



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

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

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

*02 avril 2024*

# ORDRE DU JOUR DE LA REUNION



## PARTIE 1 : LA REVISION DU PLU

## PARTIE 2 : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

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

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

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

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





# PARTIE 1

LA REVISION DU PLU



## Evolution du territoire et socle législatif

4



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

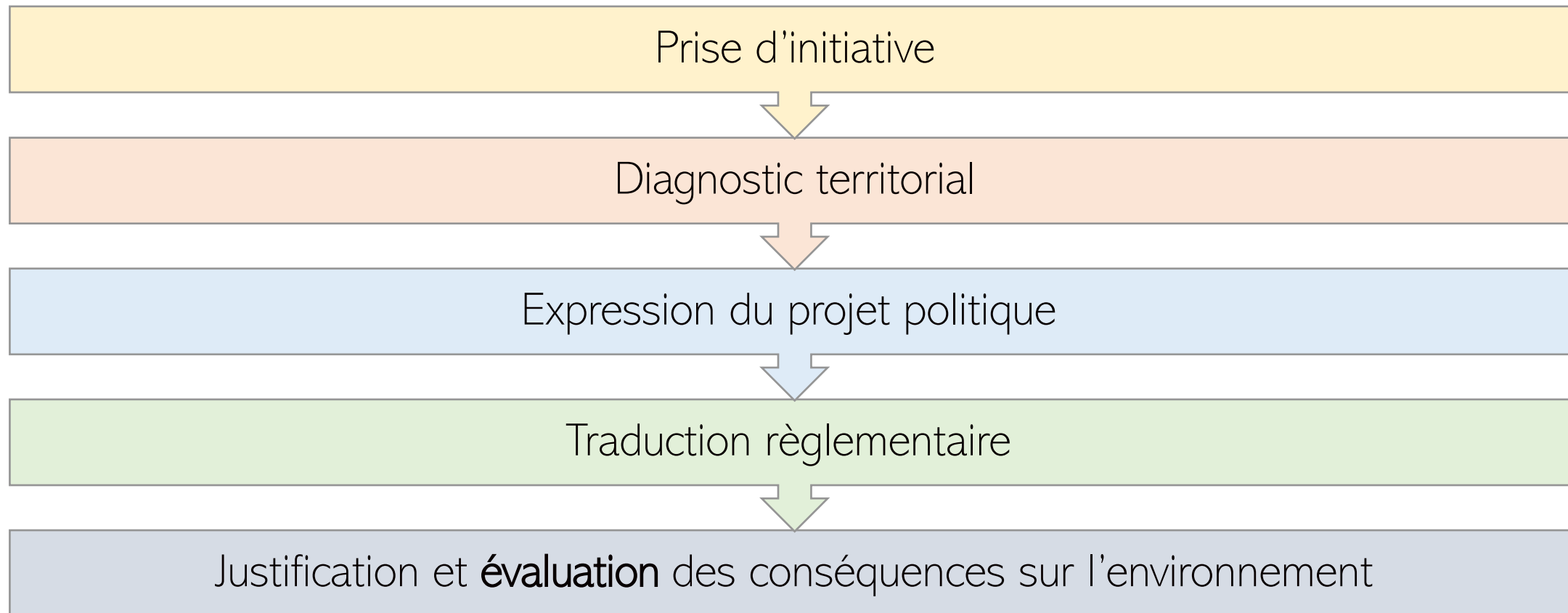
Le PLU doit **être compatible** avec l'**ensemble des documents supra communaux** et **décliner leurs orientations**





## Les différentes étapes de la procédure de révision du PLU

5

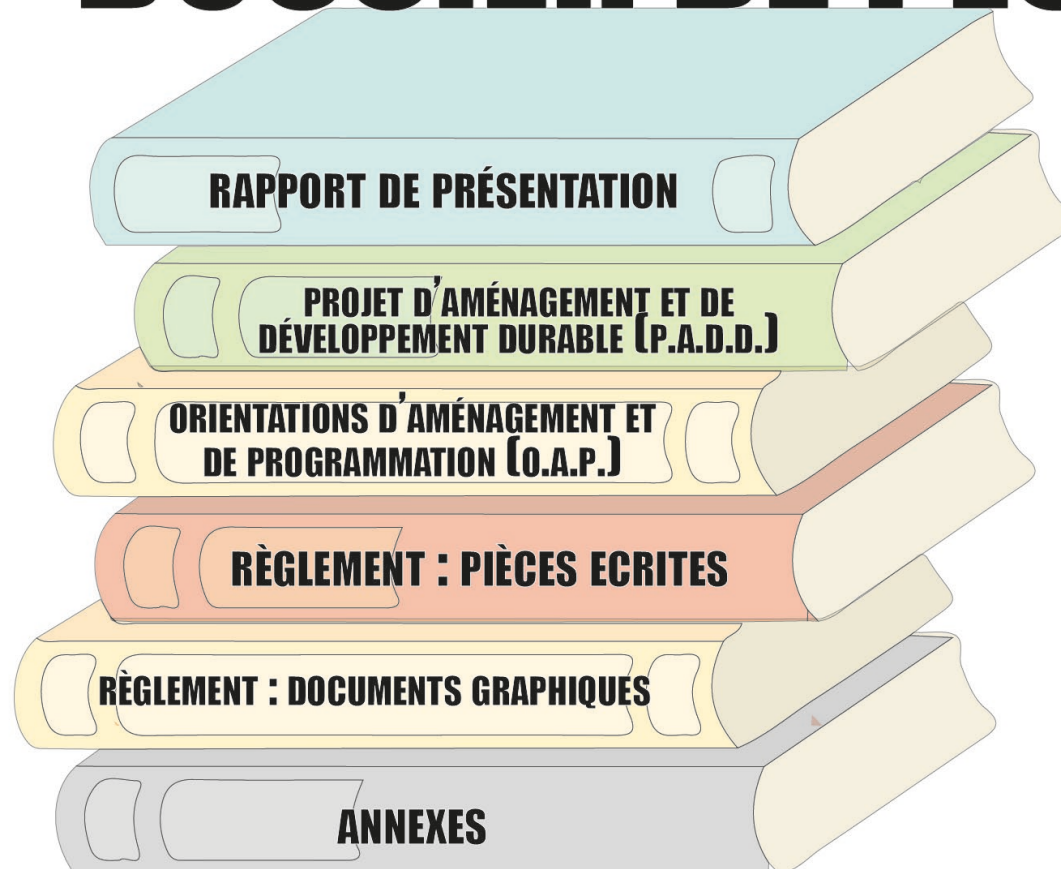




## Les pièces du PLU

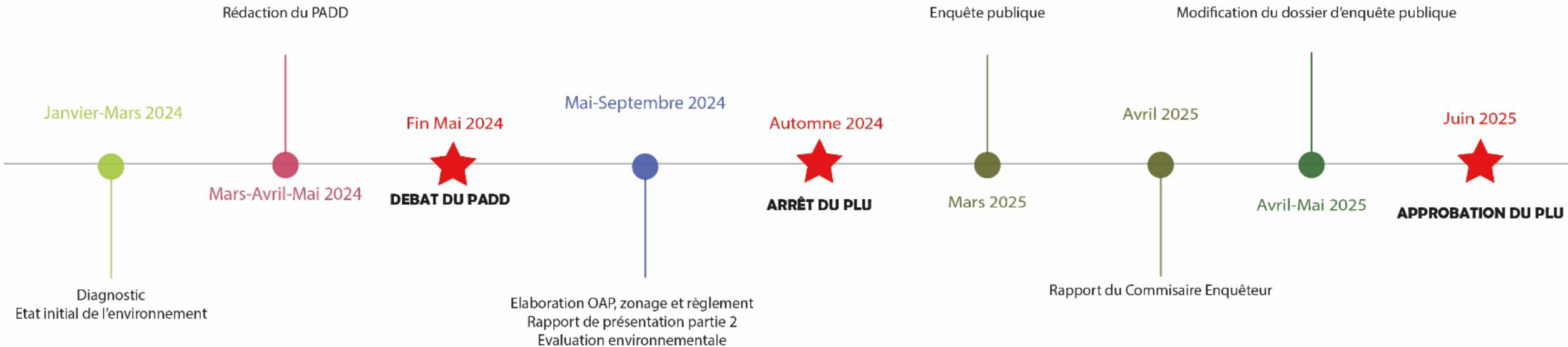
6

# DOSSIER DE PLU





## Une procédure aujourd'hui engagée



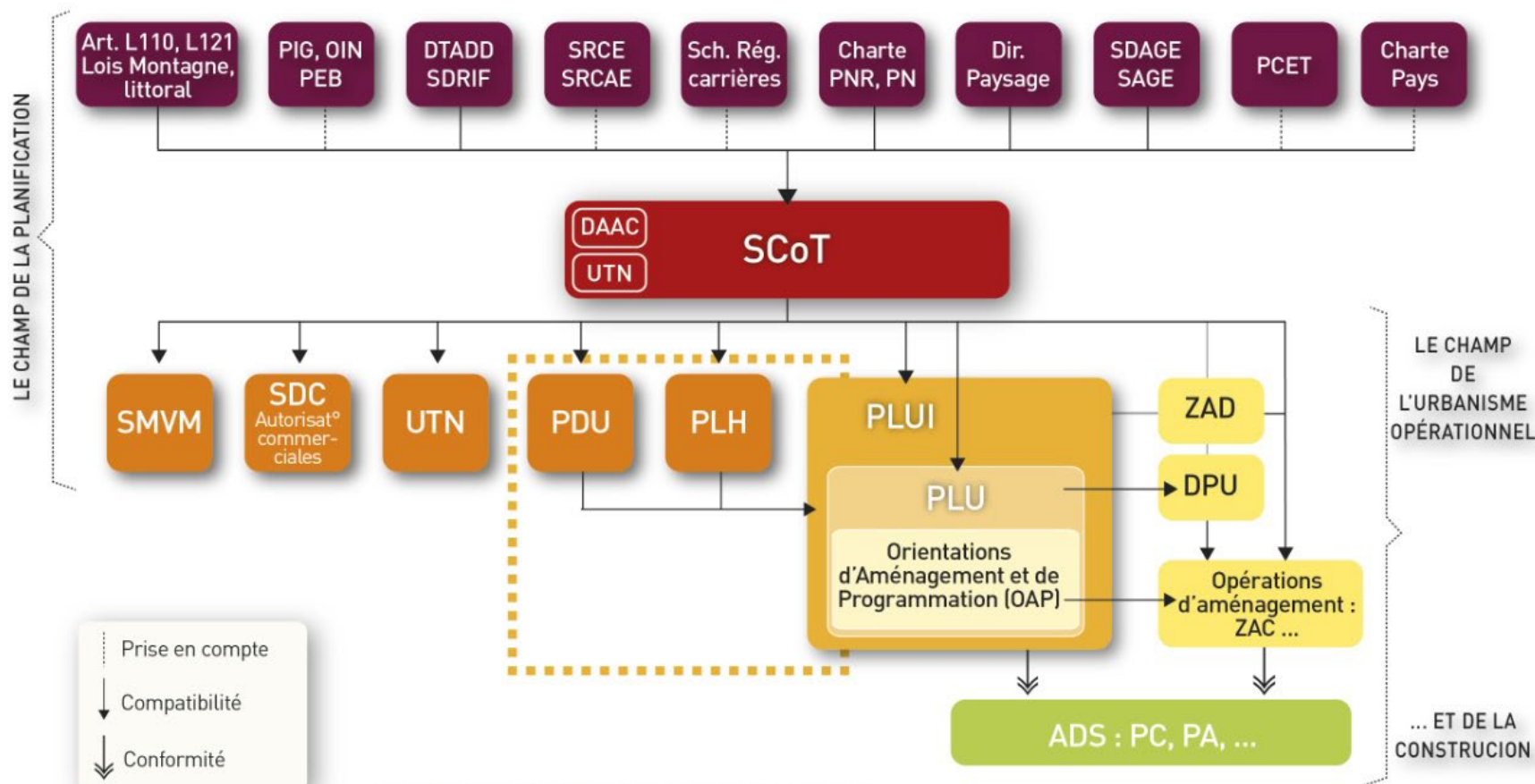
### ETAPES DE LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS :

- Réunion publique n°1 (Diagnostic et PADD) : 2 avril 2024
- Réunion publique n°2 (Pièces réglementaires) : Automne 2024
- Exposition publique en deux parties (Diagnostic et PADD / Pièces réglementaires)





## La hiérarchie des normes en urbanisme



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



## Les principaux objectifs des documents supra-communaux

9

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



## Les principaux objectifs de la commune pour la révision du PLU

10

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

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





# PARTIE 2

## PRESENTATION DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

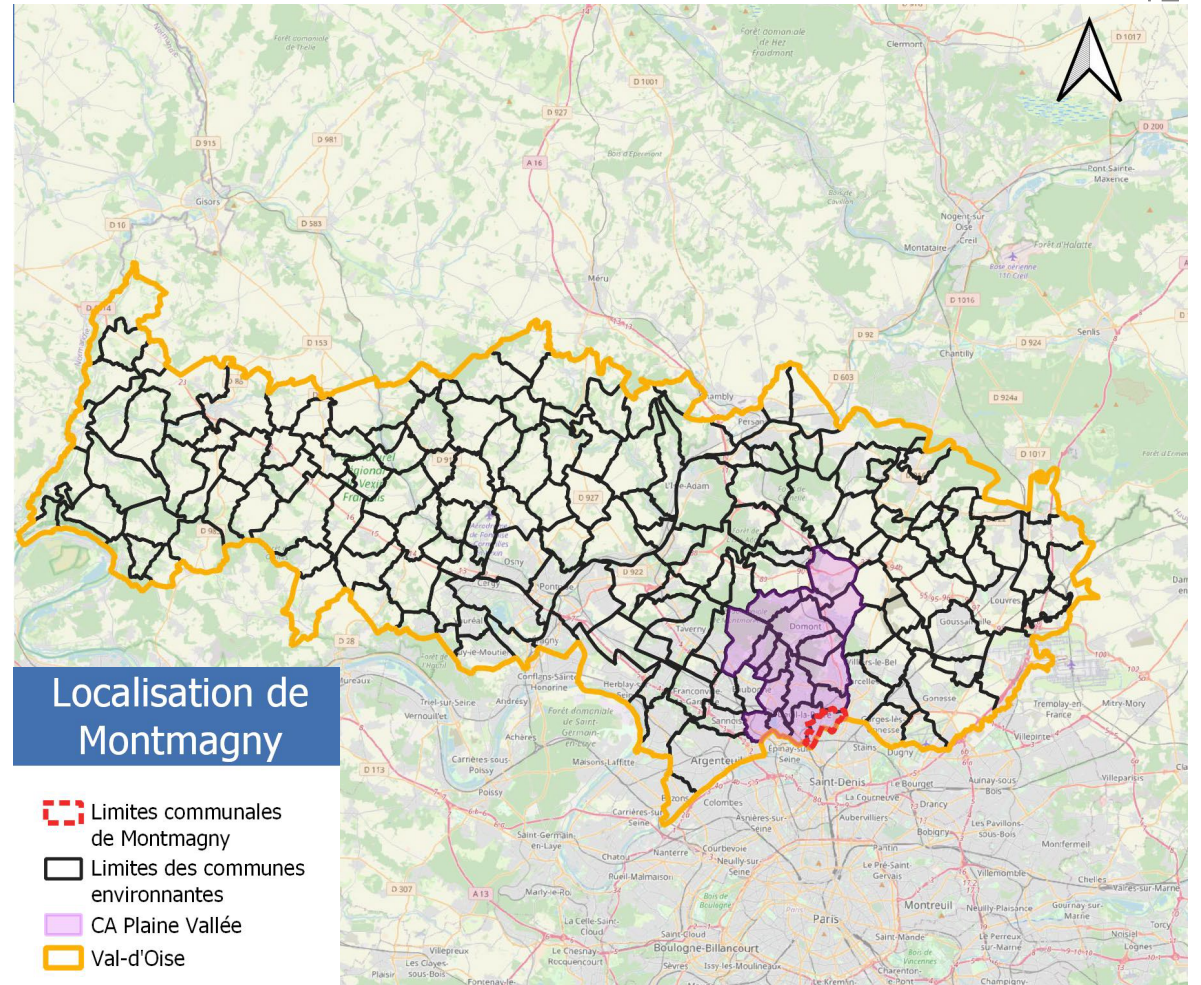




## 1.1 Situation géographique et administrative de Montmagny

12

- Montmagny se situe en limite sud **du département du Val-d'Oise**.
- A **10 km au nord de Paris**, **15 km de l'aéroport de Paris Charles-de-Gaulle** et à **20 km de la préfecture, Cergy-Pontoise**.
- La commune appartient à la **Communauté d'Agglomération Plaine-Vallée (CAPV)**.
- **Superficie de 291 hectares**, inférieure à la moyenne des communes du département (environ 673 hectares).
- **Mais une densité de population élevée** (5000 hab/km<sup>2</sup>) en comparaison avec le département (1004,7 hab/km<sup>2</sup>).
- **Commune urbaine** : **61,3%** du territoire occupé par **des espaces construits artificialisés**.



Sources : IGN (2023), OpenStreetMap ; Réalisation : Médiaterrre Conseil - 11/2023



## 2. DIAGNOSTIC

### 2. LES MOBILITES

#### 2.1

LE MAILLAGE ET LE TRAFIC ROUTIER

#### 2.2

LES TRANSPORTS EN COMMUN

#### 2.3

LES MODES ACTIFS





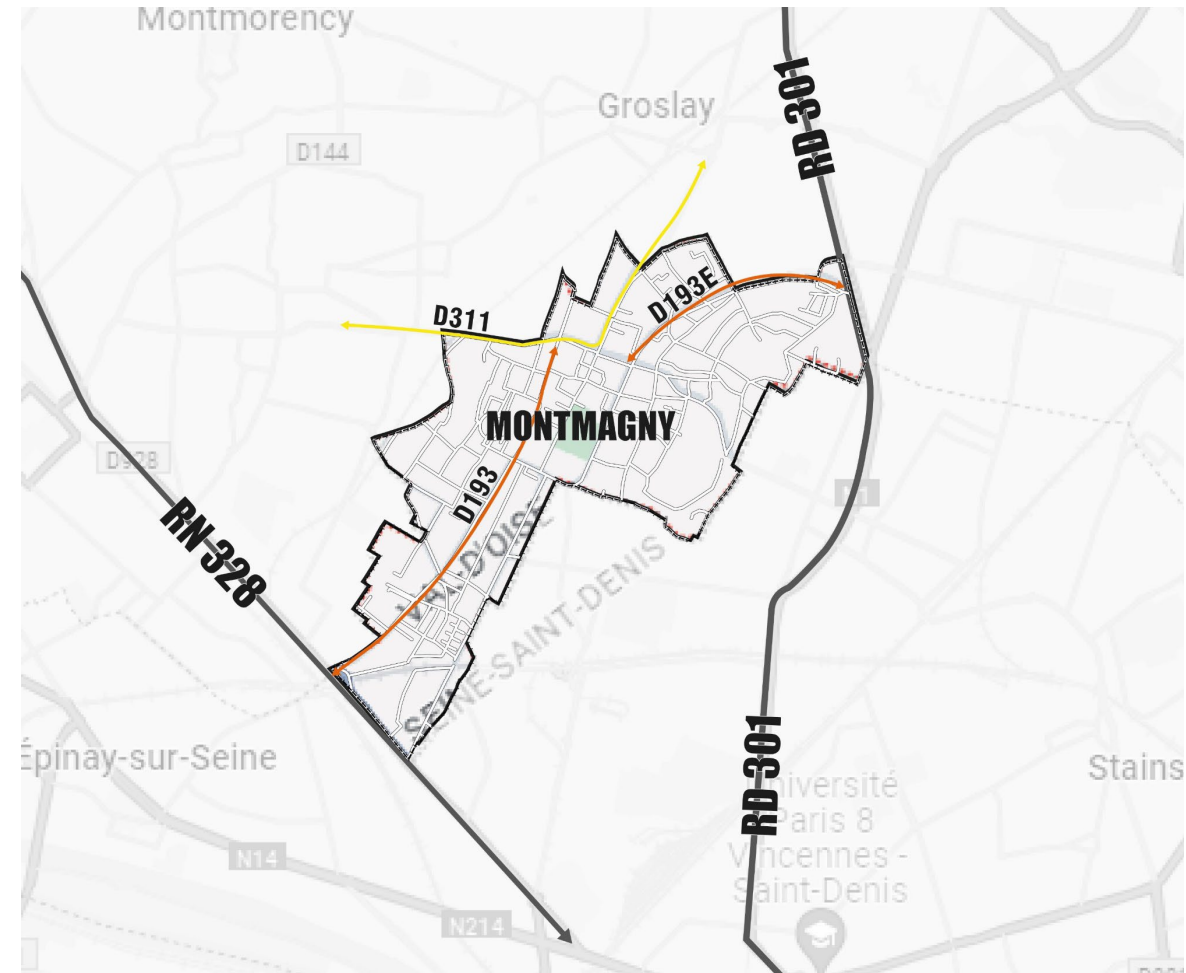
## 2.1 Le maillage et le trafic routier

14

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

### ENJEUX

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



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

## 2.2 Les transports en commun

15

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

3 lignes de bus :

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

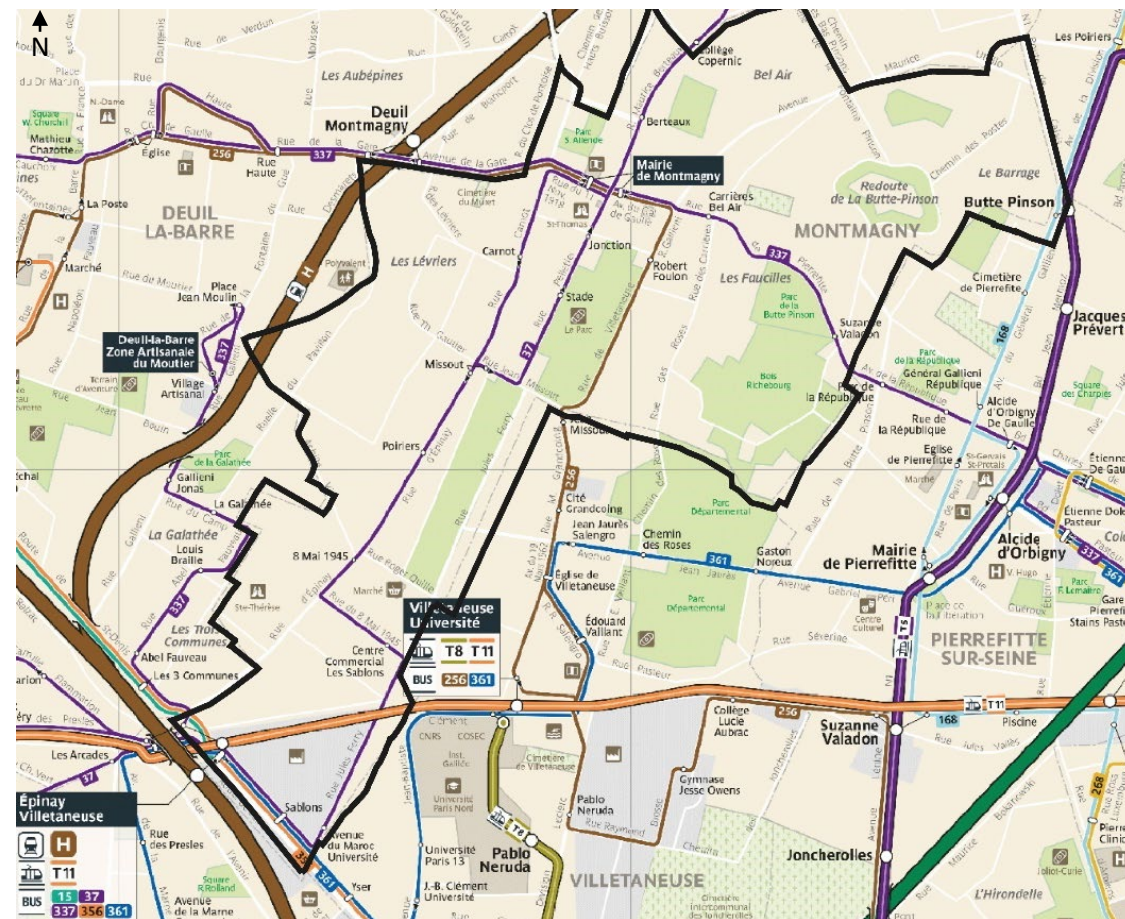
3 lignes de tramway situées à proximité :

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

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

### ENJEUX

■ Favoriser l'utilisation de transports en commun



Transports en commun (Source : RATP)



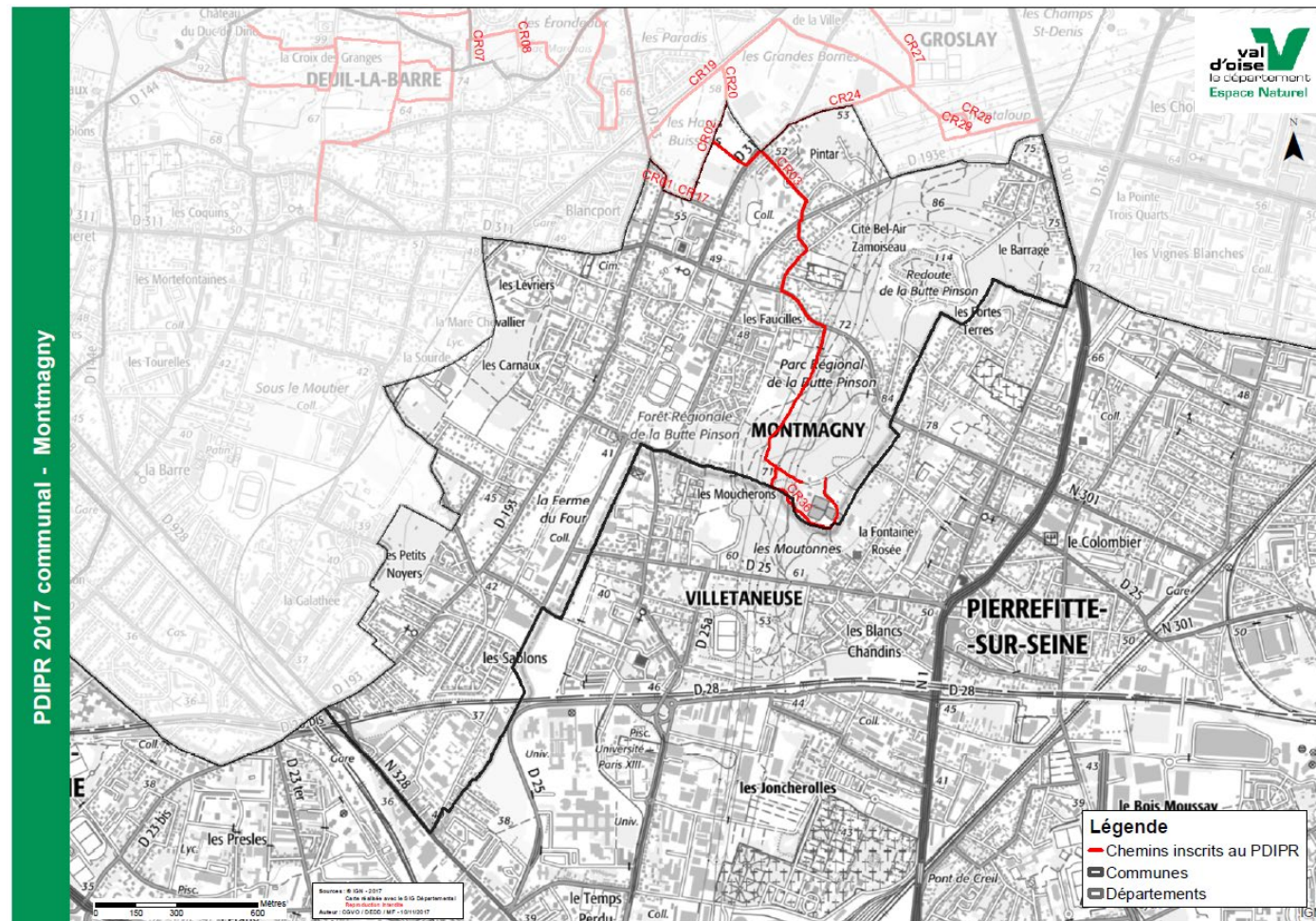
## 2.3 Les modes actifs

16

- Territoire traversé par 3 chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
- Deux itinéraires de randonnée pédestre sur la Butte Pinson :
  - le sentier de grande randonnée GR655, "chemin de St-Jacques-de-Compostelle" : relie notamment la Butte Pinson au Parc de la Villette à Paris (15 km) ;
  - le GR de Pays Ceinture Verte d'Ile-de-France : permet notamment de traverser toute la Seine-St-Denis de la Butte Pinson jusqu'à Montfermeil (40 km).

## ENJEUX

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







## 2.3 Les modes actifs

- **6,7 km de voiries cyclables discontinues** principalement situées :



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



Rue Pelletier (source : google street view)



Rue Maurice Berteaux (source : google street view)



Rue Maurice Utrillo (source : google street view)

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

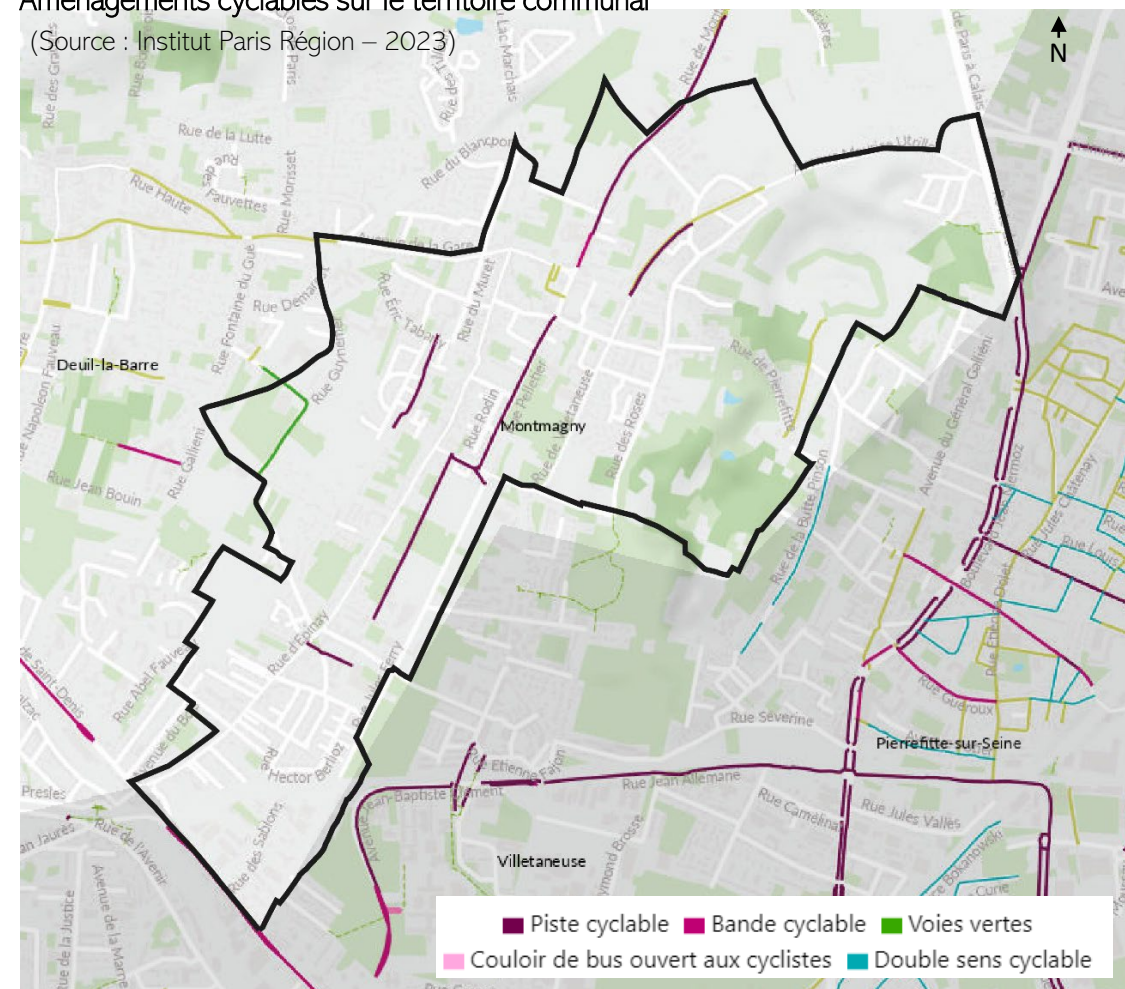
### ENJEUX

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

Développer les alternatives à la voiture particulière

### Aménagements cyclables sur le territoire communal

(Source : Institut Paris Région – 2023)





## 2. DIAGNOSTIC

### 3. LA MORPHOLOGIE URBAINE

3.1  
OCCUPATION DES SOLS

3.2  
EVOLUTION URBAINE

3.3  
ENTITES URBAINES

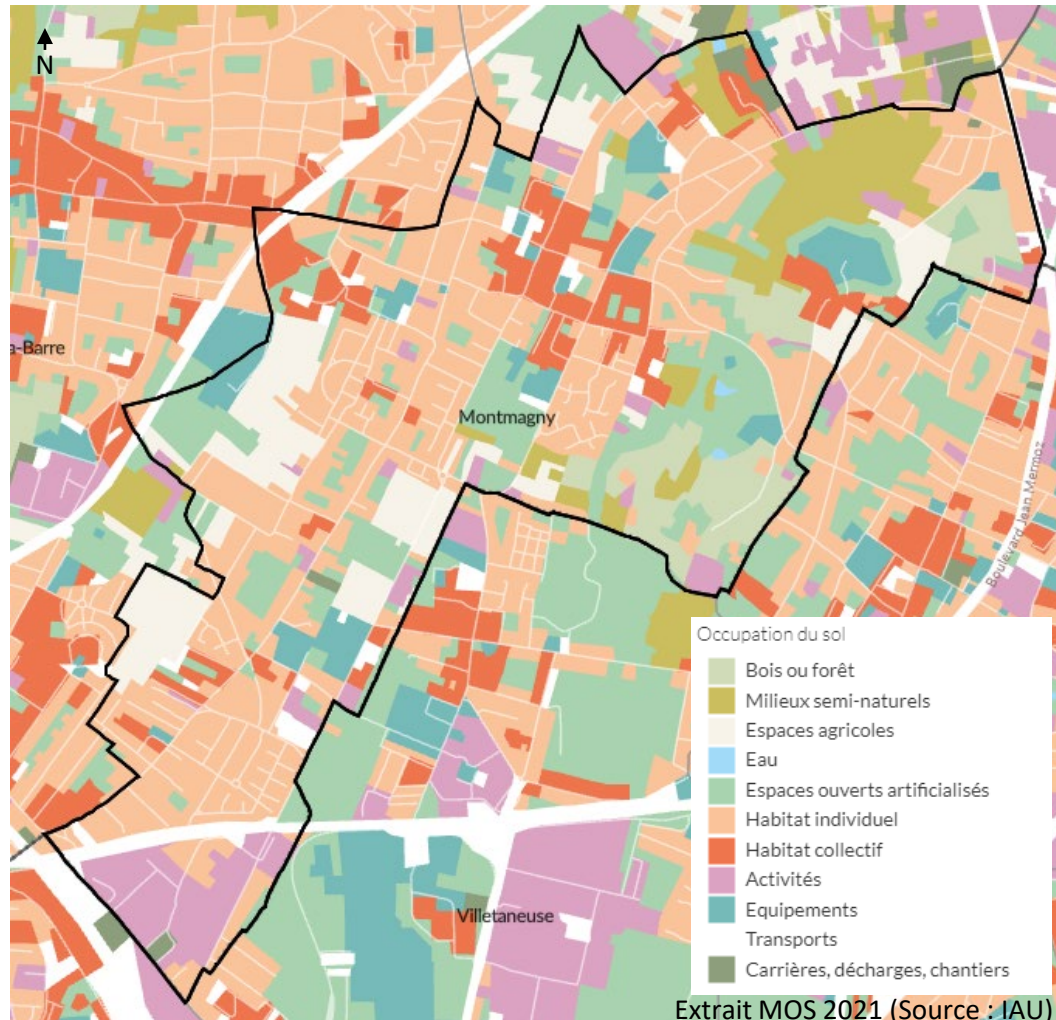
3.4  
ELEMENTS PATRIMONIAUX





### 3.1 Occupation des sols

19

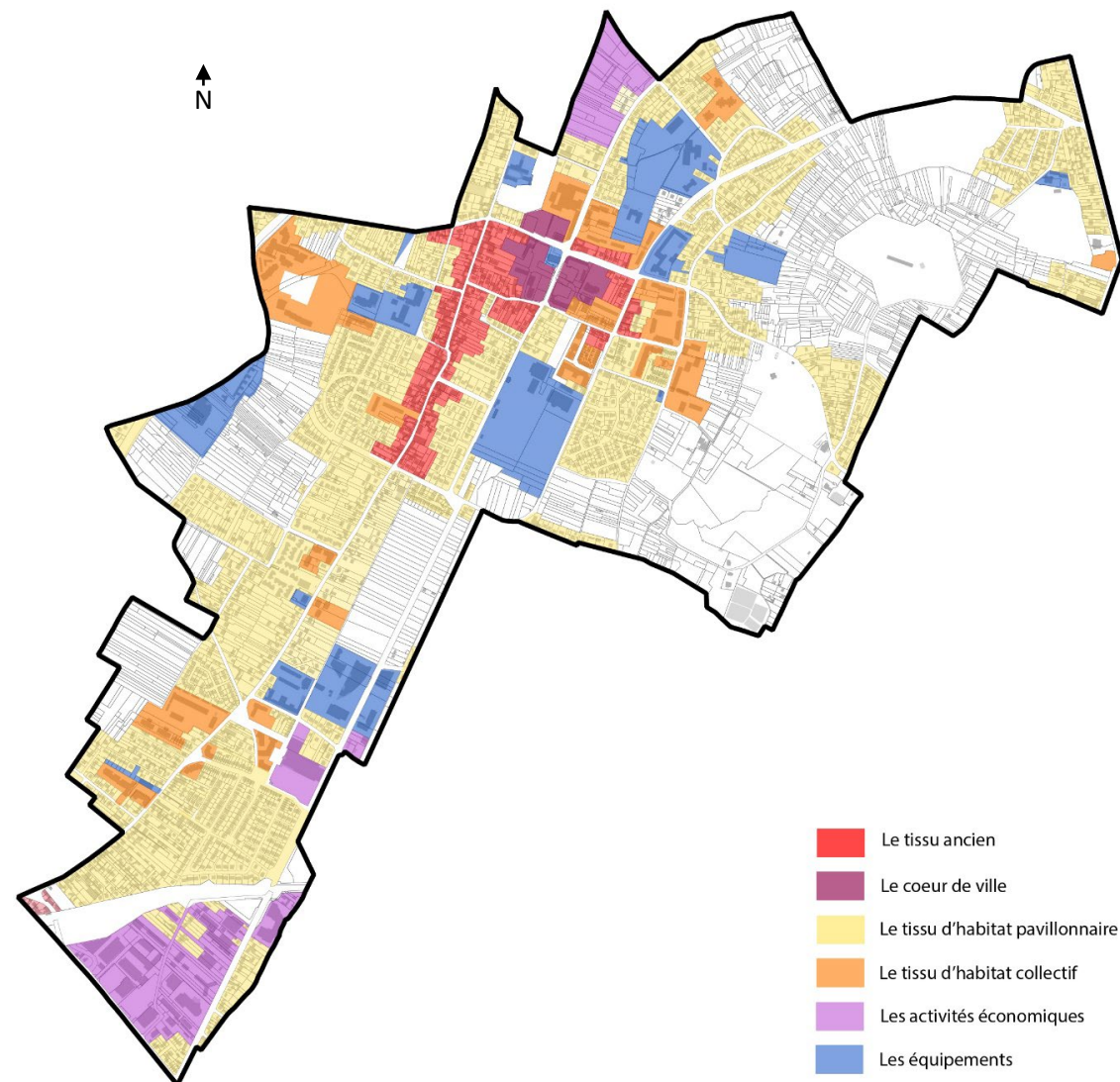


- Occupation des sols en 2021 sur la commune de Montmagny :
  - 22,9% du territoire est occupé par des espaces agricoles, forestiers et naturels, soit 66,81 ha ;
  - 15,8% par des espaces ouverts artificialisés, soit 46,13 ha ;
  - et 61,3% par des espaces construits artificialisés, soit 178,82 ha
-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



## 3.2 Entités urbaines

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







### 3.2 Entités urbaines : le noyau ancien

21

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



Rue Carnot (google streetview)



Rue Gallieni (google streetview)



■ Centre historique  
■ secteur gare

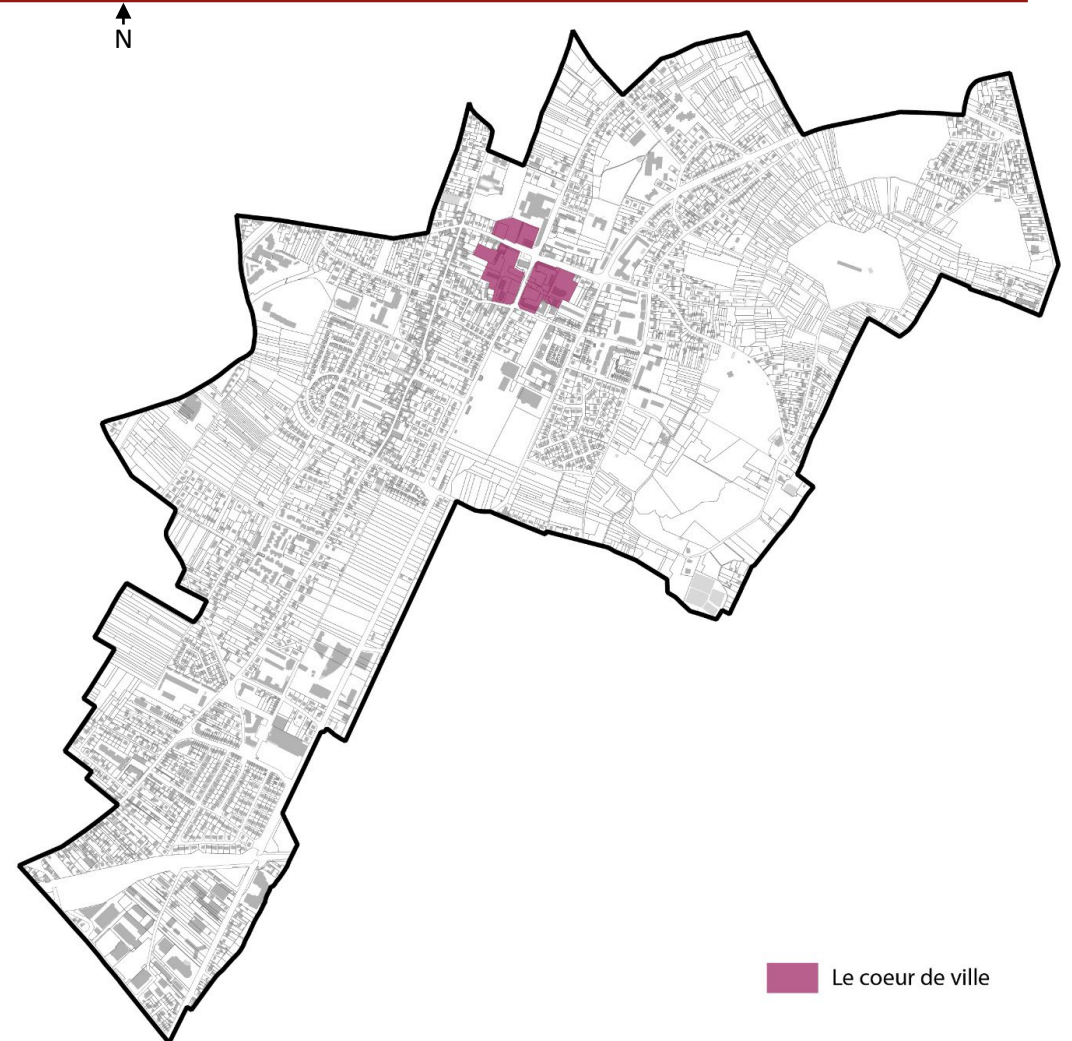


### 3.2 Entités urbaines : le cœur de ville

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



*Le centre-ville de Montmagny (google streetview)*

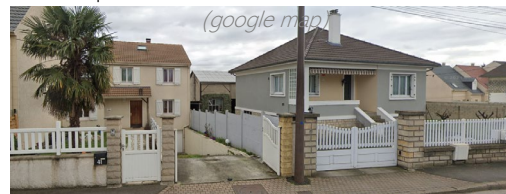
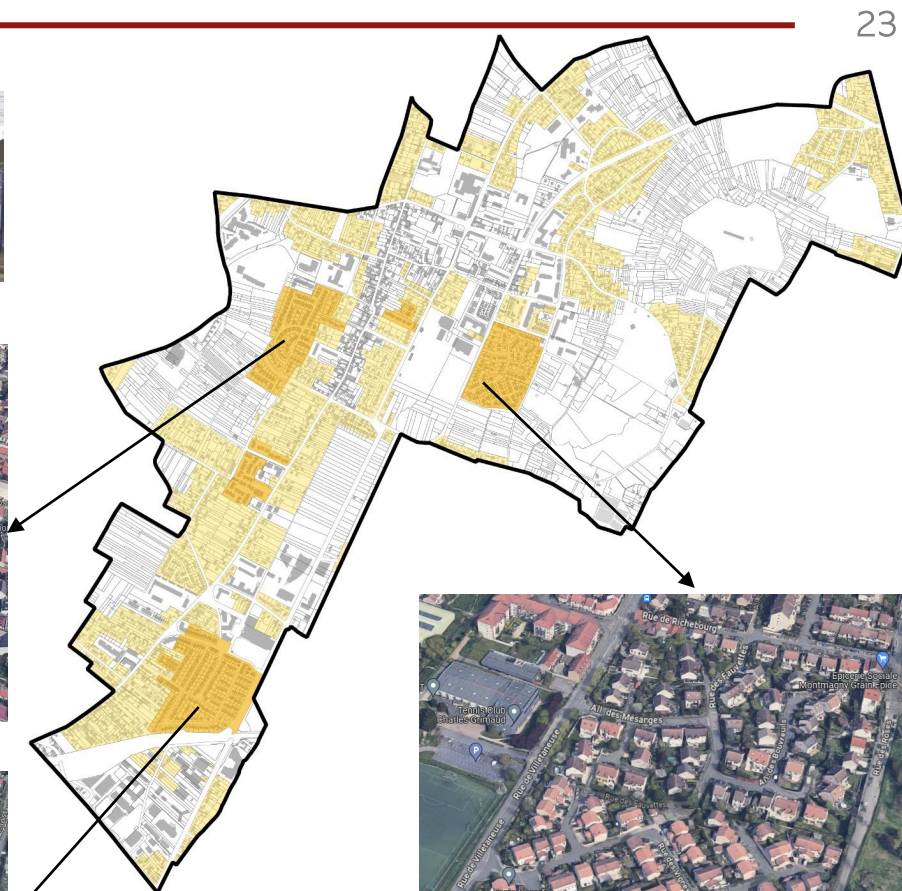
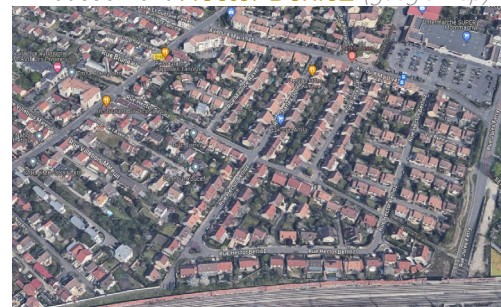


■ Le cœur de ville

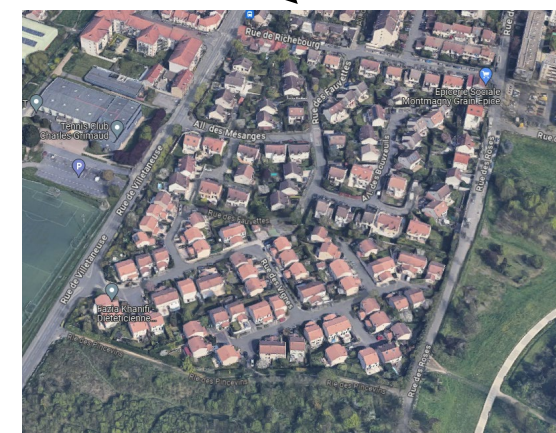


### 3.2 Entités urbaines : le tissu pavillonnaire

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

Exemple **maisons individuelles diffuses**Lotissement **Guillaume Apollinaire** (google)Lotissement **Hector Berlioz** (google map)

■ Logement individuel spontané  
 ■ Lotissements remarquables

Lotissement **Les Fauvettes et des Vignes**  
(google map)



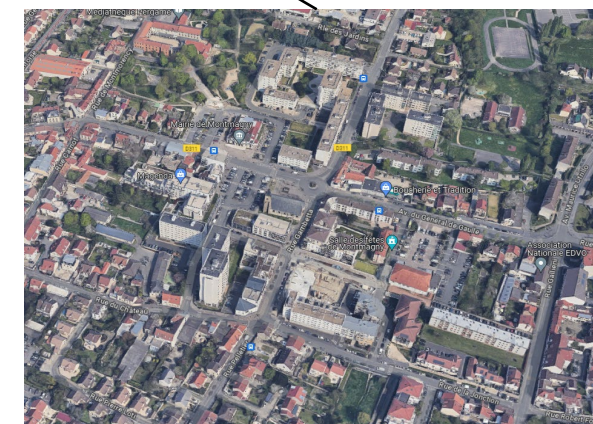
## 3.2 Entités urbaines : l'habitat collectif

24

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



Ensembles Pintars (R+4/R+7) (google street)



Ensembles à proximité du centre historique (google map)

Logement collectif





3.2 Entités urbaines : les secteurs d'activités économiques

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

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



ZAE Parc technologique (google map)



Activité économique

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



ZAE « Les Trois Cornets » (google map)

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



Secteur « intermarché » (google map)



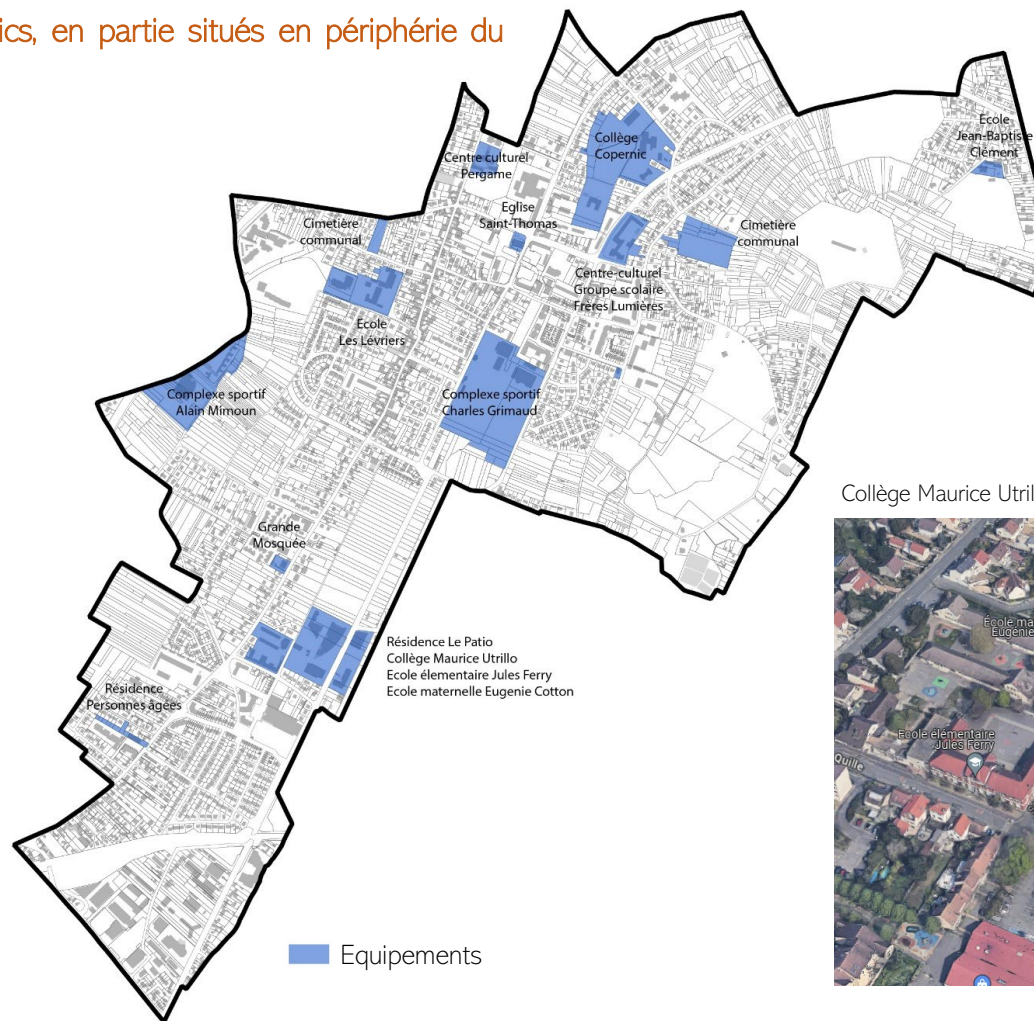


### 3.2 Entités urbaines : les secteurs d'équipements

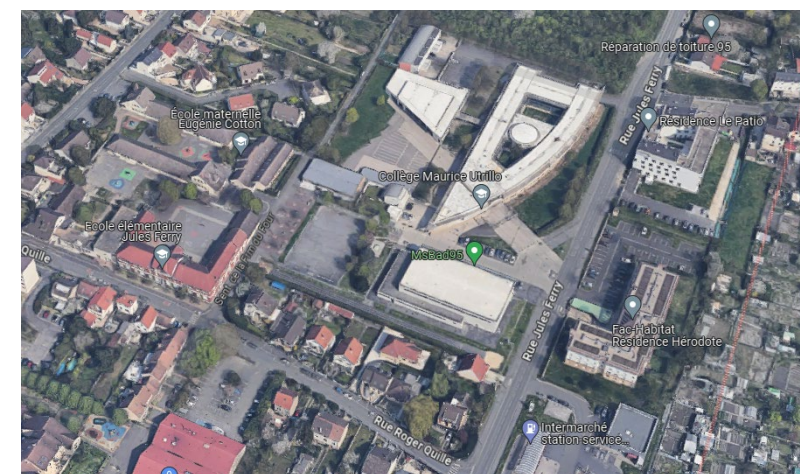
- Montmagny dispose de plusieurs équipements publics, en partie situés en périphérie du centre historique :

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

Complexe sportif Charles Grimaud (google map)



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







### 3.3 Éléments patrimoniaux

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



La chapelle Sainte-Thérèse



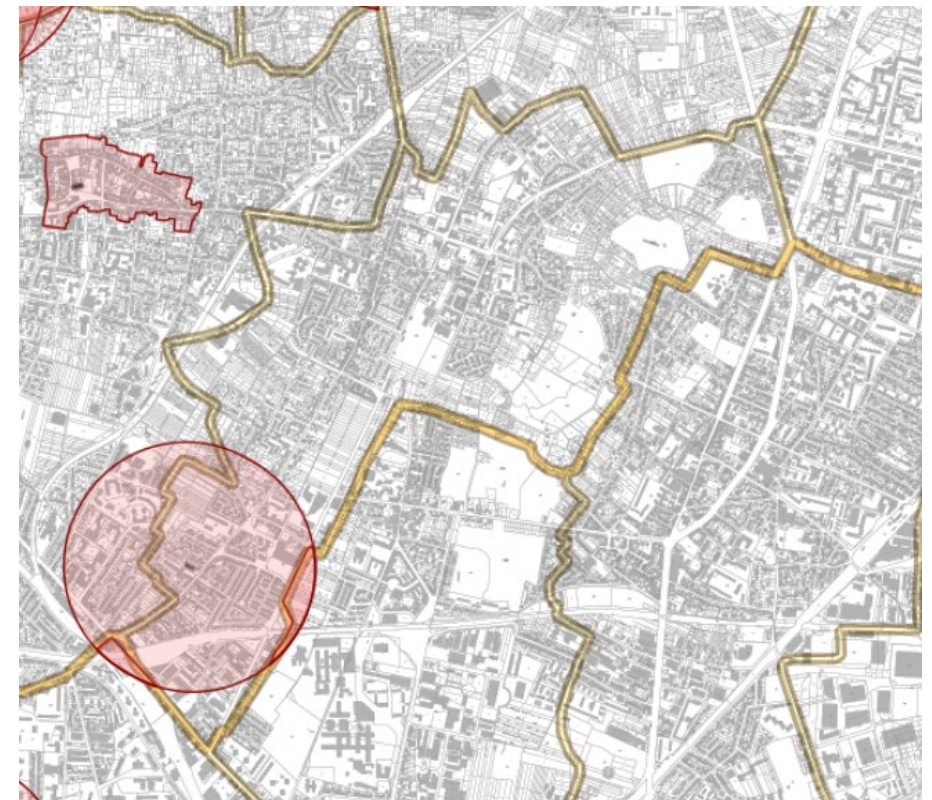
Église Saint-Thomas (google earth)



Butte Pinson (source : idf nature)

#### ENJEUX

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



MH (Source : Atlas des patrimoines)



## 2. DIAGNOSTIC

### 4. ANALYSE SOCIO- DEMOGRAPHIQUE

4.1  
LA POPULATION

4.2  
LE LOGEMENT

4.3  
LES EMPLOIS ET LES ACTIVITES  
ECONOMIQUES/COMMERCES

4.4  
LES EQUIPEMENTS ET SERVICES



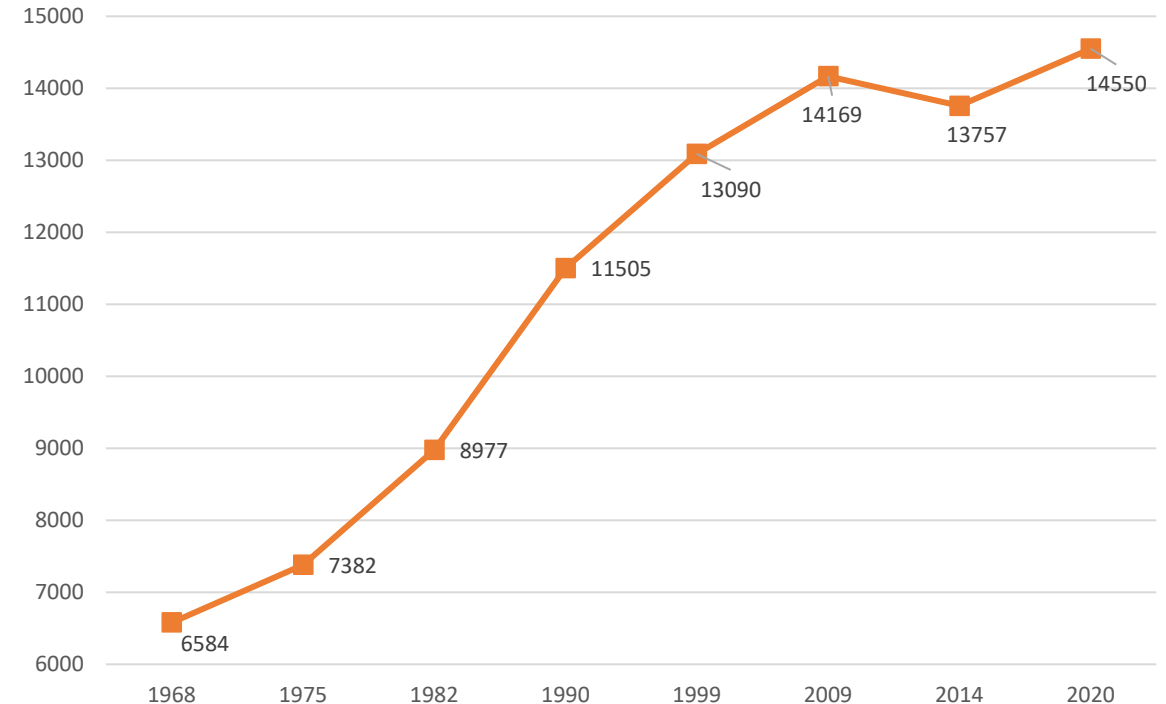


## 4.1 La population – Démographie et ménages

29

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

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



### ENJEUX

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





## 4.2 Le logement - Evolution

30

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

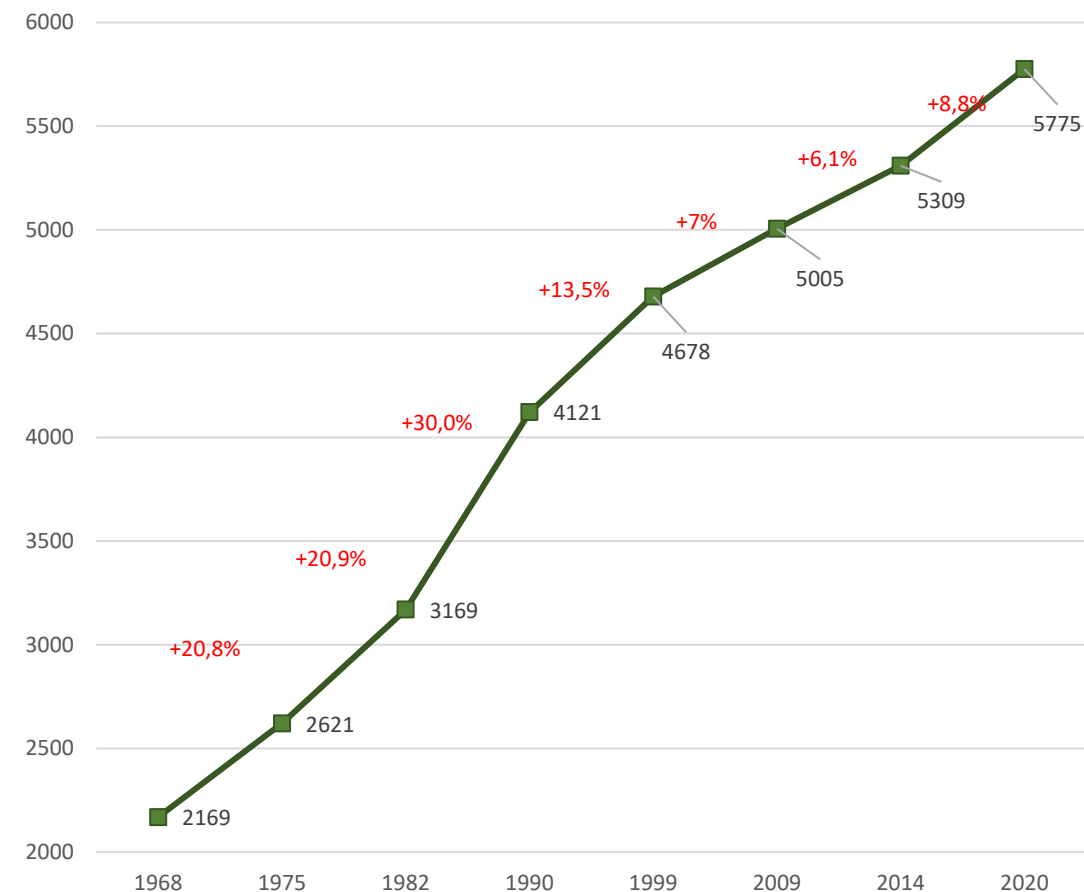
### ENJEUX

Un parc de logements à adapter afin de répondre aux besoins de la population actuelle en privilégiant notamment de la production de petits logements

Développer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel des habitants

Améliorer la qualité des logements

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



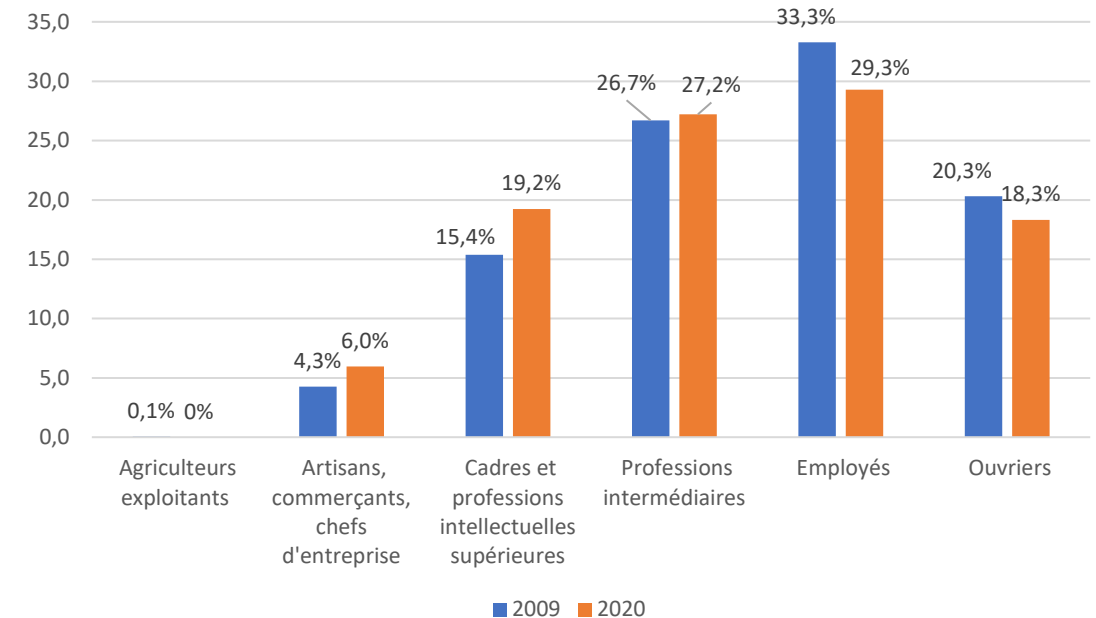


## 4.3 Emplois et activités économiques

31

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

Evolution en % de la répartition des actifs de 15 à 64 ans ayant un emploi selon la catégorie socio-professionnelle en 2020 à Montmagny (Sources : INSEE)



### ENJEUX

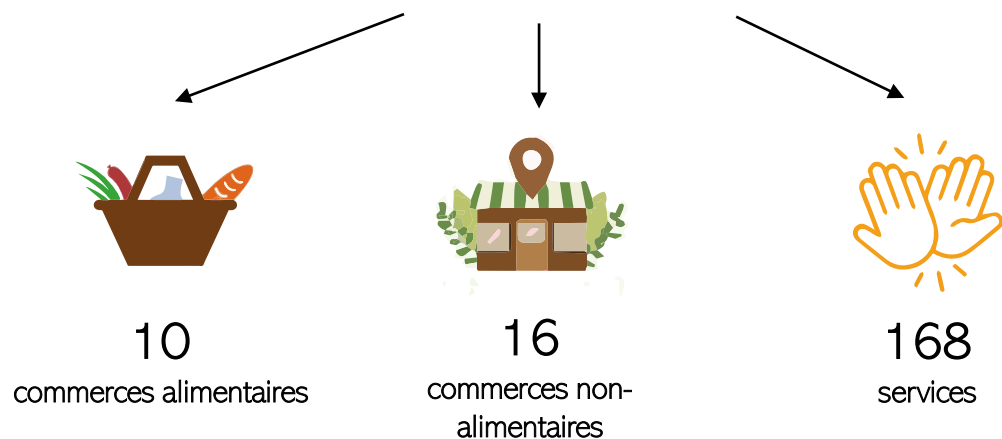
Assurer le développement du tissu économique local dans les zones d'activités existantes



## 4.3 Emplois et activités économiques - Commerces

32

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



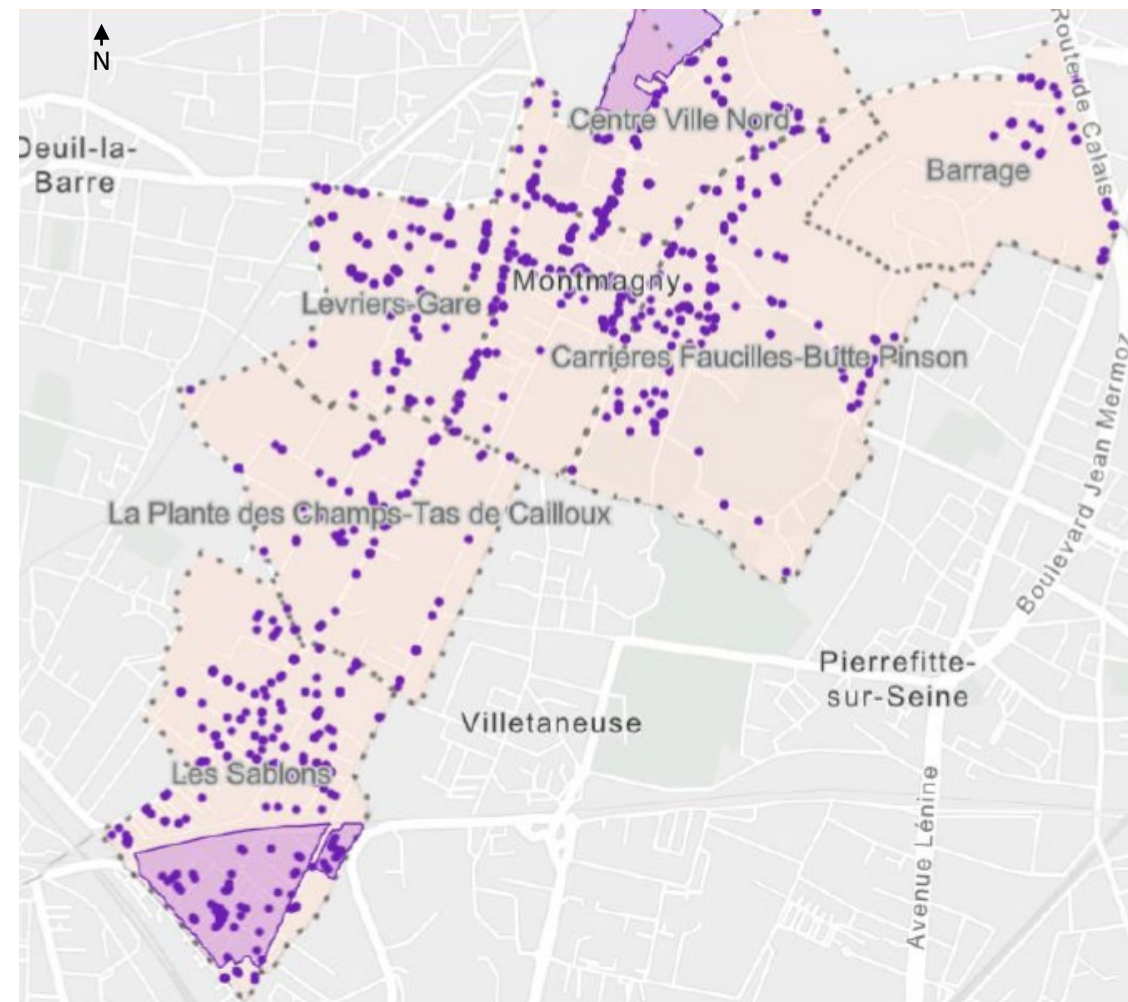
→ 90% des commerces en dehors des zones d'activités économiques

→ essentiellement le long des axes structurants et dans le centre-ville.

→ absence de marchés forains

### ENJEUX

Améliorer le développement du tissu économique local et de proximité



Localisation des commerces à Montmagny (Sources : Plaine Vallée & co - CFE 2023)



## 4.4 Les équipements et services

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

### ENJEUX

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





# PARTIE 3

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (EIE)





### 3. EIE

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





## 1.1. Biodiversité, géologie et patrimoine

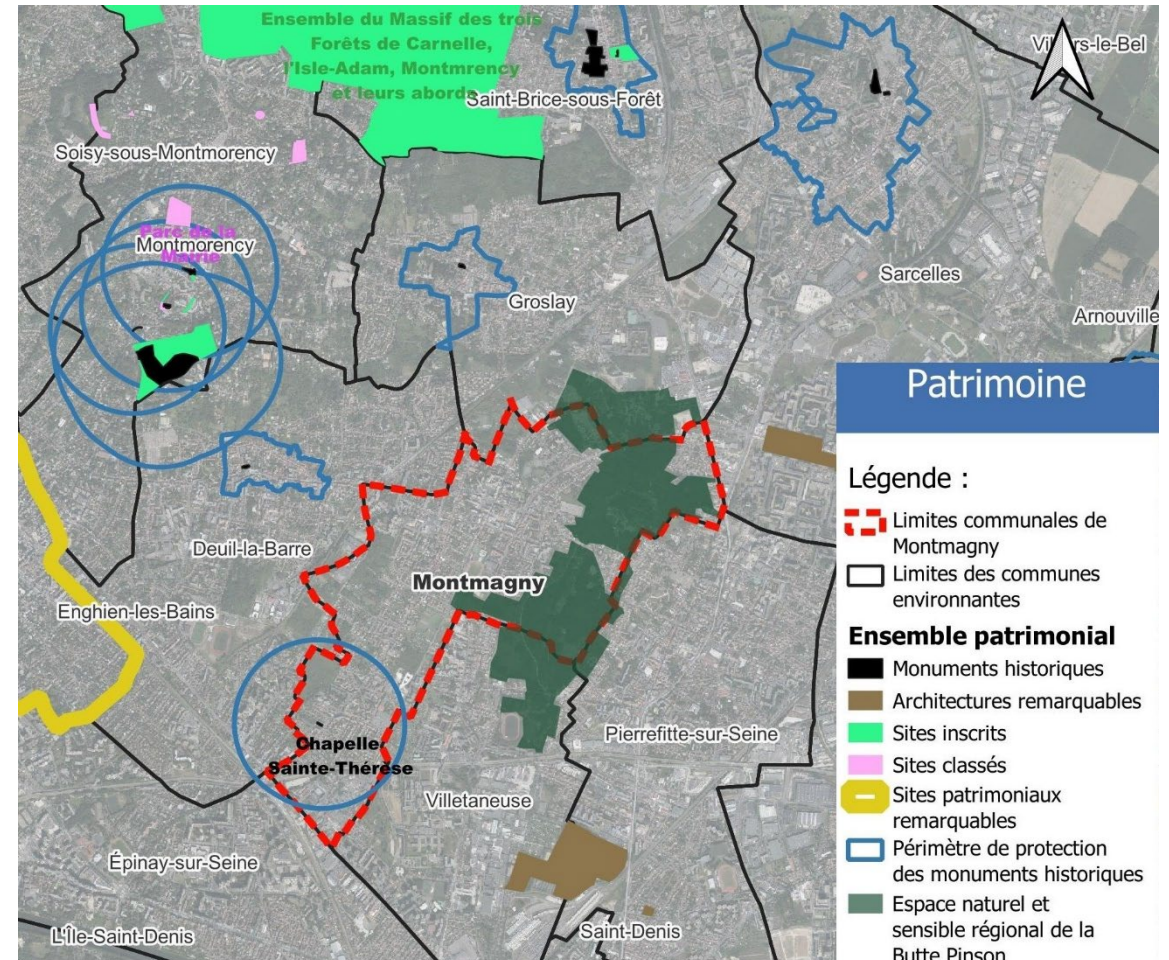
### Éléments patrimoniaux présents à Montmagny :

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

### Espaces à protéger d'après le PLU de Montmagny:

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

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



Sources : IGN (2023), Atlas des Patrimoines, PLU de Montmagny (2021); Réalisation : Méditerranée Conseil - 11/2023



## 1.1. Biodiversité, géologie et patrimoine

37

### Couches géologiques et caractéristiques :

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

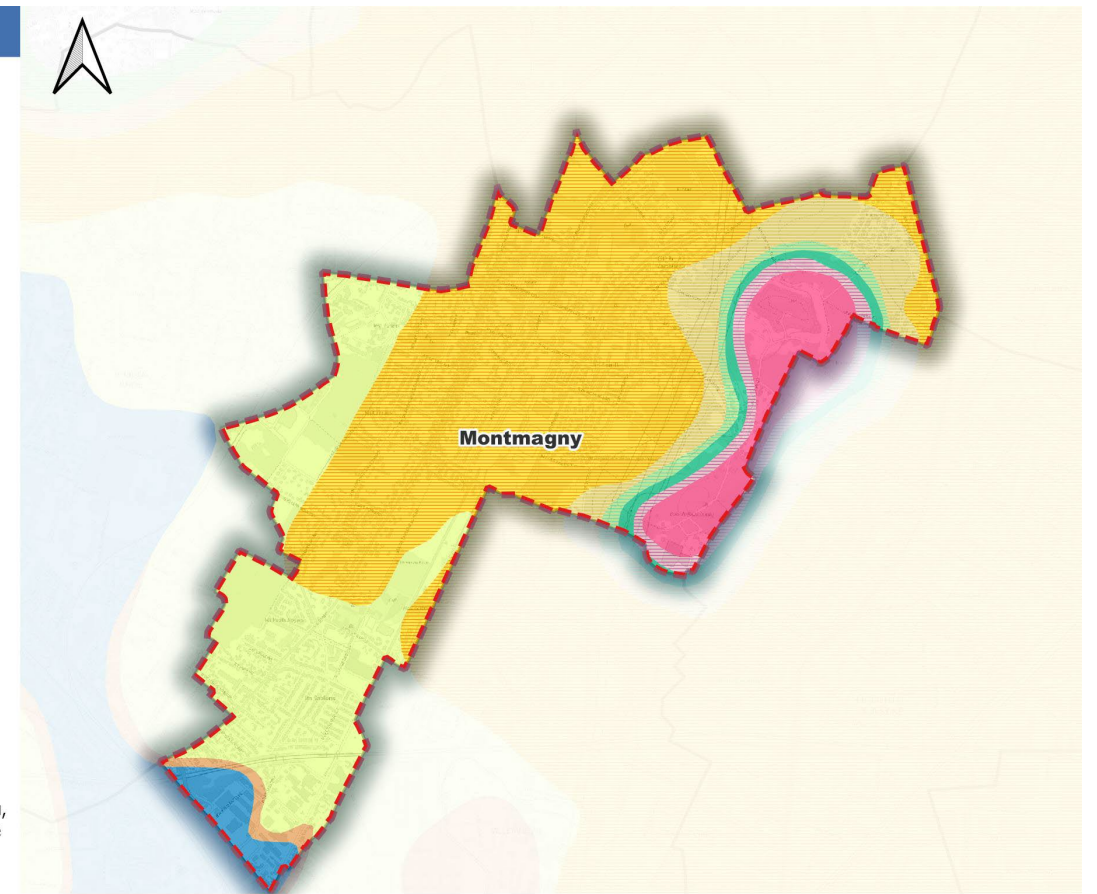
### Géologie

#### Légende :

- Limites communales de Montmagny
- Limites des communes environnantes

#### Couches géologiques

- e6-7MGC, Marnes à Pholadomya à ludensis, Formation du gypse, Quatrième masse
- e6CSO, Calcaire de Saint-Ouen. Calcaires et marnes de Nogent-l'Artaud, Calcaire d'Ambreville, Calcaire de Branles
- e6SM, Sables de Monceau
- e7G, Masses et marnes du gypse
- e7MP, Marnes à Pholadomya ludensis
- e7MS, Marnes supragypseuses : Marnes blanches de Pantin, Marnes bleues d'Argenteuil
- g1AR, Argile verte, Glaises à Cyrènes et/ou Marnes vertes et blanches (Argile verte de Romainville)
- g1MH, Marnes à huîtres et Argile à Corbules
- g1SF, Sables de Fontainbleau, accessoirement grès en place ou peu ramaniée (versant)
- g1SO, Calcaire de Sannois et Caillasse d'Orgemont



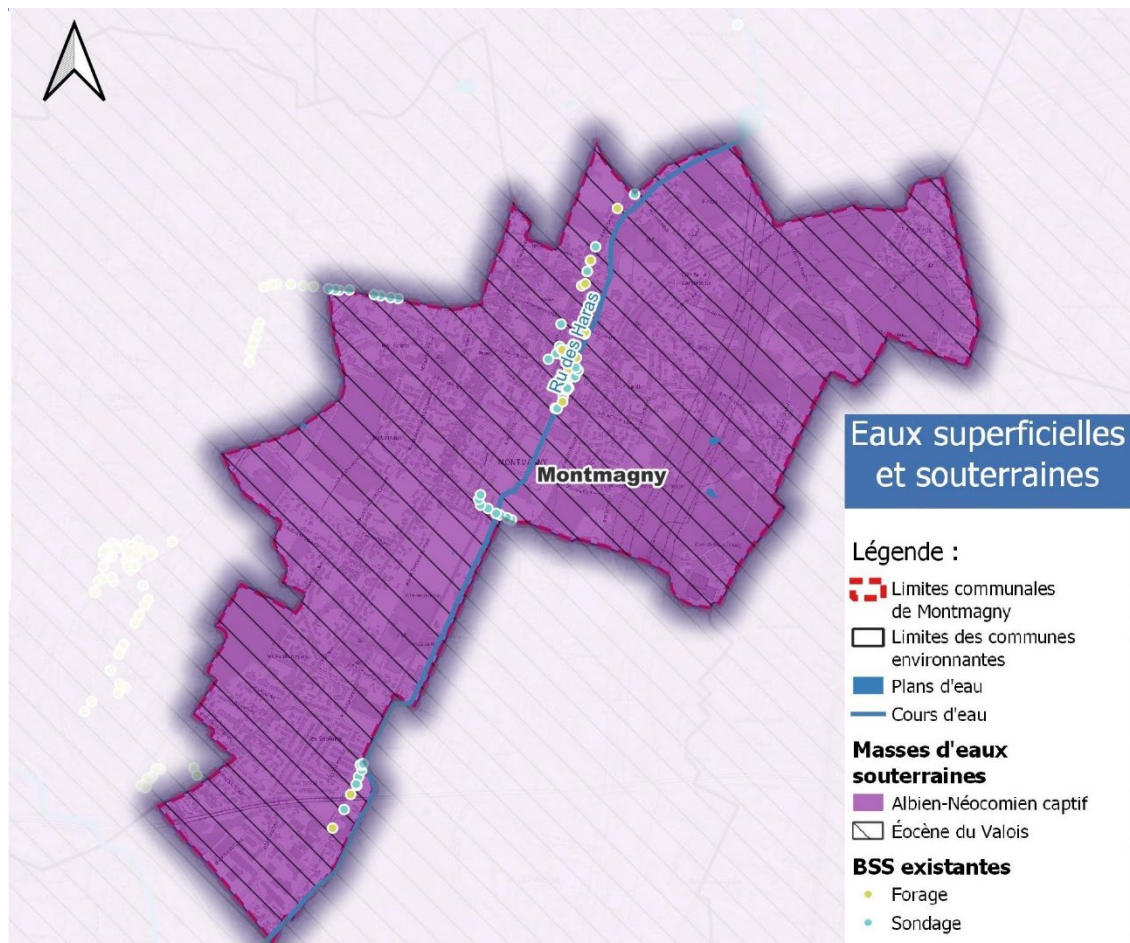
Sources : IGN (2023), BRGM ; Réalisation : Médiateur Conseil - 11/2023



# 3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 1.2. Ressource en eau

38



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

0 250 500 m

### Eaux superficielles et souterraines :

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

### État des eaux et des masses d'eaux :

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

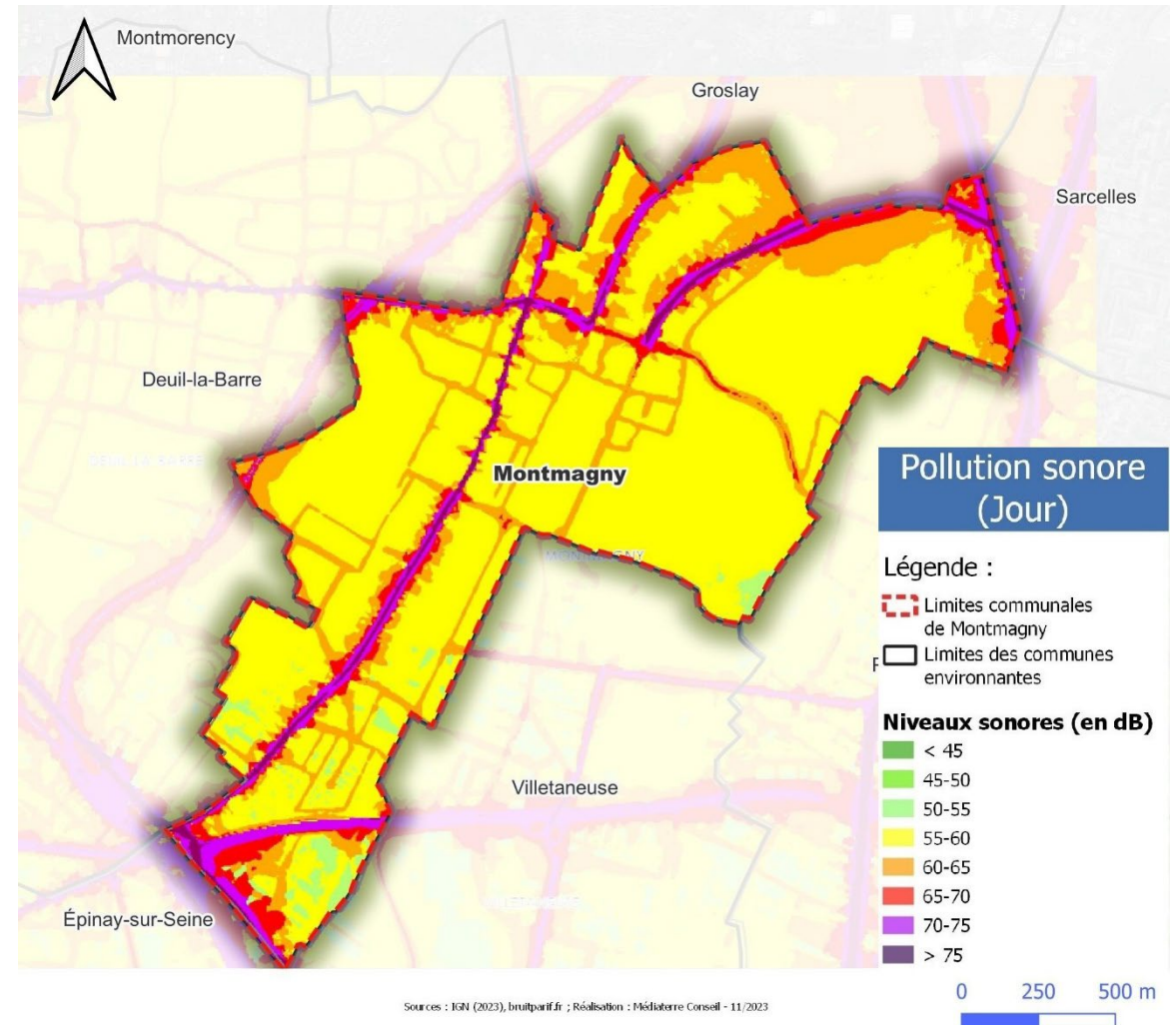


# 3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 1.3. Nuisances sonores

### Pollution sonore en journée à Montmagny :

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

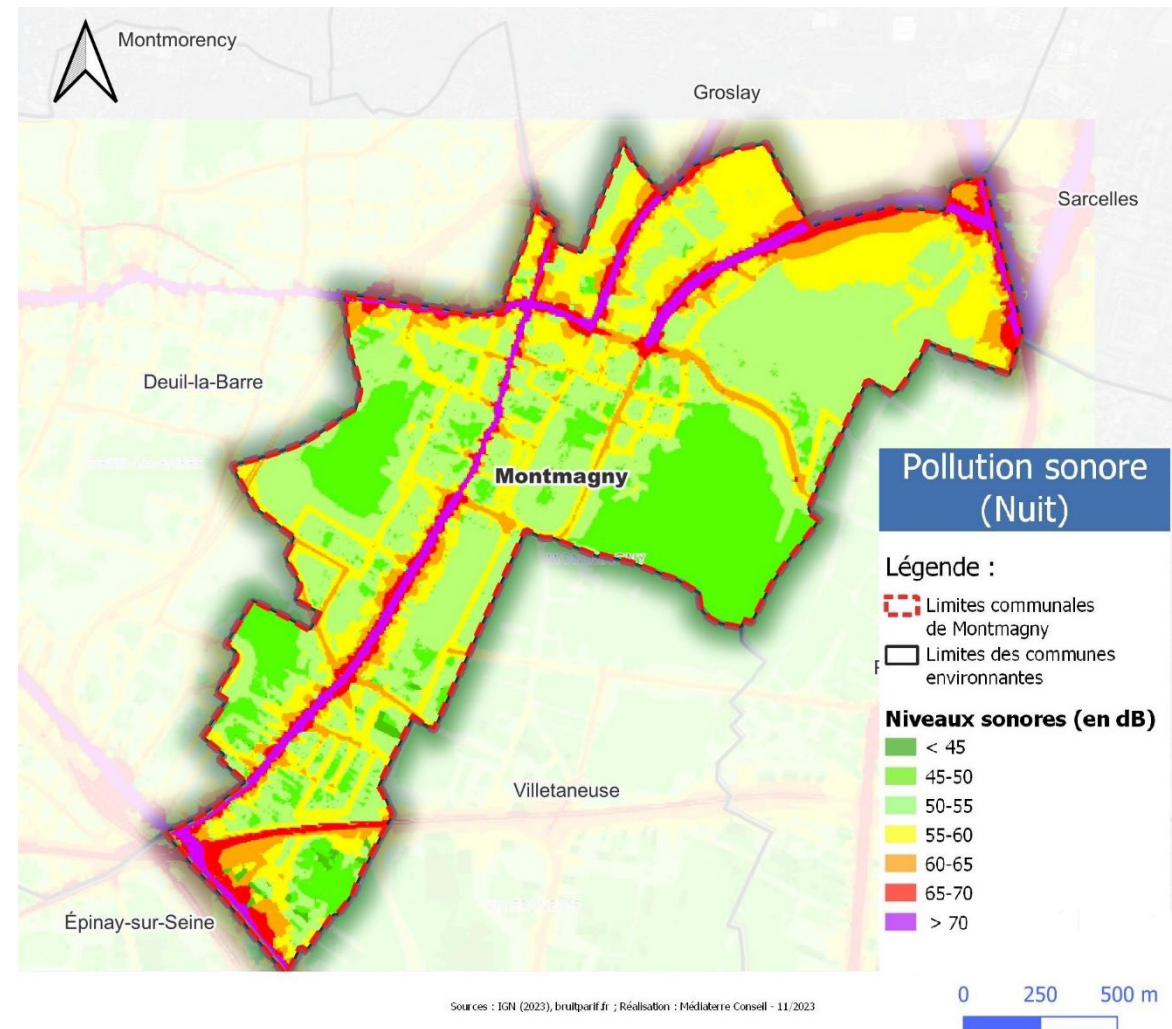


## 1.3. Nuisances sonores

40

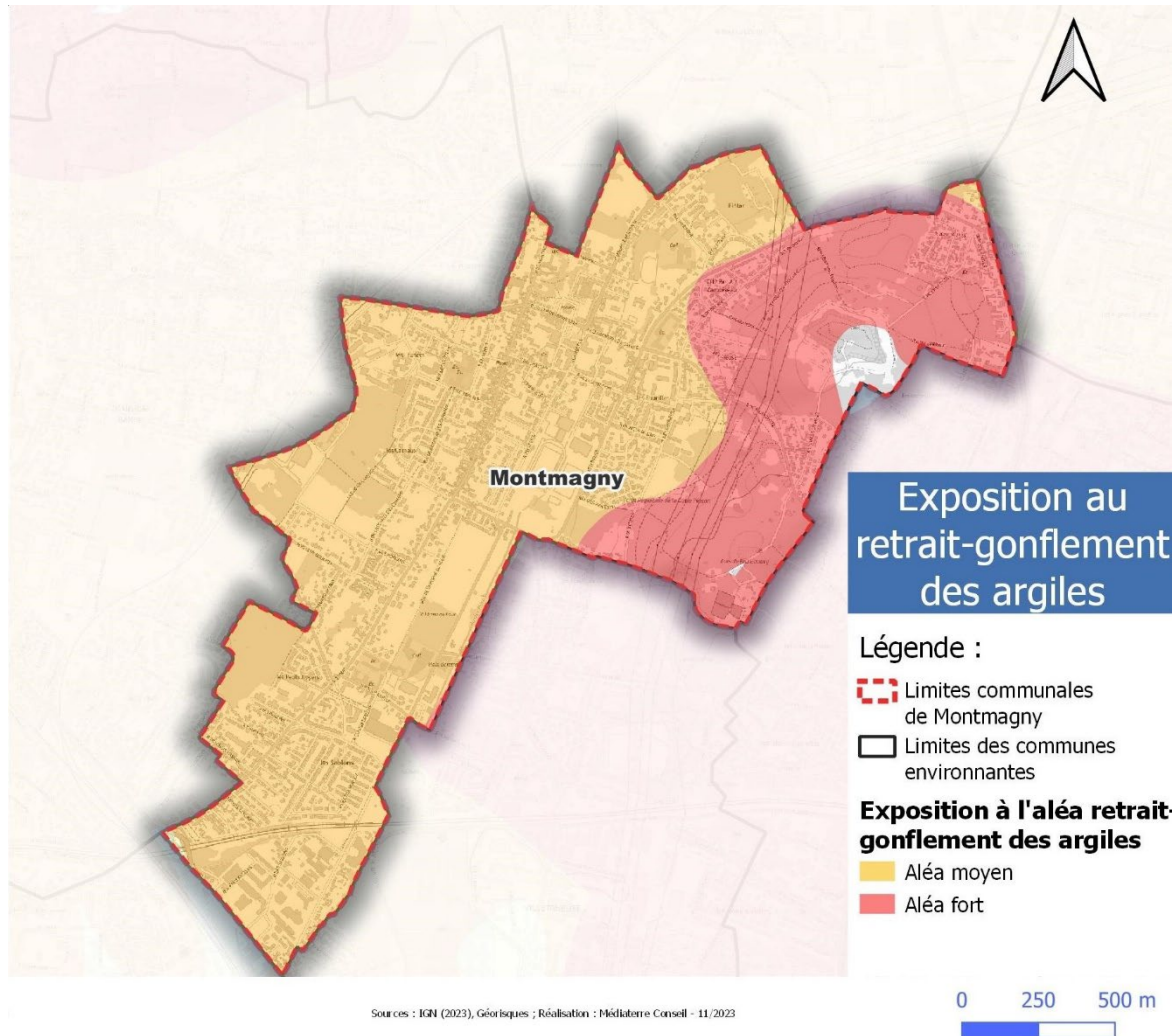
Pollution sonore durant la nuit à Montmagny :

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





## 1.4. Risques naturels

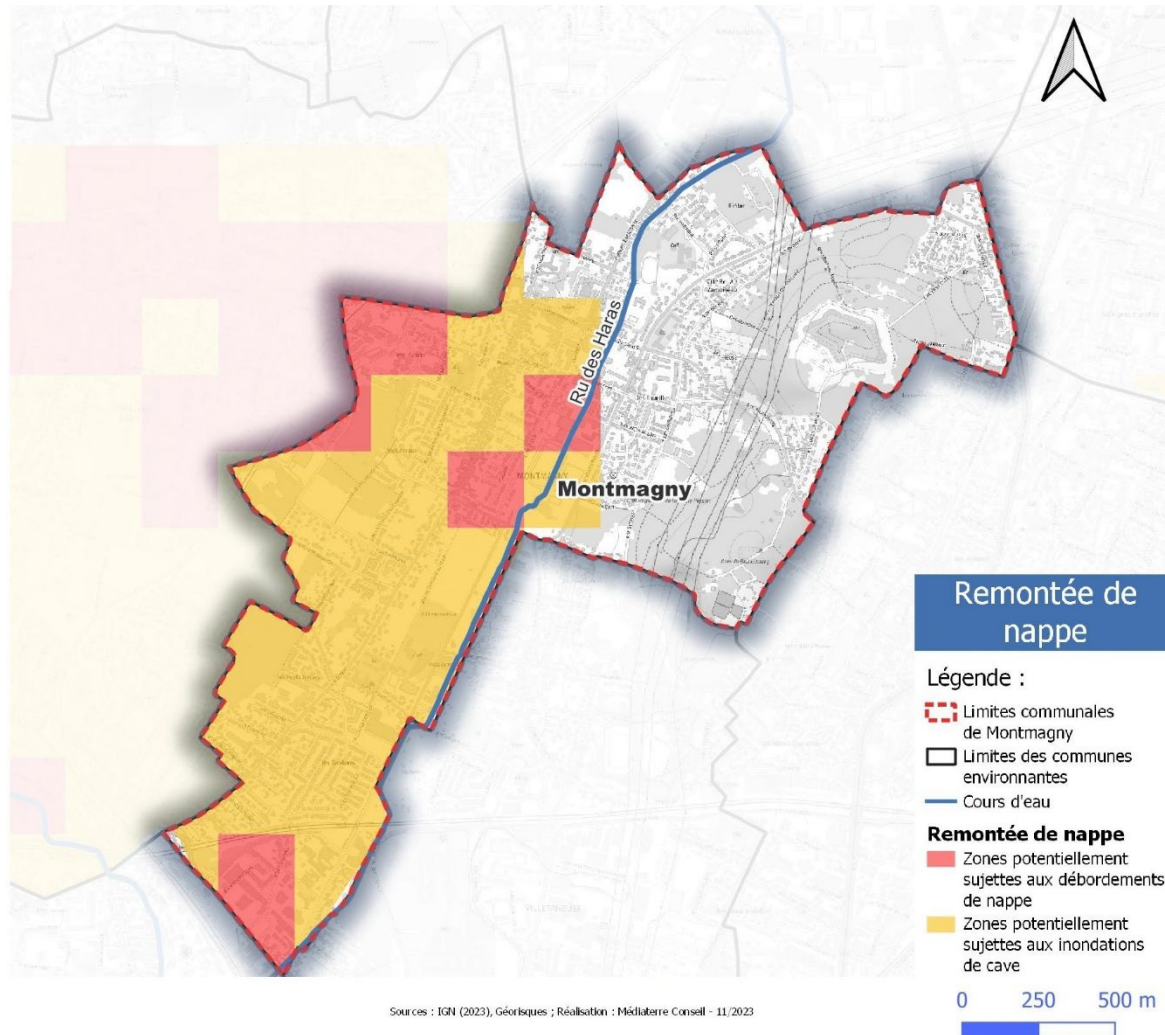
Aléa du retrait-gonflement des couches argileuses à Montmagny :

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



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

## 1.4. Risques naturels

Remontée de nappe à Montmagny :

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

Vulnérabilité des masses d'eaux à Montmagny :

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



## 1.5. Activités industrielles

43

Activités industrielles à Montmagny :

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

## Risque industriel

## Légende :

- Limites communales de Montmagny
- Limites des communes environnantes

## Infrastructures routières

- Départementales
- ++ Voies ferrées
- Cours d'eau

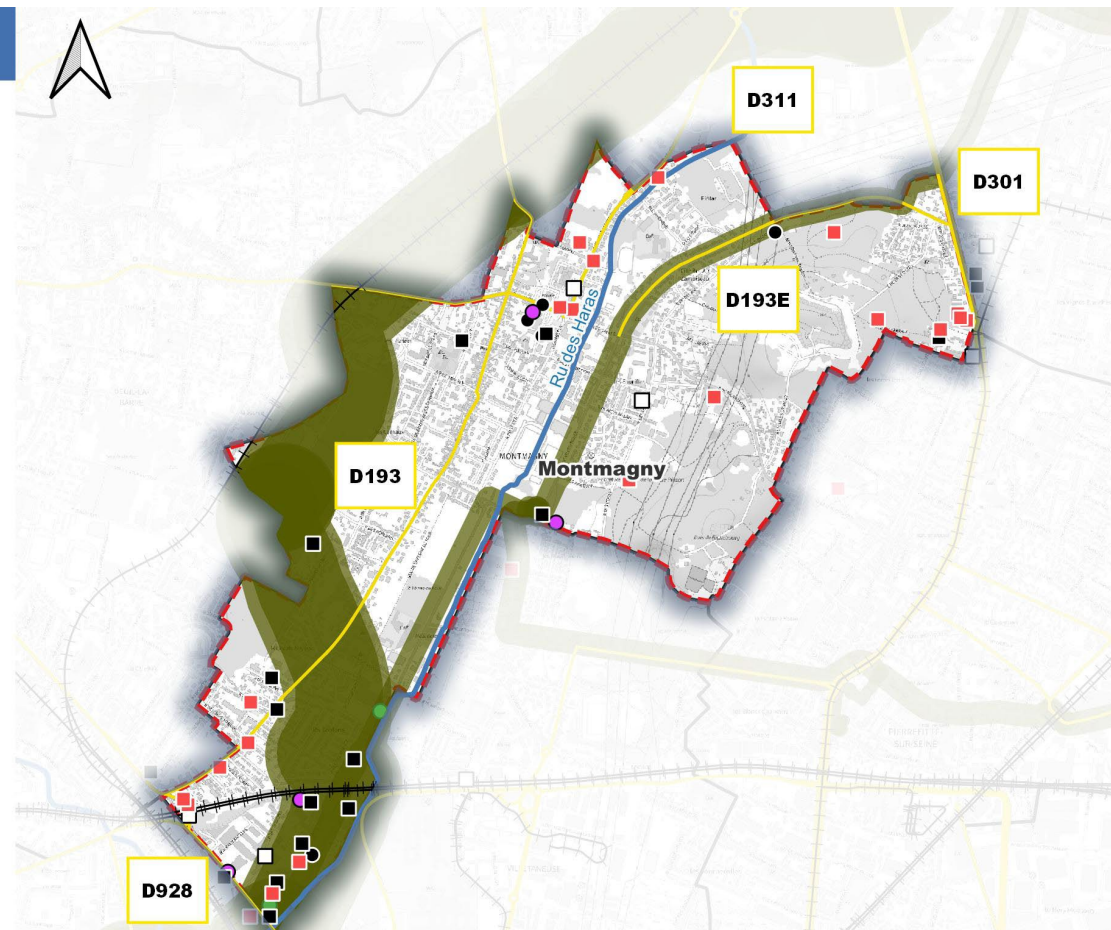
## Régimes des ICPE

- Autorisation
- Autres régimes
- Enregistrement

## Sites BASIAS

- Activité terminée
- En activité
- Ne sait pas

- Canalisations de gaz et de produits chimiques



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



## 1.6. Diagnostic environnemental

44

**Atouts :**

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

**Opportunités :**

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

**Faiblesses :**

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

**Menaces :**

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





### 3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### 1.7. Enjeux environnementaux stratégiques

Gestion des  
risques et  
protection des  
eaux

Préservation des  
espaces naturels  
et des zones  
humides

Aménagement  
du bâti et du  
patrimoine de  
Montmagny

Orientations de la  
transition  
écologique à  
promouvoir

Travail sur les  
questions de  
résilience et de  
qualité de vie



# PARTIE 4

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



# Le PADD, c'est quoi ?

47





## Les grandes orientations du PADD

48

### 5 axes pour le projet de ville :

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

**AXE 2** ► Préserver le patrimoine bâti existant

**AXE 3** ► Améliorer les déplacements sur le territoire

**AXE 4** ► Renforcer la qualité du cadre de vie

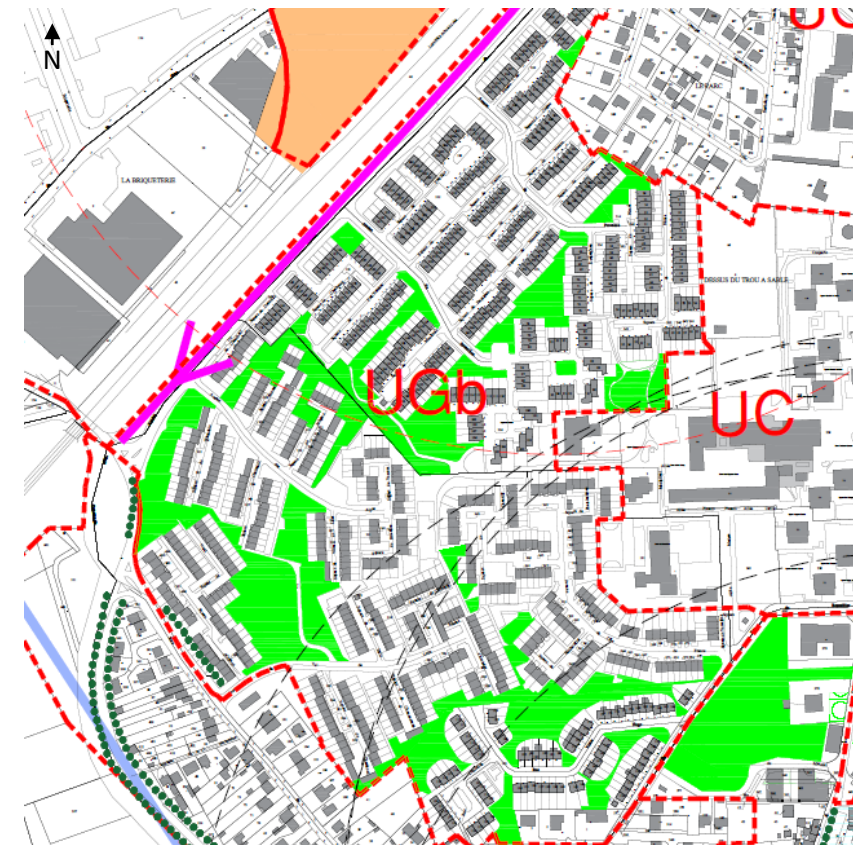
**AXE 5** ► Mettre en place de orientations d'aménagement et de programmation notamment sur les projets structurants de la collectivité




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

49

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



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



## AXE 2 ► Préserver le patrimoine bâti

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

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







## AXE 3 ► Améliorer les déplacements sur le territoire

51

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



## AXE 4 ➔ Renforcer la qualité du cadre de vie

52

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







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

53

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

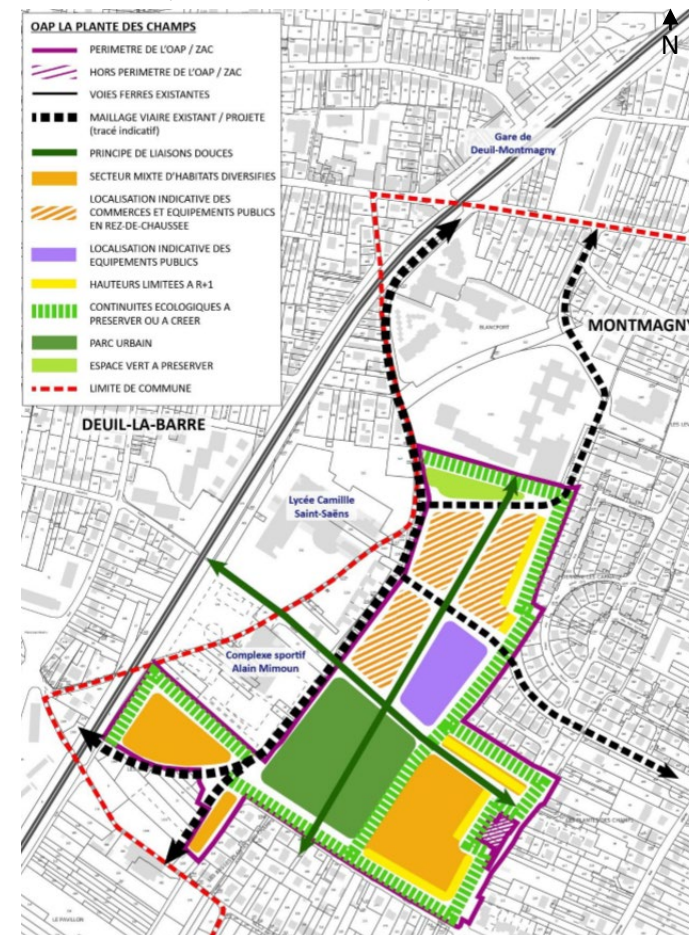
Parc Technologique (Source : google earth)



Zone des Trois Cornets



Extrait OAP (MEC du PLU en cours)







# PARTIE 5

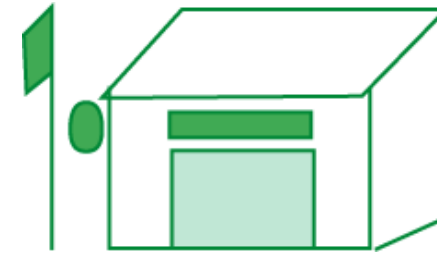
## REGLEMENT LOCAL DE LA PUBLICITE (RLP)



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

55

- ❖ **Les enseignes** « toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou attirer son attention, apposée sur un immeuble et relative à l’activité qui s’y exerce » :  
**sur le lieu même de l’activité**
  
- ❖ **Les publicités** « toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou attirer son attention » sans lien avec une activité proche.
  
- ❖ **Les préenseignes** « toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou attirer son attention » à proximité de l’activité (flèche, distance)





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

56

❖ Règles du RNP      Relatives aux enseignes / Relatives aux publicités  
Code de l'environnement      et aux préenseignes



Plus restrictives



Diagnostic - Concertation avec la population -  
propositions de nouvelles règles - enquête publique - Mise au point



❖ Règles du RLP      Relatives aux enseignes / Relatives aux publicités  
et aux préenseignes



## La publicité

### ❖ Publicité sur le domaine privé

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



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

- 10,5m<sup>2</sup> maximum

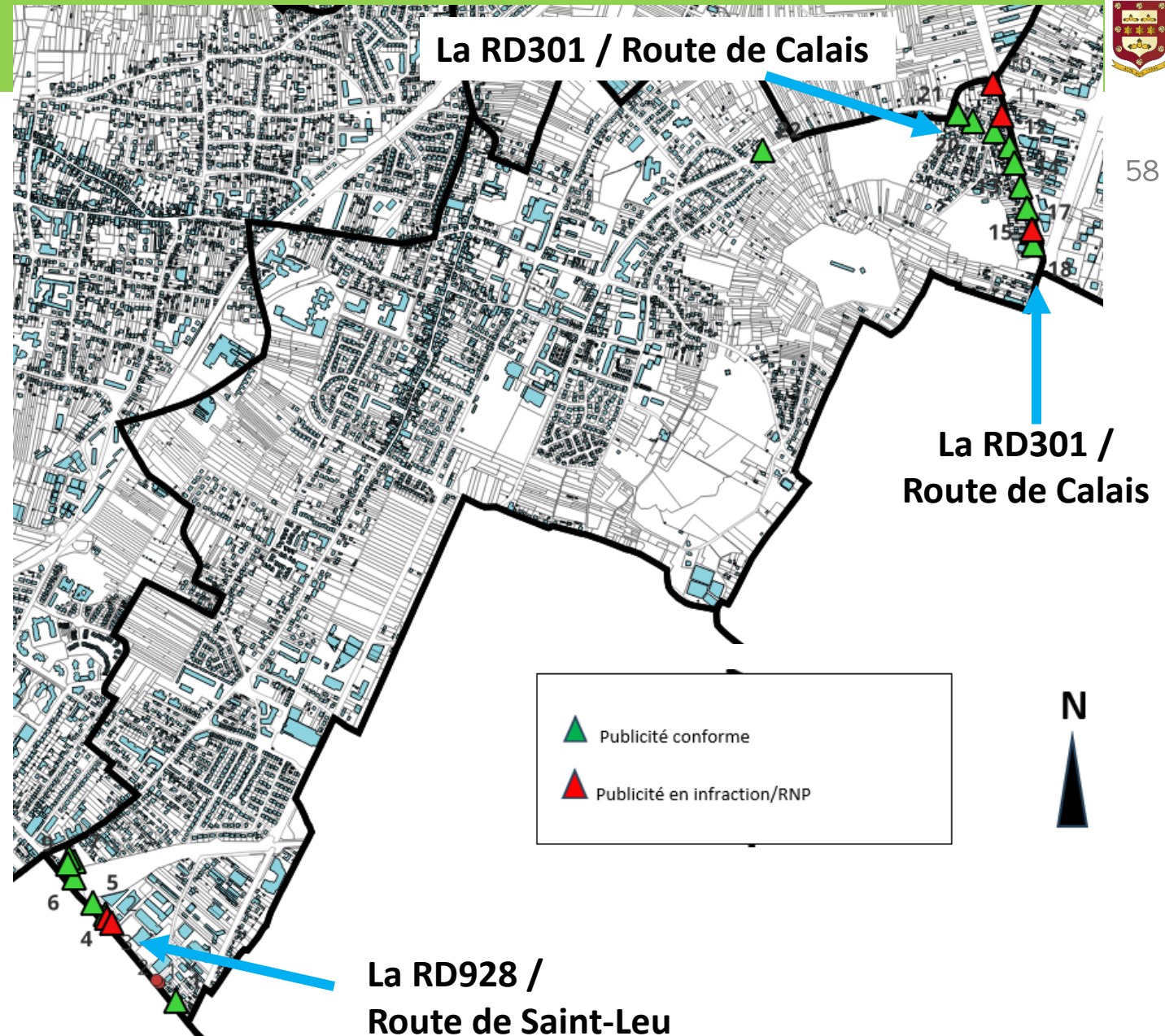


### ❖ Publicité lumineuse (y compris sur le mobilier urbain)



## La publicité

- ❖ Le diagnostic permet de dénombrer : **25 dispositifs de publicité de 8 à 12m<sup>2</sup>, et 6 dispositifs de de 4m<sup>2</sup>, dont 9 en infraction.**
- ❖ Autres axes : petits panneaux d'artisans:
  - Enseignes lorsqu'ils interviennent,
  - Publicité lorsque l'intervention est finie ; souvent en infraction





## ► La publicité

### ❖ La RD301 / Route de Calais

- 9 dispositifs de publicité de 8 à 12m<sup>2</sup> scellés au sol
- 3 en infraction au RNP (distance à la limite séparative; mauvais entretien (30%))





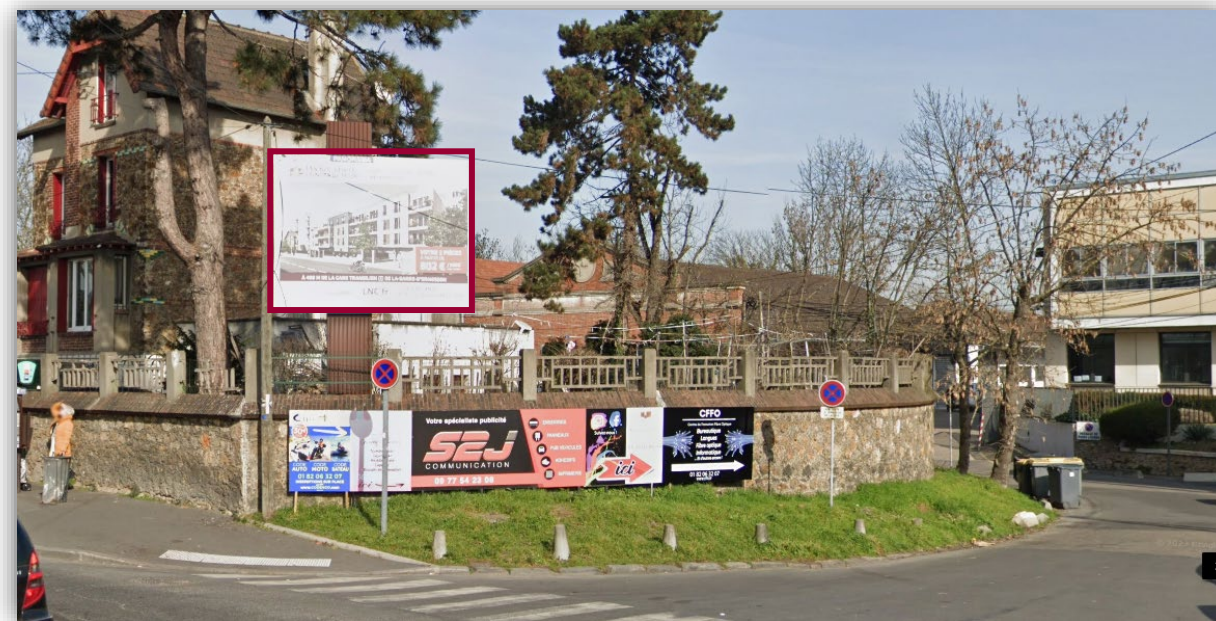
## La publicité

### ❖ La RD928 / Route de Saint-Leu

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



60





## ▶ La publicité

61

### ❖ La RD193E / Avenue Maurice Utrillo

- 4 dispositifs de publicité de 12m<sup>2</sup> scellés au sol (6m du sol)
- 0 en infraction au RNP



## ▶ La publicité

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



62

- **La publicité lumineuse anime la ville *les panneaux de 8m<sup>2</sup> maximum conviennent pour la ville ?***
- **La publicité lumineuse porte atteinte au paysage urbain il faut le limiter en surface et en nombre (mobilier urbain/ parcelles privées) ?**
- **La publicité lumineuse doit être interdite sur l'ensemble de la ville ?**



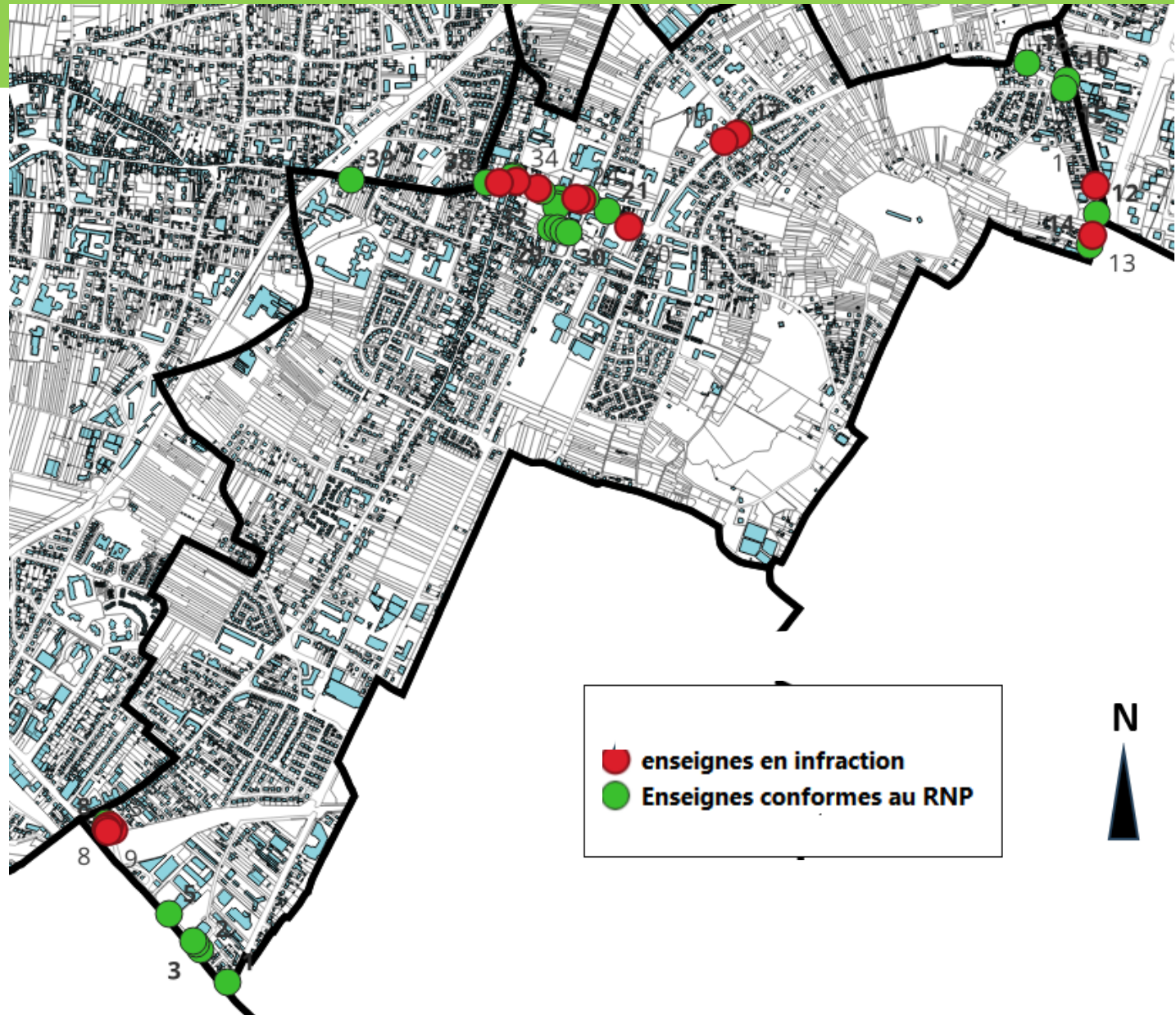


## ► Les enseignes

- ❖ Diagnostic non exhaustif :  
**Sur une 40 aine d'entreprises  
une 10 aine en infraction.**
  - Surface globale d'enseigne trop importante (maximum 25%)
  - Dispositif implanté trop haut



Vitrophanie hors commune

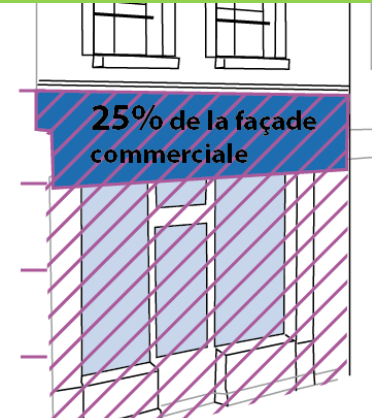




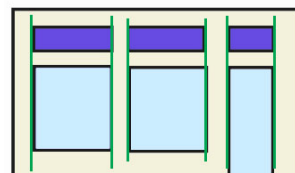
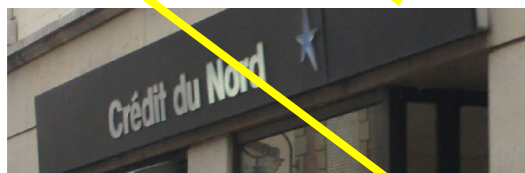
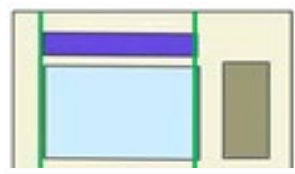


► Les enseignes (règles différentes de celles de la publicité)

### ❖ Le centre ville / le petit commerce (façade commerciale de moins de 50m<sup>2</sup>)



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





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

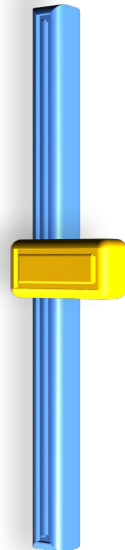
### ❖ Les enseignes des commerces de plus de 50m<sup>2</sup> de façade

- RNP : surface globale d'enseigne <15% de la surface de la façade  
1 seul dispositif scellé au sol de plus d'1m<sup>2</sup>

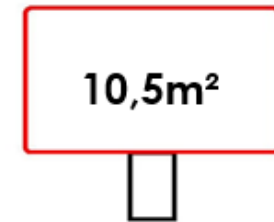


### Cadrer les enseignes

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



65



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

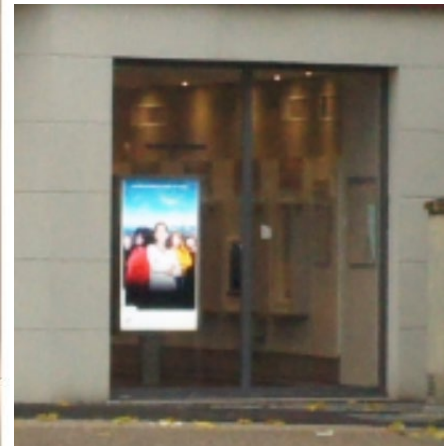
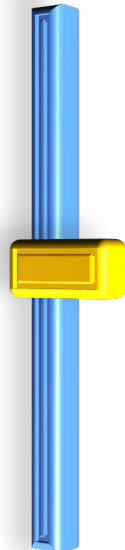
66

### ❖ Les enseignes lumineuses

Limiter les écrans vidéo ?

(enseignes et publicités lumineuses)

- à l'extérieur de la vitrine
- À l'intérieur de la vitrine
- Restreindre le nombre ?
- Limiter la surface ?



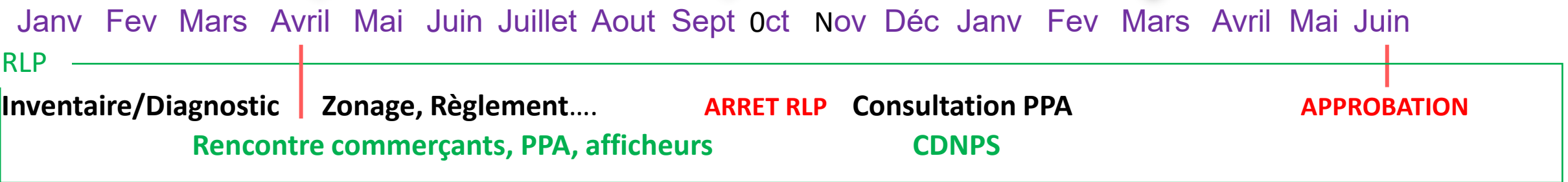




► La concertation / L'enquête publique – procédure conjointe avec le PLU

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

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





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

FIN DE LA PRESENTATION

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

*02 avril 2024*

Merci de votre attention

