modénatures et précise : « Les constructions neuves en tissu ancien devront attirer 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. »

Le Département du Val d'Oise s'est fait assez critique sur les mesures de protection indiquées dans le projet : « *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. »*

En effet l'article R 111-27 stipule : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### **1.2.10 Enjeux sur un modèle constructif durable**

Une ambition affichée par la commune est de répondre au défi du changement climatique qui affectera la commune par un modèle de territoire durable, économe en énergie et peu émissif en GES.

L'orientation 4.5 Promouvoir des opérations d'aménagement durable et des éco-constructions aux différentes échelles de la ville permet d'y répondre en imposant « *travaux, installations et aménagements, des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales* »

La commune a également « *retenu, par délibération, comme périmètre d'implantation pour ces zones d'accélération, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « ZAC de la Plante des Champs », où un quartier ambitieux doit voir le jour, labellisé Écoquartier.*<sup>12</sup> »

L'orientation 4.8 Développer de bonnes pratiques environnementales permettra « *Poursuivre la transition énergétique du territoire « Dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, la performance*

<sup>12</sup> Ibid, orientation 4.5 p 17

*environnementale du bâti sera également encouragée. Les constructions devront s'appuyer sur des techniques innovantes de construction afin de limiter la consommation énergétique avec une isolation performante.*

*Dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, la ville incitera à la performance environnementale du bâti et des aménagements d'espace libre »*

Le PADD encourage le développement des énergies renouvelables, l'économie circulaire, l'origine biosourcée des matériaux, la gestion raisonnée de l'eau et des énergies, l'isolation thermique, la lutte contre les îlots de chaleur, la création d'espaces verts, la désimperméabilisation des sols dans les projets.

Toutefois, l'Evaluation environnementale a souligné la pression que pouvait exercer les matériaux biosourcés sur les ressources et consommer de l'Energie pour le transport et la fabrication.

### **1.3 Avis consultés par la commune**

Les personnes publiques associées et les services consultés ont rendu leurs avis et compte-rendu. Dans le cadre de la préparation de l'enquête publique.

**Autorité environnementale** : La MRAe n'a pas pu rendre un avis en raison de problèmes d'organisation interne.

**CDPENAF** : Accord tacite pour la consommation d'espaces agricoles sur la ZAE des Trois Cornets.

**Département du Val d'Oise** : Avis favorable avec des recommandations techniques, notamment sur les retraits pour les clôtures et la compatibilité des projets avec l'alimentation en eau potable.

**Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France** : Pas de remarques particulières.

**Centre de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du centre-Val de Loire** : Recommandations sur la gestion des espaces boisés et la protection forestière.

**IDF Mobilités** : Recommandations sur les normes de stationnement et les emplacements vélos.

**IDF France-Nature** : Recommandations pour préserver les chemins existants et accompagner l'évolution du centre équestre.

**Préfet du Val d'Oise, Direction Départementale des Territoires** : Avis favorable avec réserves sur la mention du ru du Haras et le rapport de présentation.

**SAGE Croult Enghien Vieille Mer** : Avis favorable avec recommandations sur la gestion des eaux pluviales et la protection des espaces verts.

**SEDIF** : Pas d'observations particulières, mais rappel sur l'adaptation du réseau public de distribution d'eau.

**RTE (Réseau de Transport d'Électricité)** : Importance de la coordination entre les projets d'urbanisme et la préservation des infrastructures électriques.

# 1. Organisation de l'enquête

## 1.1. 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.

## 1.2. Information effective du public

### 1.2.1. 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 fixé le siège de l'enquête à la mairie de Montmagny.

### 1.2.2. 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.

### 1.2.3. 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.

### 1.2.4. 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

## 1.2.5. Dossier de l'enquête

### 1.2.5.1. 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 (ZAE nR)
  - 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.

## 1.2.6. 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.

## 1.2.7. Avis sur le dossier

Le dossier était complet. L'évaluation environnementale a abordé l'ensemble des thèmes requis. Cependant, une étude plus approfondie des sols et une présentation des risques liées aux remontées de nappe aurait permis d'avoir une vision plus exhaustive des enjeux. De même les risques liés la zone d'Alluvions tourbeuses compressibles aurait permis de mieux

évaluer la pertinence de l'OAP Centre-cœur de ville et de l'aménagement de la zone du parc technologique de Montmagny tous deux situés concernés par ce risque.

## 2. Déroulement de l'enquête

### 2.1. 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.

#### 2.1.1. 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](mailto: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.

#### 2.1.2. Climat de l'enquête

Le public a été accueilli dans de bonnes conditions.

#### 2.1.3. 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.

## 2.2. 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.

## 2.3. Participation du public

### 2.3.1. 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

### 2.3.2. 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.

### 2.3.3. Observations écrites

En tout 5 observations écrites ont été déposées, tous supports confondus. La répartition des supports est présentée dans le tableau ci-dessous :

<b>Registre papier</b>	<b>3</b>
<b>Courrier électronique</b>	<b>8</b>
<b>Nombre total d'observations</b>	<b>11</b>

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

### 2.3.4. Synthèse des observations écrites

Les observations écrites 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.

2.3.4.1. Règlement local de la Publicité :  
Observations n°4 et 6

## 2 Analyse des Observations recueillies

### 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

### 2.3.5. 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 parait très pénalisant.

### Questions du commissaire enquêteur

1. Quelles sont les considérations qui ont conduit la commune à réduire la bande de la constructibilité ?  
Quelle est la position de la commune sur le cas de Madame Broutin ?

### 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. La construction d'une véranda au-delà de la bande de constructibilité de 40 mètres est interdite*

### 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. 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 ?
  
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. 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 ?
  
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. 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 ?
  
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 ?

1. La création de nouvelles voies sur des parcelles privées peut-elle engendrer une nouvelle bande de constructibilité, notamment en cœur d'îlot ?

5. 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.

6. Quelle est la position de la commune sur les parcelles d'angles et les règles d'alignement par rapport aux voies ?

6. 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**

7. 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**

7. 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

8. 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 ?
9. 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 m<sup>2</sup> de pleine terre pour 100 m<sup>2</sup>. 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 :
- Permettant des panneaux partiellement occultants dans des matériaux écologiques (en réduisant par exemple légèrement la hauteur des clôtures à 1.80 m ?
  - En élargissant la gamme des matériaux tout en veillant à leur qualité notamment en termes de pollution (libération de polluant)
  - 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 m<sup>2</sup> de plancher alors que l'ancien PLU imposait une place pour 150 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> à 1 place pour 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 impactant 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.

### **2.3.6. Questions du commissaire enquêteur**

#### **2.3.6.1. Cône de vision**

Le PADD mentionne des cônes de vision. Or ils n'apparaissent pas dans les documents graphiques.

13. Pouvez-vous les localiser ?

14. La vue sur la butte Pinson 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.

#### **2.3.6.2. 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 :

#### 15. 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 les 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 construit en cohérence avec le PADD. Par ailleurs, 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'Ile-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.

## 3 Analyse de l'intérêt général du projet

### 3.1 Bénéfices du projet

#### 3.1.1 Compatibilité du projet de Révision du PLU avec les documents supérieurs

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

- SDRIF 2030<sup>13</sup>
- Le SDRIF E<sup>14</sup> (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'eau<sup>15</sup> pour une gestion durable et équilibrée de ces dernières.
- Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Croult-Engbien-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'Ile-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)

L'Evaluation environnementale a démontré la compatibilité du projet avec les documents :

- Il répond aux besoins de logements demandés par les différents documents
- Il répond aux recommandations du SAGE et intégrera ses demandes en matière d'infiltration à la parcelle des eaux pluviales, le PLU favorise les matériaux infiltrants pour le stationnement extérieur, introduit des pourcentages de pleine terre dans les parcelles.
- Il intègre les corridors écologiques inscrits au SRCE et complète la trame verte et bleue par différentes mesures. Il lutte contre la précarité énergétique et développe la mixité sociale.
- Il intégrera les recommandations de IDF Mobilités pour répondre aux prescriptions du PDUIF.

Il permettra de décliner à l'échelle locale les politiques régionales et participera au maintien de la ressource en eau du bassin versant en développant l'infiltration à la source.

#### 3.1.2 Bénéfices environnementaux

On l'a vu, les documents permettent de fixer un cadre pour développer une armature de sentes et de pistes cyclables permettant de développer les déplacements en mode actifs et de réduire la pression automobile sur le territoire. Il permet aussi de développer les espaces publics et la marchabilité dans la commune. De cette manière le projet est inclusif, adaptant les espaces aux PMR et développant l'accessibilité aux grands équipements de la commune.

Sur le plan écologique il développe des haies le long des sentes, protège les alignements d'arbres et les arbres remarquables mettant en œuvre les nouveautés législatives. Ces éléments concourent à créer des sous-trames arborées qui complètent la grande trame constituée par la butte Pinson, inscrite au SRCE.

<sup>13</sup> Approuvé par décret le 27 décembre 2013

<sup>14</sup> approuvé par décret le 10 juin 2025.

<sup>15</sup> Milieu aquatique

La préservation des îlots, la création de nouveaux espaces verts, le parc de 2 ha sur la ZAC de la Plante des Champs et le parc du Rouillon au Nord contribueront à créer des réservoirs de biodiversité et une trame secondaire en pas japonais. Pour limiter l'étalement urbain, la commune a fixé des taux d'emprise maximales qui ont été normalisés par la révision, et nouveauté elle apporte une obligation de pleine terre dans toutes les zones.

Concernant la trame bleue, une des grandes ambitions de la commune concerne le ru du haras partiellement à l'air libre sur la commune : « Une des ambitions communales sera d'accompagner la renaturation d'une partie du ru des Haras, sur la rue Jules Ferry » Orientation 4.1. Une bande de protection 15 m de part et d'autre du lit est inscrite dans le zonage et le règlement. A la demande du SAGE, la commune va compléter les documents pour ne pas compromettre la renaturation du ru du Haras et sa mise à l'air libre à termes :

« 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.

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. »

Concernant les eaux souterraines et le risque de remontée de nappe, la commune en poursuivant son objectif de désimperméabilisation des sols et de renaturation, permet une meilleure infiltration des eaux. Elle affiche également un objectif de préservation de la qualité des eaux, consciente de la vulnérabilité de la nappe de l'Eocène vulnérable aux pesticides, dont la qualité de l'eau est médiocre.

### 3.1.3 Bénéfices sociétaux

Le PLU prend en compte le cadre de vie des Magnymontois en préservant la morphologie de leur cadre de vie. Les zones prennent en compte les différents tissus urbains présents sur le territoire ainsi que les règlements de zone. Il développe des espaces publics paysager, inclusif permettant de renforcer l'accessibilité aux pôles structurant de la commune et ses équipements. Il cherche à préserver les éléments paysagers forts et identitaires de la commune :

- 
- Centre ancien
- Habitat pavillonnaire et ses jardins
- Jardins familiaux
- Sentes
- Butte Pinson
- Chapelle Sainte-Thérèse dont le clocher forme un signal dans le grand paysage.
- Parc Salvador Allende,

Elle mettra en place des cônes de vue afin de préserver les vues sur le grand paysage encore préservé à Montmagny.

Le passé rural est très lisible sur le territoire, avec un parcellaire en lanière qui a permis de préserver des cœurs d'îlot profond susceptibles de constituer un couloir écologique, bien que mité. Le PLU prévient l'étalement urbain en préservant les cœurs d'îlot, permettant aux habitants de profiter d'un cadre de vie semi rural. Cela permet de réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique et d'être moins impacté que d'autres commune par les sécheresses à venir.

Le PLU crée des îlots de fraîcheur, notamment le parc de la Plante des Champs de 2 ha et le parc du Rouillon sur les rives du ru du Haras qui sera renaturé.

L'accent est mis aussi sur la préservation du patrimoine bâti et pavillonnaire, permettant de garder une unité sur la commune et des hauteurs unifiées créant un velum. Le vocabulaire architectural du territoire est préservé par des prescriptions visant à tenir compte de l'insertion paysagère des constructions et de leur insertion dans le tissu urbains existants. On note que les toits à pentes sont privilégiés.

La production de logement est encouragée et permettra de mieux répondre aux besoins de logement par une typologie variée en surface et en mixité sociale. La réhabilitation des logements indignes permettra de lutter contre la précarité énergétique et améliorera le parc de logement. La cohésion sociale entre les générations et les catégories sociales s'en trouvera renforcée, si les équilibres sont respectés. L'encadrement d'opération par une OAP en centre-ville permettra de mettre en œuvre des logements neufs adaptés aux nouvelles exigences en matière énergétique et environnementale.

Une attention est portée sur le développement des équipements et la dynamisation du territoire pour répondre aux besoins des habitants. Ainsi des linéaires de commerces sont regroupés dans les polarités existantes. Ils créent des obligations de maintien des commerces en rez-de-chaussée. Les commerces et restaurants sont très limités en dehors de ces zones, évitant un éparpillement qui nuirait au dynamisme des centralités.

Concernant l'emploi, les deux pôles au Nord et au Sud permettent de renforcer les pôles de transport et les quartiers limitrophes. Afin d'apporter des services, des commerces sont autorisés dans le parc technologique de Montmagny situé en face de la gare d'Epina-Villetaneuse. La requalification de la zone devrait apporter plus d'attractivité à la commune qui renforce le traitement paysager des entrées de ville. La route de Calais bénéficie d'une opération de logements qui permettra de requalifier cet axe très dégradé qui constitue une des entrées de ville.

### 3.1.4 Aspects limitants

L'Evaluation environnementale a souligné un certain nombre d'éléments qui pourraient avoir des incidences négatives :  
Sur d'autres points, l'Evaluation 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
  - si la fluidification de la voirie attire plus de véhicules
  - si le stationnement augmente en centre-ville
- 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 « Entrée 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 ».
- Imperméabilisation des sols avec la création de pistes cyclables et des nouvelles voies de circulation

Le commissaire estime que d'autres aspects limitent les ambitions affichées dans le PADD :

- **Le patrimoine** : l'Evaluation environnementale craint que la préservation du patrimoine et du tissu pavillonnaire ne constitue un frein au développement urbain, en termes de logements mais aussi en diminuant le poids démographique de la clientèle des commerces.

A contrario, le patrimoine bâti apparaît insuffisamment pris en compte dans le règlement, en contradiction avec les orientations du PADD. Il mériterait une meilleure protection des façades car la possibilité d'isoler par l'extérieur risque de détruire définitivement le cachet de ce patrimoine vernaculaire, maintenant recherché. L'article R111-27 n'a pas été bien transcrit et le patrimoine repéré ne figure pas sur le plan. Les outils à disposition des collectivités mis à disposition par les articles L151-19 permettent de protéger des éléments clés pour leur intérêt patrimonial et paysager.

En effet, le patrimoine bâti nécessitant une préservation renforcée n'est pas pléthorique. En revanche, le centre ancien présente un certain intérêt par son unité architecturale, la qualité de ses volumes et ses modénatures, quand elles sont conservées. Concernant le pavillonnaire bourgeois ou plus modeste, les éléments de façade, les aisseliers et les matériaux tels que la meulière présentent également un intérêt ainsi que leurs murs bahut surmontés de grilles caractéristiques, formant là-aussi un ensemble harmonieux. Ces éléments contribuent à l'attractivité de la commune et à son identité. Ils s'accordent avec les paysages semi-ruraux qui subsistent encore.

- **La pleine terre** : Les taux de pleine terre exigés dans la majorité des zones ont le mérite d'exister. Toutefois ils apparaissent très insuffisants au regard des ambitions du document affichées dans le PADD. La pleine terre concoure à la désimperméabilisation des sols alors que la commune va consommer 8.1 ha d'espace naturel, agricole et forestier. Par ailleurs, la pleine terre apporte des services écologiques que les surfaces perméables qui peuvent recouper toute sorte de matériaux inertes, ne peuvent apporter. C'est donc un enjeu important auquel le document doit répondre favorablement.

La commune a fait part de sa volonté d'augmenter la part de pleine terre demandée pour répondre à ses objectifs affichés dans le PADD : « *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. »*

Un autre aspect est apparu pendant l'enquête publique. Le commissaire enquêteur a pu constater la tendance à imperméabiliser les sols par les habitants des quartiers pavillonnaires. La commune est bien consciente du problème. La commune envisage des actions de sensibilisation.

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 du règlement 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. On rencontre ce même écueil dans la rédaction de la rubrique « obligations de planter » alors que des prescriptions dans cette rubrique sont intéressantes. Par exemple, l'encouragement à planter des espèces indigènes indiquée dans le règlement contribue à l'enrichissement de la biodiversité et constitue un élément positif.

Le taux de pleine terre devrait être calculé en fonction de l'unité foncière et non du taux d'espace perméable pour une meilleure appréciation du pourcentage requis.

Trois distinctions pour le sol, espace libre, perméable et pleine terre, même s'ils sont définis dans le règlement n'est pas très compréhensible, plus particulièrement pour tout ce qui recouvre les circulations, terrasses etc.

Concernant l'habitude de carreler 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 l'écriture des 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.)
- Des coefficients de biotopes auraient pu également être introduits.

- **La prise en compte des sols** : Si l'hydrologie est bien présentée dans l'Evaluation environnementale, la faible profondeur de la nappe de l'Eocène, 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 stationnements perméables tout comme celle de les inclure dans l'enveloppe de bâtiments présentant 5 niveaux interroge. Il est déconseillé

dans le règlement de créer des sous-sols dans cette zone. On note qu'une grande partie des espaces désimperméabilisés seront consacrés à des parkings.

Les études menées par le CEREMA<sup>16</sup> montrent que les systèmes infiltrants laissent passer les polluants. Autant, quand les nappes phréatiques sont situées en profondeur, le sol joue un rôle de filtration, retenant les polluants, autant en cas de faible profondeur, la question se pose. Il semble donc déraisonnable d'encourager des parkings infiltrants dans ces zones où les nappes d'eau sont affleurantes. Le commissaire enquêteur recommande donc la plus grande prudence et la poursuite d'études avant de lancer cette OAP.

- **Un risque de mitage des cœurs d'îlot** : les règles semblent efficaces pour prévenir la constitution d'une seconde bande de constructions. Toutefois, la reconstitution potentielle de bandes de constructibilité perpendiculaires, la possibilité de construire au droit du sentier de la Ferme du Four, même avec un retrait de 10 m dans certaines configurations, fragilisent les règles qui encadrent la préservation de cette bande, importante pour la préservation d'îlots de fraîcheur et pour la circulation de la biodiversité. De plus, elle permet des reculs et une perception paysagère qualitative. La mise en place d'EVP autorisée par les articles L151-19 et 23 permettrait de clarifier les règles et d'exercer une vraie protection contre les appétits d'opérateurs fonciers.

### 3.1.5 Bilan

Les impacts négatifs du projet peuvent être énumérés ainsi :

- Risque de mitage des cœurs d'îlot
- Risque de dégradation du patrimoine bâti
- Absence de place pour les cyclistes.
- Risque d'imperméabilisation par des aménagements mal pensés des sentes et des pistes cyclables
- Risque d'imperméabilisation des sols par les piscines
- Des règles parfois ambiguës et difficilement lisibles

Cependant, ces aspects négatifs seront compensés ou atténués par :

- La création de nouveaux parcs
- L'enrichissement du grand paysage avec une présence plus importante de la végétation et la protection de la chapelle des Abords de la chapelle Sainte-Thérèse
- La protection des espaces naturels et leur développement par le renforcement de la sous-trame arborée et des cœurs d'îlots
- La protection de la biodiversité et des zones humides
- Le développement de haies
- Le développement de la pleine terre
- La préservation des jardins familiaux
- La préservation du cadre de vie et de l'habitat pavillonnaire
- La densification de la ville sur elle-même avec des opérations de renouvellement urbains tels que l'OAP « Centre cœur de ville »
- Une production de logements adaptée aux besoins de la population
- Un encouragement à la rénovation énergétique du bâti
- La requalification des espaces publics.
- L'harmonisation des espaces publics
- L'adaptation du territoire aux PMR
- La mise en place de cônes de vue
- L'impact positif sur l'écoulement des eaux
- Une meilleure information sur les risques
- Le renforcement des polarités et des pôles intermodaux
- Le développement de l'accessibilité aux grands équipements

<sup>16</sup> 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>  
Enquête publique n° E2500031/95 - Conclusions du 12 mai au 14 juin 2025

- Le maillage du territoire renforcé notamment entre le centre-ville et le nouveau quartier de la ZAC des Plantes
- La mise en place de linéaires commerciaux pour renforcer le centre-ville
- L'encouragement des modes actifs
- La sécurisation et la fluidification du trafic routier
- La prise en compte des personnes en situation de handicap
- La compatibilité du projet avec les documents cadre

Le maître d'ouvrage a montré qu'il est conscient des enjeux du territoire et qu'il cherche à améliorer sa réponse aux problématiques environnementales qui se poseront avec de plus en plus d'acuité dans les années à venir.

J'estime donc que le projet est bénéfique dans sa globalité pour répondre aux attentes multiples liées à la révision du PLU de Montmagny à condition que cette révision réponde aux ambitions affichées.

## Conclusions

Je soussigné, Murielle Lescop, désignée par décision du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise du 9 avril 2025, dans le cadre limité de l'enquête, qui m'interdit de me prononcer sur des éléments extérieurs à l'enquête, à la lecture attentive du dossier soumis à enquête publique, après avoir entendu toutes les personnes utiles à ma compréhension du projet, en toute indépendance, compte tenu que :

- En termes de publicité :
  - La publicité de l'enquête a été largement relayée sur la commune,
  - Le public a pu s'exprimer sur le projet,
  - Le Maître d'ouvrage a répondu aux interrogations du public,
  
- En termes de bénéfices pour l'écoulement des eaux :
  - Le projet apportera une amélioration sur la perméabilisation des sols et l'écoulement des eaux
  - Le projet répond aux prescriptions du SAGE en matière de gestion des eaux pluviales et de l'assainissement
  
- En termes de bénéfices pour l'environnement :
  - Le projet renforce la trame verte et bleue ainsi que la trame brune inscrite au SRCE
  - Il a un impact positif sur la biodiversité
  - Il permet de créer et conserver des îlots de fraîcheur
  - Il préserve et accompagne la revalorisation de la Butte Pinson qui offre une diversité de milieux, espaces boisés, prairies, jardins familiaux
  - Il protège et encourage la renaturation du ru du Haras
  - Il protège les mares et impose la recherche de zones humides en vue de leur protection
  
- En termes de bénéfices sur le climat
  - Il permettra le maintien et la création d'îlots de fraîcheur
  - Il permettra la mise en place d'énergies renouvelables par différents moyens :
    - En facilitant leur implantation dans les constructions
    - En mettant en place une ZAE nR sur le périmètre de la ZAC des Plantes.
  - Il encouragera le report modal sur les modes actifs par la création de sentes de pistes cyclables et la sécurisation des voies et accès. Il réduira les émissions de Gaz à effet de serre par ces différentes actions se conformant aux orientations du SDRIF-E et du PCAET.
  
- En termes de bénéfices sociaux :
  - Le projet améliorera l'accessibilité aux équipements
  - Il améliorera le maillage du territoire et les déplacements
  - Il améliorera l'intermodalité avec le réseau du bus et les modes de déplacements doux par la sécurisation de la voirie et des espaces publics
  - Il procurera des espaces de promenade et de loisirs accessibles dans des espaces naturels
  - Il permettra la contemplation du grand paysage
  - Il créera des espaces de rencontre en :
    - Valorisant le centre-ville et développant le commerce
    - Développant le loisir sur la butte Pinson
    - Créant un parc de 2 ha sur la ZAC de la Plante des Champs

- Il répondra aux besoins de logements de la commune
  - Il répondra aux besoins de mixité sociale et de logements pour les plus défavorisés
  - Il permettra le relogement des Gens du voyage qui se sont sédentarisés sur la butte Pinson
  - Il préservera un cadre de vie agréable en préservant l'identité du centre-ville et l'habitat pavillonnaire qui présente la particularité d'une certaine homogénéité dans ses formes et ses hauteurs
- En termes de valorisation paysagère
- La Butte Pinson, élément dominant sera préservée ainsi que les jardins familiaux en plaine
  - Les sentes seront préservées et aménagées de haies confortant le paysage semi-rural de Montmagny
  - Des cônes de vue seront inscrits dans le PADD
  - La chapelle Sainte-Thérèse bénéficiera d'un périmètre délimité des abords qui permettra de préserver son environnement qui lui servira d'écrin. Son clocher demeurera un repère fort dans le paysage Magnymontois.
  - Les espaces publics seront requalifiés
  - Les entrées de villes seront retravaillées

J'estime que les objectifs d'équilibre entre les différents objectifs du projet de PLU sont atteints et que les bénéfices du projet de révision du Plan Local de l'Urbanisme de Montmagny l'emportent sur les inconvénients, que l'incidence sur le territoire de la commune est bénéfique et que le PLU pourra évoluer pour affirmer pleinement ses objectifs :

## Avis favorable

### Pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de Montmagny

Avec les quatre recommandations suivantes :

**Recommandation n°1 :** 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.

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.

Je 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.

**Recommandation n°2 :** Etant donné l'importance de préserver les cœurs d'îlot, le commissaire enquêteur recommande la mise en place d'EVP pour prévenir le mitage des cœurs d'îlot.

**Recommandation n°3 :** L'OAP « Centre-Cœur de ville » ne semble pas assez étudiée en regard des risques sur la faisabilité de des constructions prévues et des parkings nécessaires. Le commissaire déconseille la mise en place de parkings en extérieur, à moins que des solutions ne soient trouvés pour protéger la nappe d'eau souterraine. De même sur la ZAE du parc technologique de Montmagny, elle recommande de bien étudier le risque d'infiltration de polluants dans la nappe phréatique.

**Recommandation n°4** : Pour permettre une meilleure lisibilité du document et inciter les pétitionnaires à développer de bonnes pratiques environnementales, je recommande :

- D'unifier l'écriture des 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.) ;

Des coefficients de biotopes auraient pu également être introduits

Fait à Issy-les Moulineaux le 25 juillet 2025.



Murielle Lescop,  
Commissaire Enquêteur