

PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Objectifs de la révision du PLU

Les pièces du PLU

Rapport de présentation ◀ 1

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD) ◀ 2

Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP) ◀ 3

Plan de zonage ◀ 4

Règlement ◀ 5

Annexes ◀ 6

Qu'est-ce qu'un PLU ?

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

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

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

Pourquoi réviser le PLU ?

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

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

Quels objectifs pour le nouveau PLU ?

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

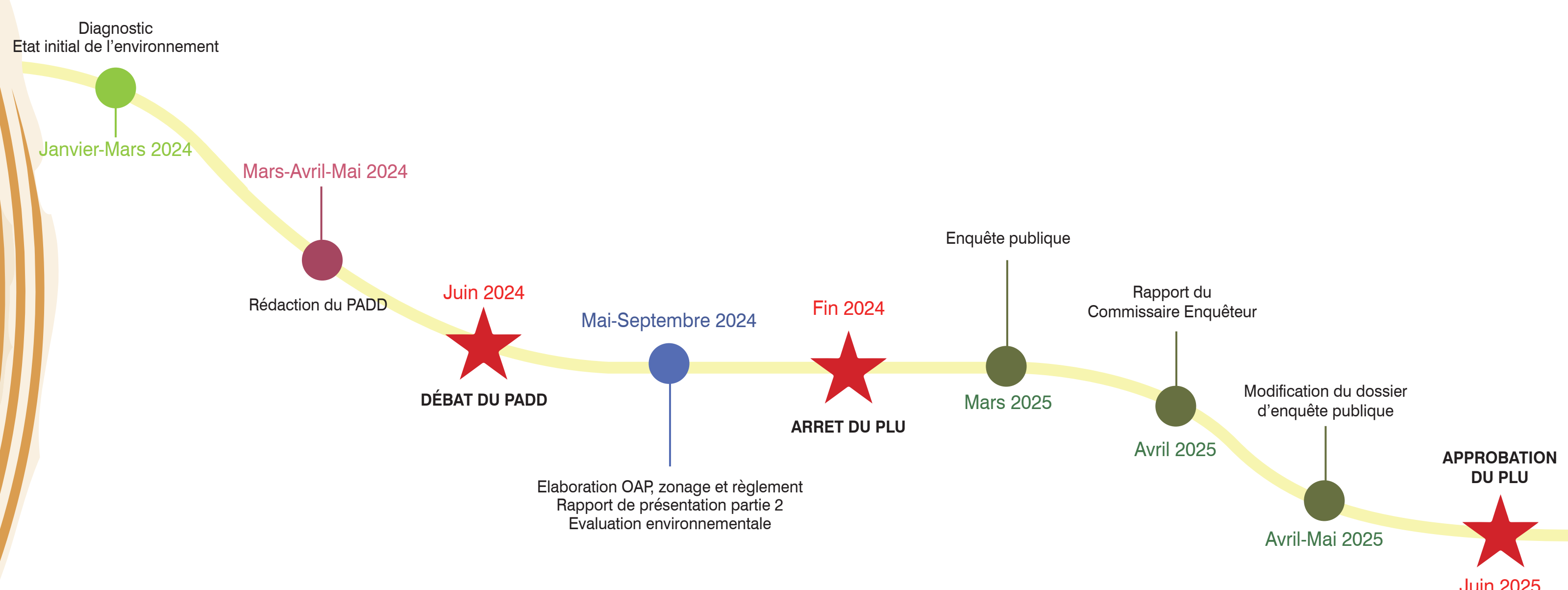
**Vous
avez la parole**

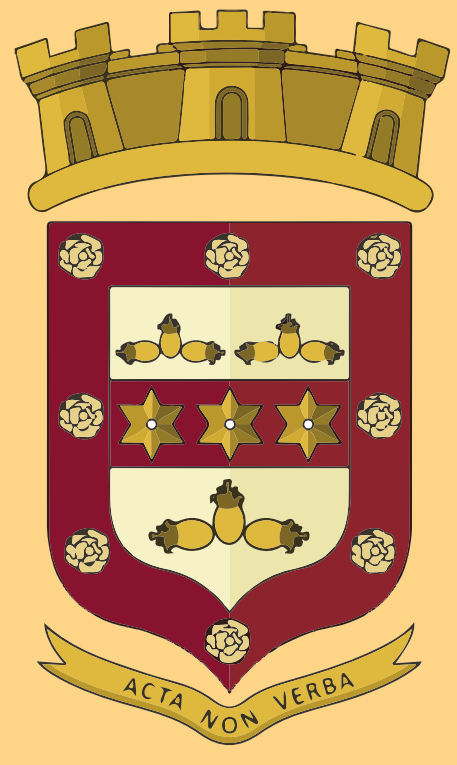


La concertation auprès de la population est continue tout au long de la procédure de révision du PLU. Pour cela, une seconde réunion publique et une exposition vous permettront de suivre les différentes évolutions du document d'urbanisme.

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

Calendrier prévisionnel





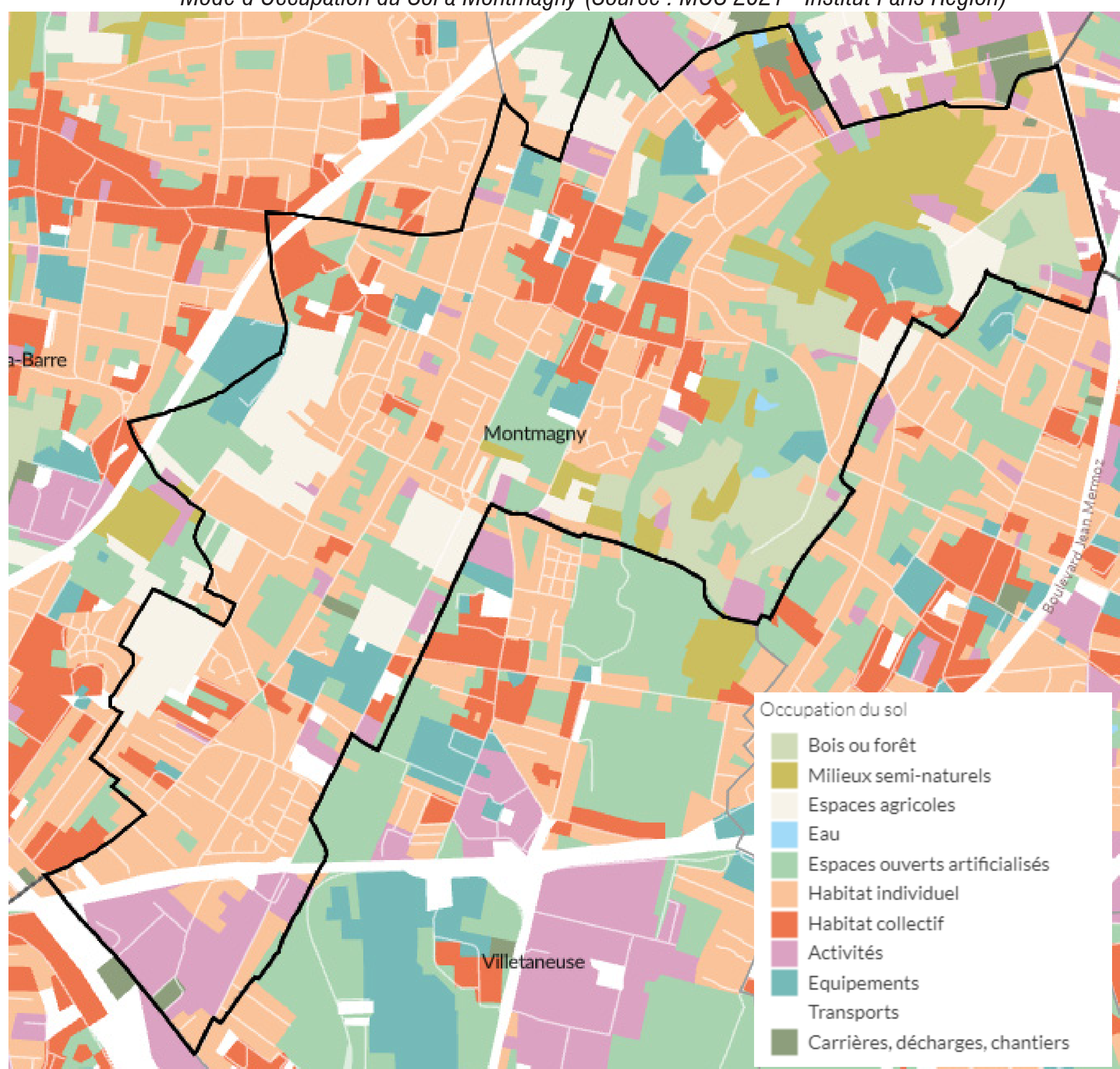
PLAN LOCAL D'URBANISME

2- Paysage urbain

DE LARGES ESPACES URBANISÉS

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

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



DES ENTRÉES DE VILLE PLUS OU MOINS VALORISÉES

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

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

UN PATRIMOINE À PROTÉGER

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



La chapelle Sainte-Thérèse (Source : Wikipédia)



Eglise Saint-Thomas (Source : google earth)



Butte Pinson (Source : IDF Nature)

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

LE NOYAU ANCIEN

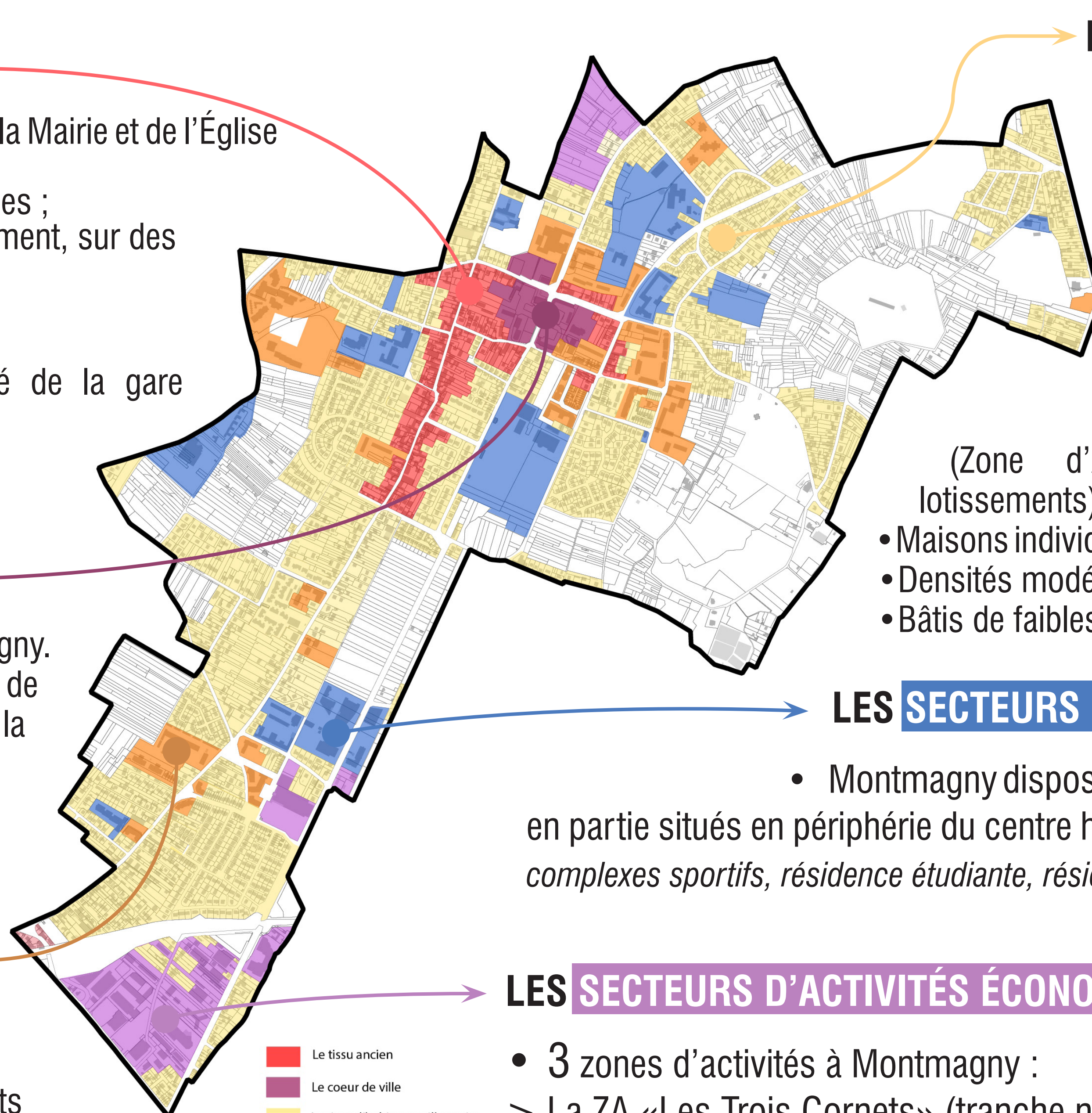
- Historiquement développé autour de la Mairie et de l'Église Saint-Thomas :
 - Anciennes bâtisses individuelles ;
 - Front bâti continu et à l'alignement, sur des parcelles en bandes ;
 - Jardins en cœurs d'îlots ;
- Bâties anciens éparées à proximité de la gare d'Épinay-sur-Seine.

LE COEUR DE VILLE

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

LE TISSU COLLECTIF

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



LE TISSU PAVILLONNAIRE

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

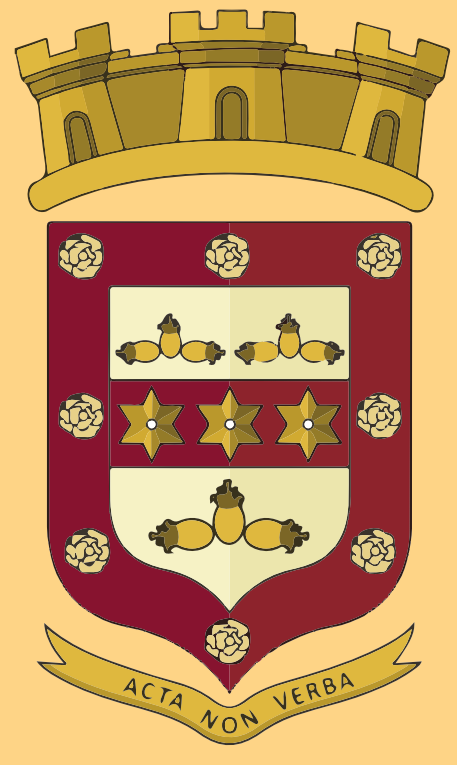
LES SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS

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

LES SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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

COMMUNE DE MONTMAGNY

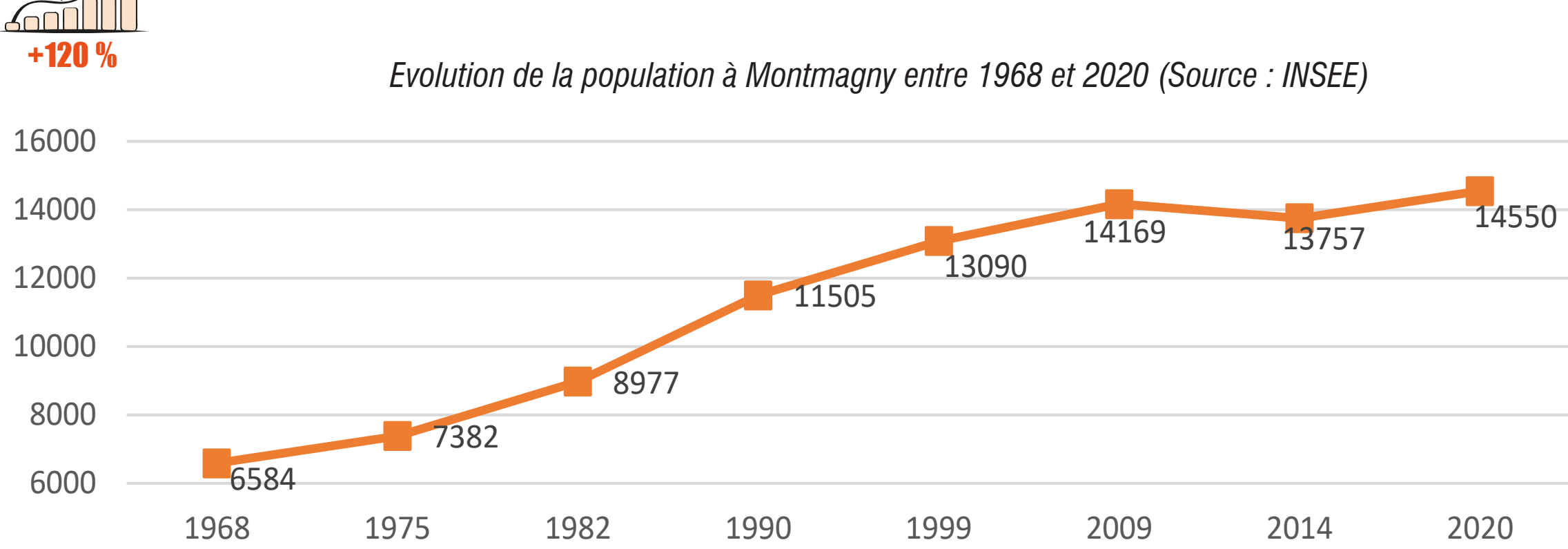


PLAN LOCAL D'URBANISME

3- Population, logements, emploi et équipements

UNE POPULATION EN CONSTANTE AUGMENTATION

- 14 550 habitants en 2020.
- Une forte augmentation de la croissance démographique entre 1968 et 2020 (+120%) :



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

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

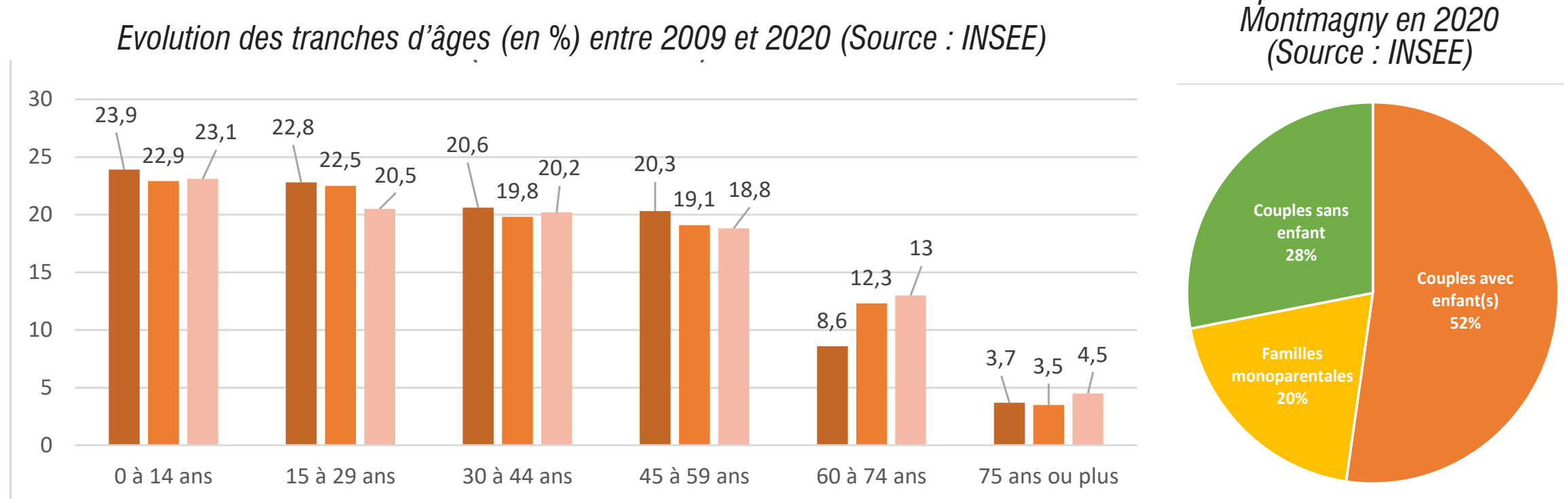
UNE MAIS UN POPULATION RELATIVEMENT JEUNE UN PHÉNOMÈNE DE VEILLISSEMENT

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

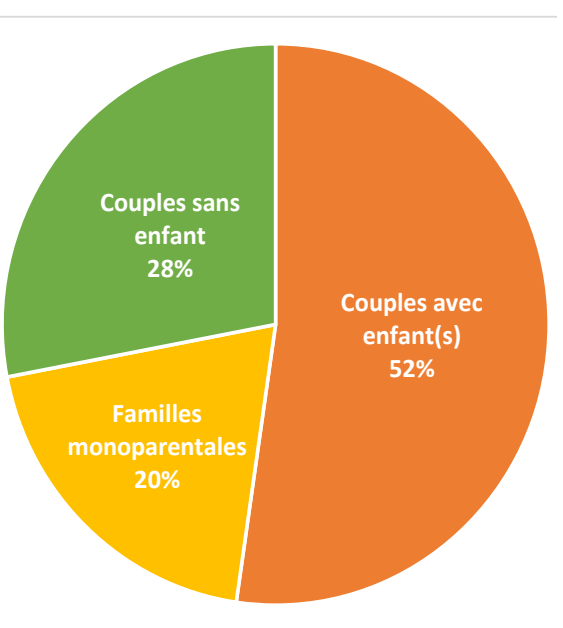
L'enjeu sera de renforcer l'attractivité de la commune et développer une offre de logements diversifiée afin d'attirer une nouvelle population.

DES MÉNAGES ANCRÉS SUR LE TERRITOIRE

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

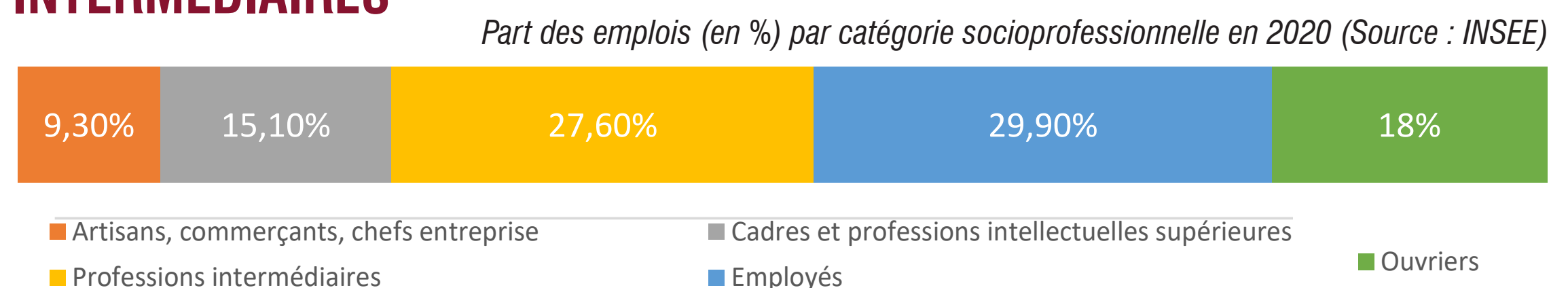


Composition des familles à Montmagny en 2020 (Source : INSEE)



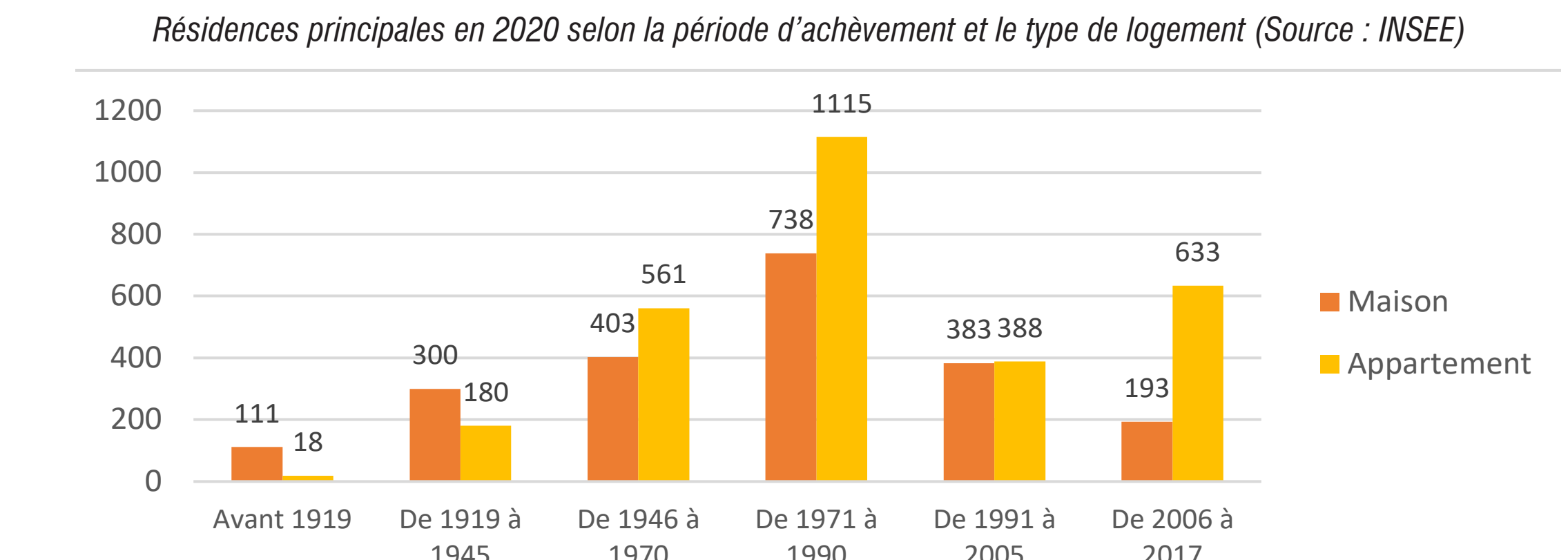
- Une large représentation de couples avec enfant(s) (52%). La part des familles monoparentale et des couples sans enfant à cependant augmenté entre 2009 et 2020.

UNE POPULATION ACTIVE COMPOSÉE D'EMPLOYÉS ET DE PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES



UN PARC RÉSIDENTIEL QUI SE DIVERSIFIE DEPUIS CES 25 DERNIÈRES ANNÉES

- 5 775 logements en 2020
- Un pic de croissance entre 1982 et 1990 suivi d'une croissance plus modérée.
- 43% de maisons individuelles et 57% d'appartements.
- Une forte augmentation des logements vacants qui représentent près de 7,5% du parc.
- Une part importante de grands logements qui ne semble pas en adéquation avec la taille des ménages qui diminue.
- 1 408 logements sociaux au 1^{er} janvier 2023 (Source : Préfecture du Val-d'Oise).



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

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

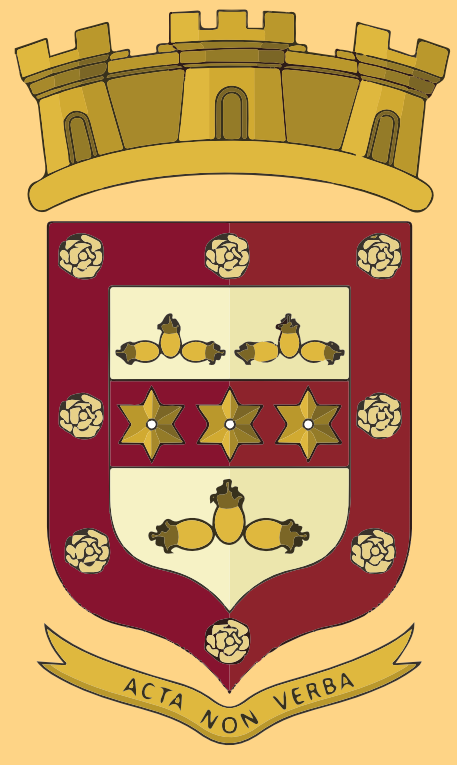
- 2 123 emplois en 2020 (+8,7% depuis 2009).
- 1 211 établissements au 31 décembre 2020.
- Montmagny comptabilise en 2021 :
 - 10 commerces alimentaires
 - 16 commerces non-alimentaires
 - 168 services
- Un coeur de ville revitalisé.

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

UNE COMMUNE RELATIVEMENT BIEN DOTÉE EN ÉQUIPEMENTS

- Des équipements et services essentiellement concentrés dans le coeur de ville élargi.
- Une offre en équipements scolaires composée de 7 groupes scolaires (maternelles et primaires), d'1 école privée et de 2 collèges.

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



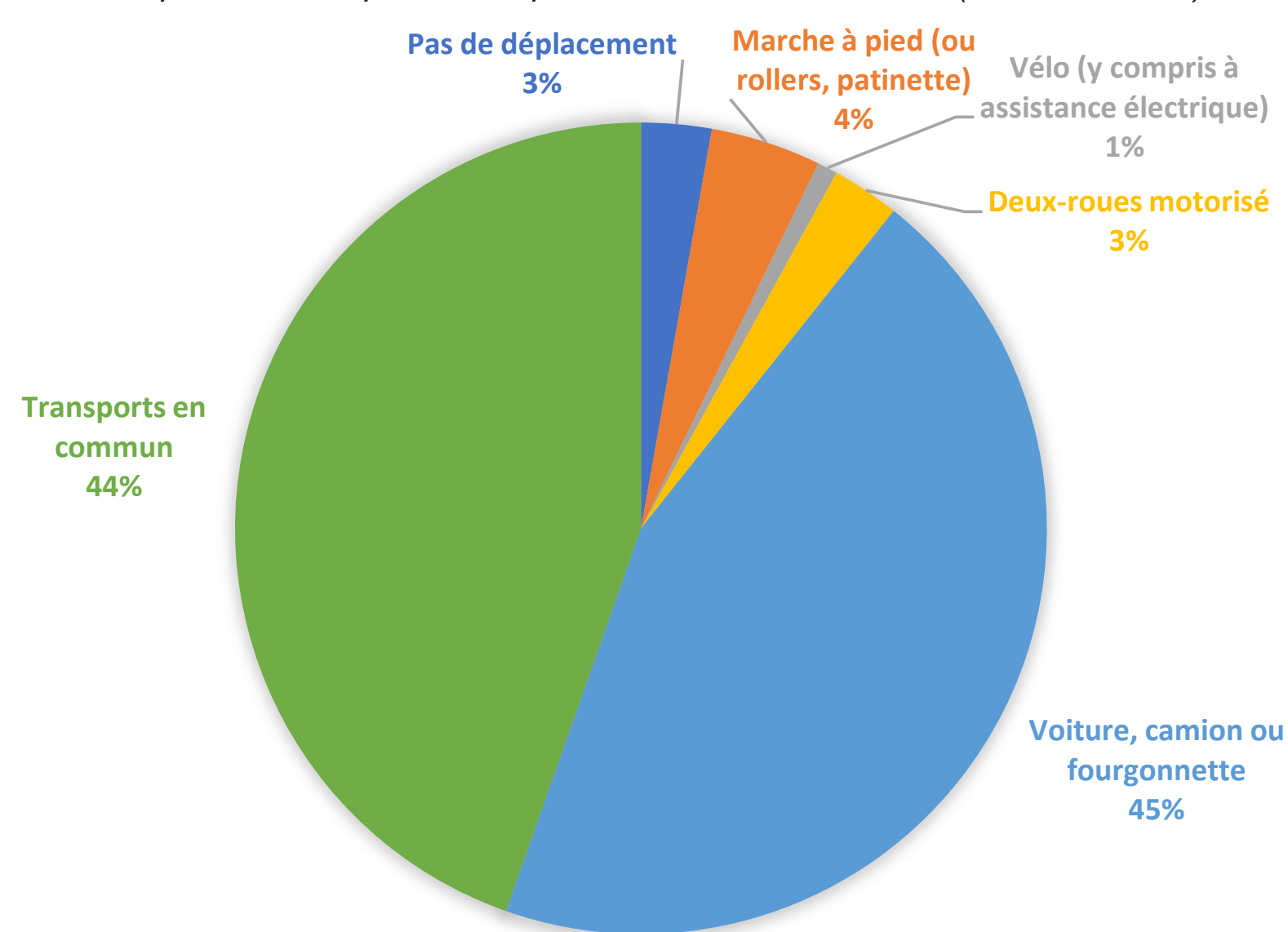
PLAN LOCAL D'URBANISME

4- Mobilités

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

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

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



UNE BONNE DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN

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

Transports en commun à Montmagny (Source : RATP)



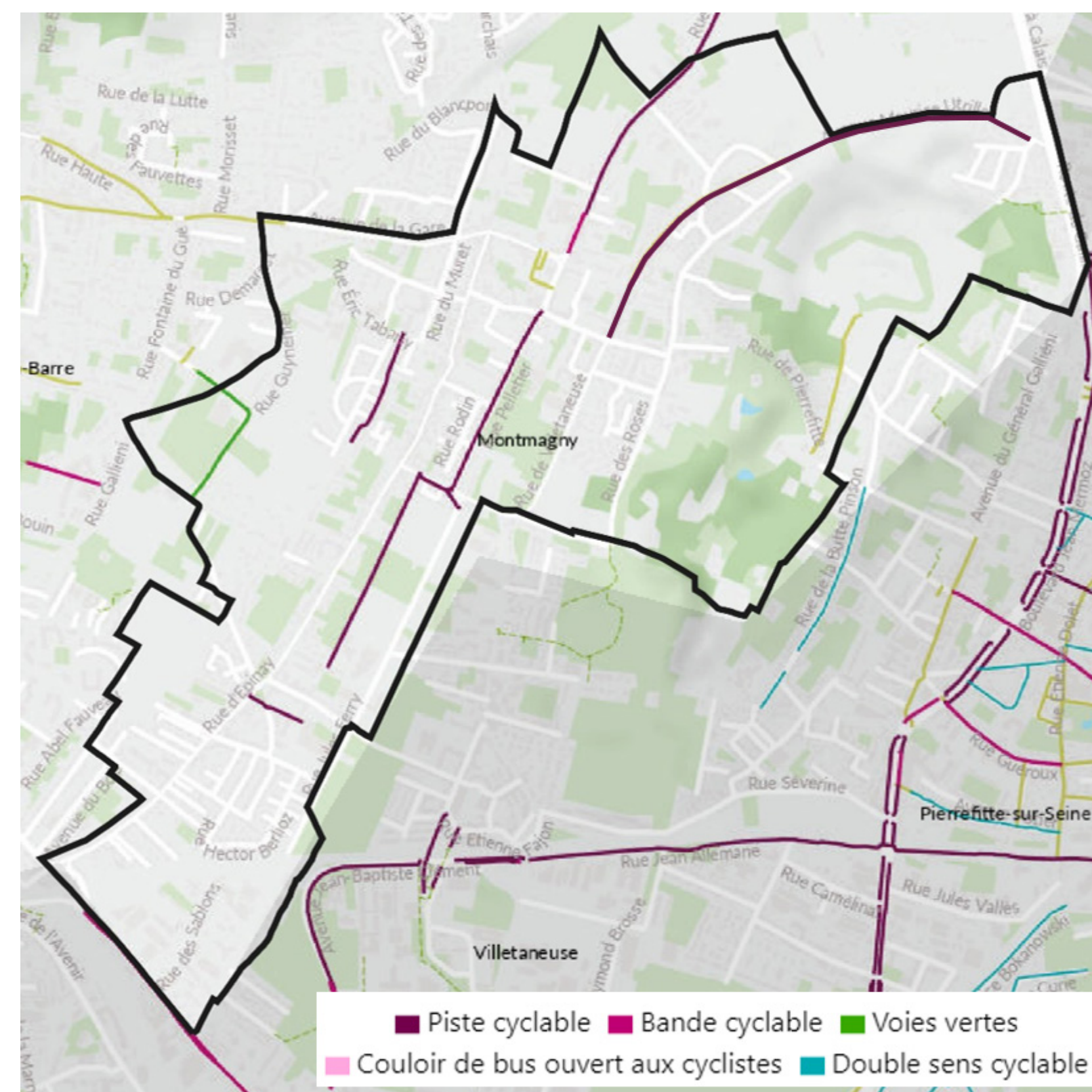
L'enjeu sera de favoriser l'utilisation des transports en commun et développer les alternatives à la voiture particulière.

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES MODES ACTIFS



- 6,7 km de voiries cyclables discontinues.

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



Rue Pelletier (source : google street view)



Rue Maurice Bertheaux (source : google street view)



Avenue Maurice Utrillo (source : google street view)

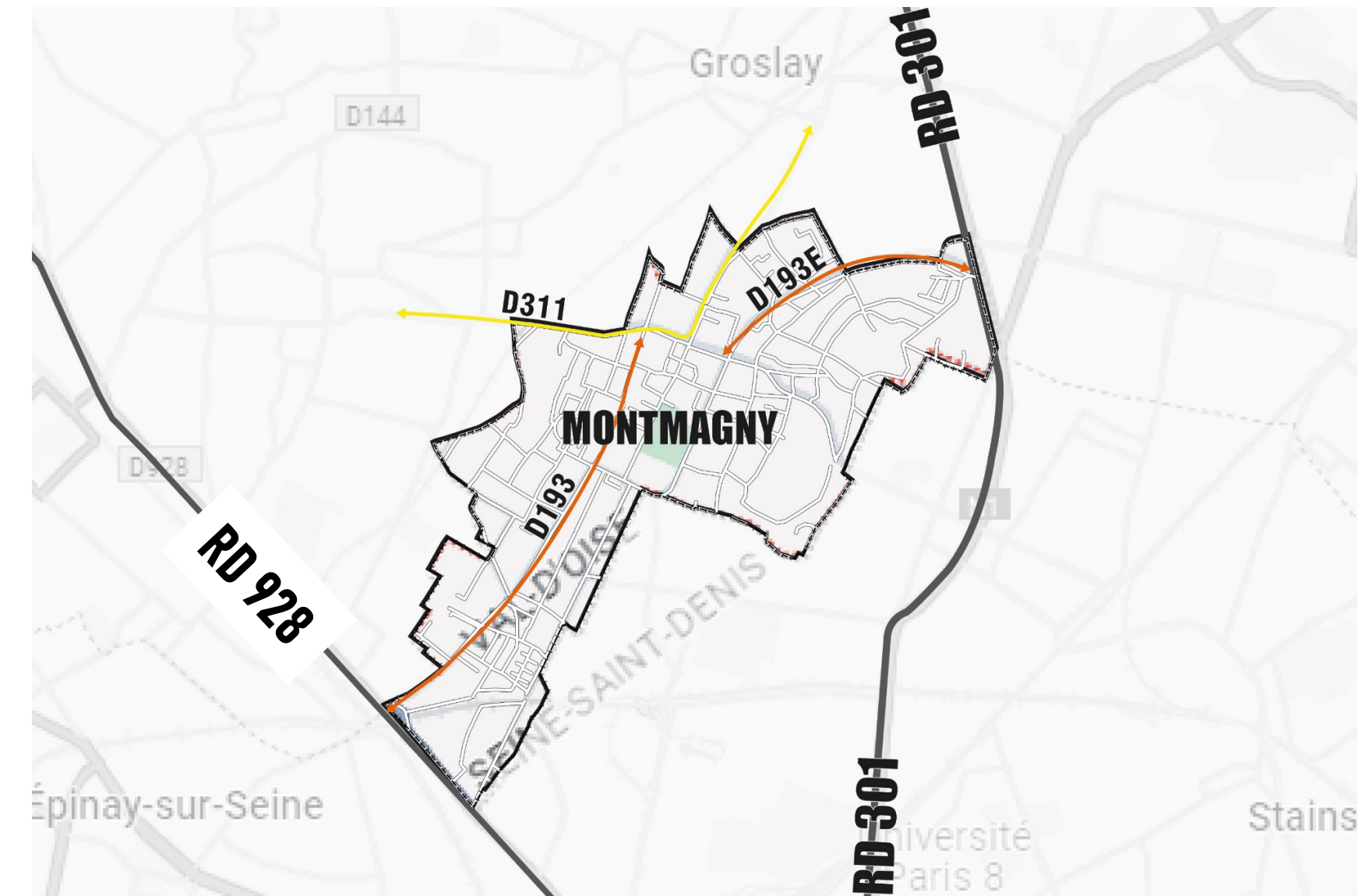
- Des itinéraires de randonnées pédestres (GR655, GR de Pays Ceinture Verte d'Île-de-France) et inscrits au PDIPR qui traversent la Butte Pinson.
- Quelques sentiers praticables, notamment sur la Butte Pinson.

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

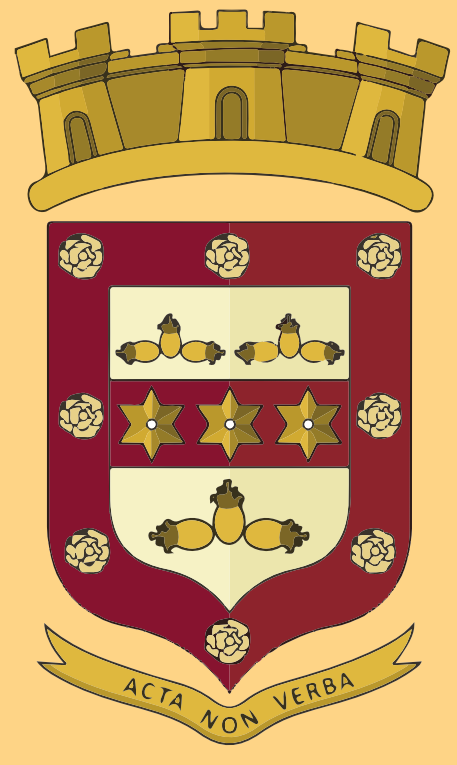
UNE BONNE DESSERTE ROUTIÈRE

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

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



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

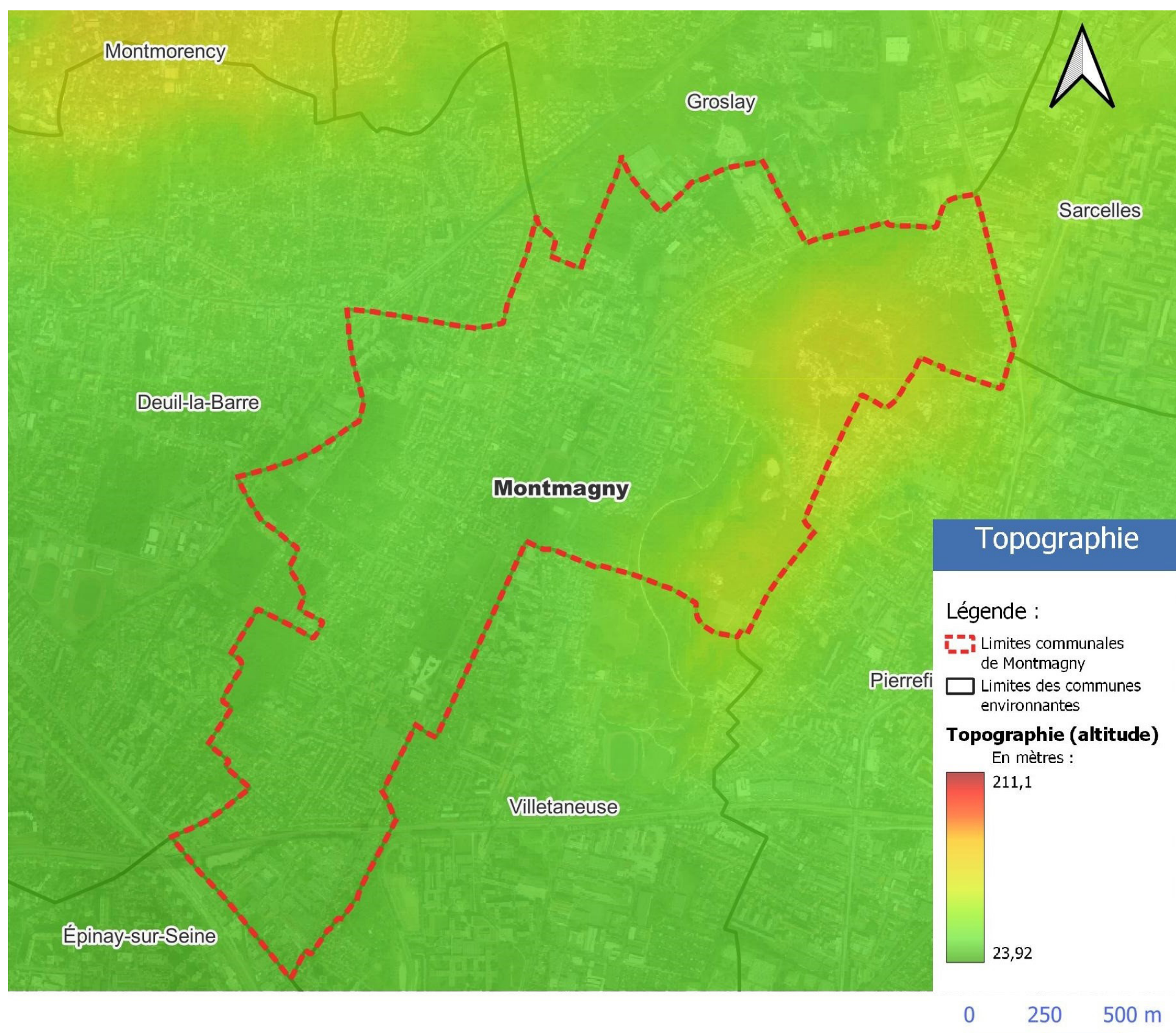


PLAN LOCAL D'URBANISME

5- Environnement et Développement Durable

UNE TOPOGRAPHIE MARQUÉE

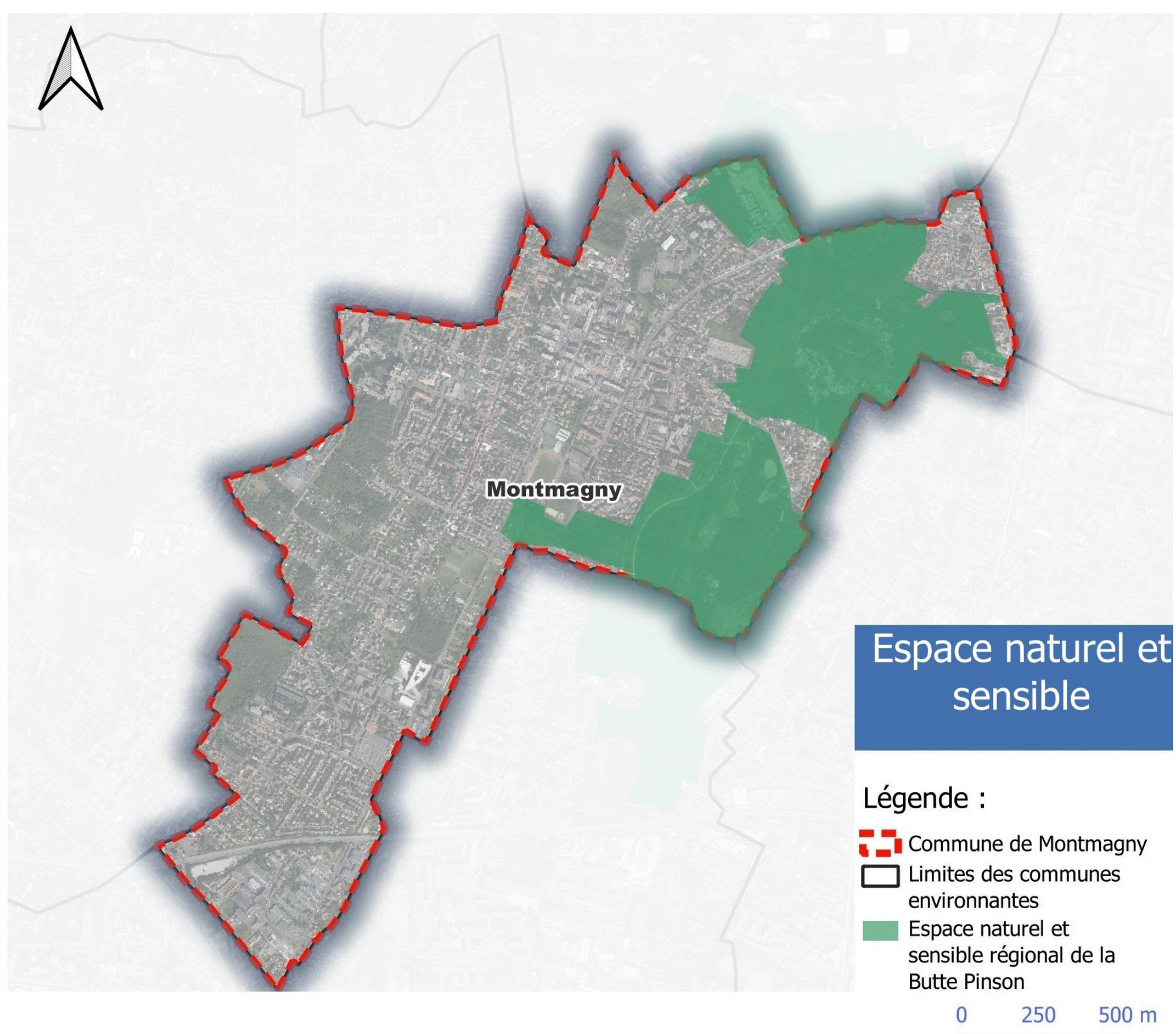
- Altitude comprise entre 36 et 115 mètres : relief assez conséquent pour la région parisienne.
- L'Est de Montmagny est l'espace le plus marqué par le relief et l'altitude, correspondant aux « carrières de Faucilles-Butte Pinson ».



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

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

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



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

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

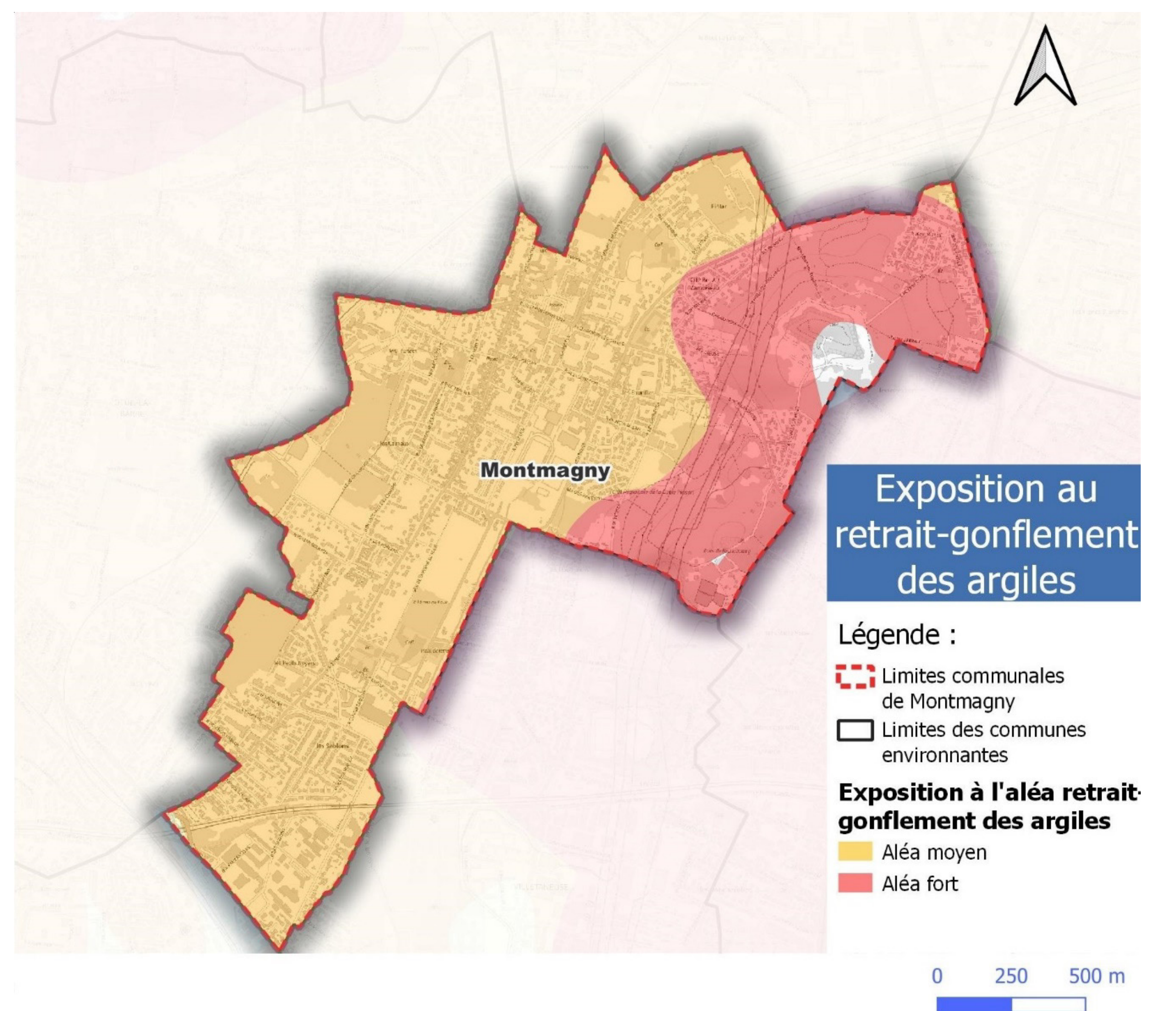
LES NUISANCES LIÉES AU TRAFIC ROUTIER ET AUX CHEMINS DE FER

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

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

DES RISQUES À INTÉGRER

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



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

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

DES POTENTIELS ÉNERGÉTIQUES INTÉRESSANTS À ÉTUDIER

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

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