



# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTMAGNY

CONCERTATION PUBLIQUE DU PLU  
ATELIER URBAIN

9 OCTOBRE 2024

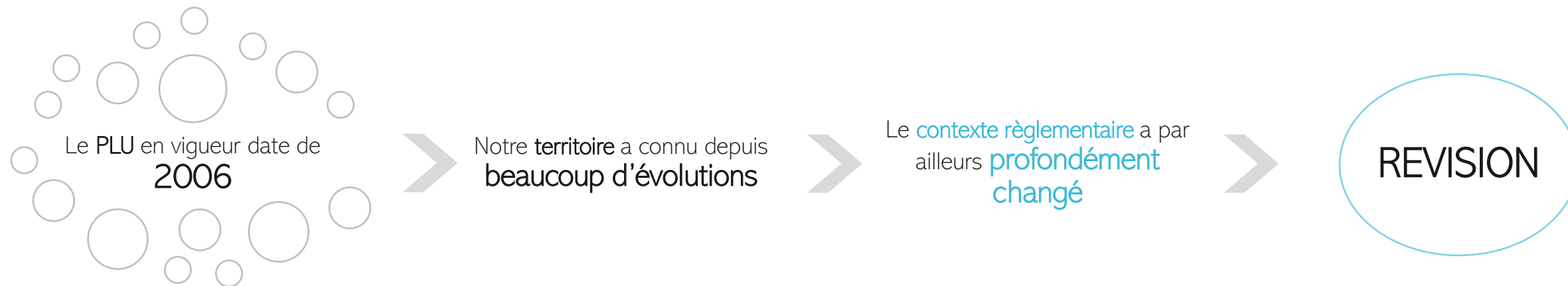


Source photographie : Ville de Montmagny

# 1. POURQUOI REVISER LE PLU DE MONTMAGNY ?

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

2



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

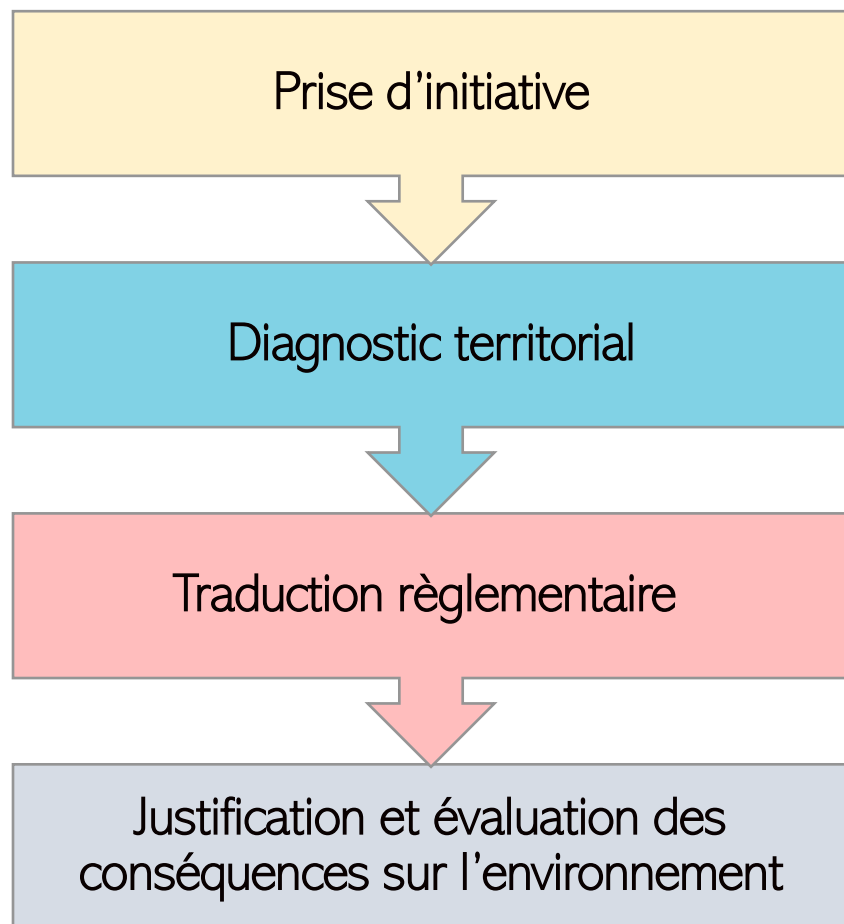
- Schéma Directeur Environnemental de la Région Île-de-France (SDRIF-E) (Adopté le 11 septembre 2024. Il sera exécutoire début 2025).
- Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) du 20 décembre 2017 :
  - Objectif annuel de construction de 850 logements autorisés pour la Communauté d'agglomération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



# 1. LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU

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

3



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



1.

# LE CONTENU DU PLU

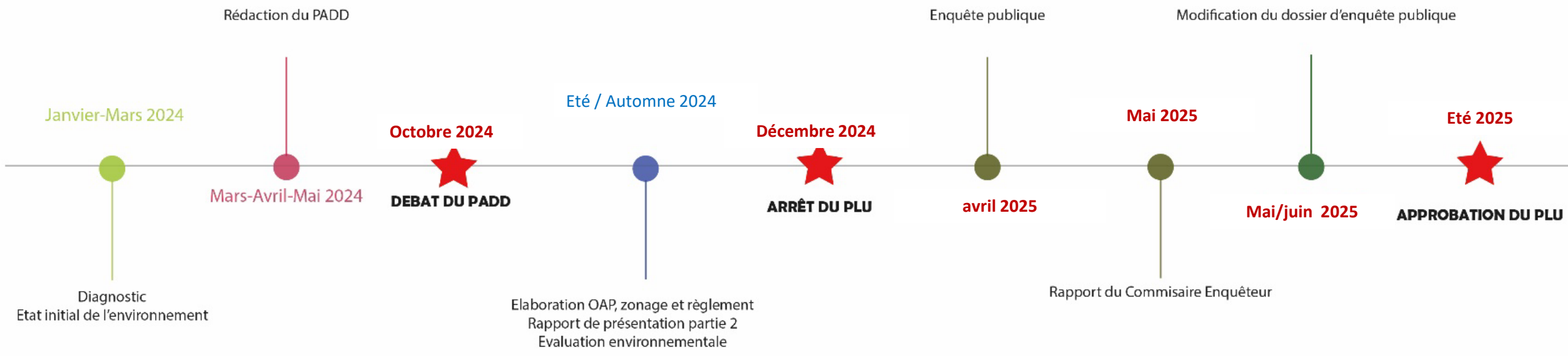






# 1. LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU

Une procédure engagée depuis le 14 septembre 2023



- ETAPES DE LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS :
- Réunion publique n°1 (Diagnostic et PADD) : 2 avril 2024
    - Atelier urbain : 9 octobre 2024
  - Réunion publique n°2 (Pièces règlementaires) : 27 novembre 2024
  - Exposition publique en deux parties (Diagnostic et PADD / Pièces règlementaires)



# **LE PLAN LOCAL D'URBANISME**

**SYNTHESE DU PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

## 2. LE PADD, C'EST QUOI ?



### Les grandes orientations du PADD

7



### 5 axes pour le projet de ville :

**AXE 1** ➤ Renforcer la qualité du cadre de vie

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

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

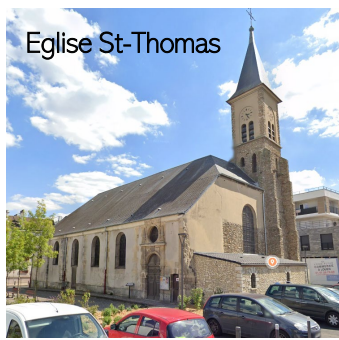
**AXE 4** ➤ Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles

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



### AXE 1 ➤ Renforcer la qualité du cadre de vie

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



### AXE 2 ➤ Préserver le patrimoine bâti

8

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

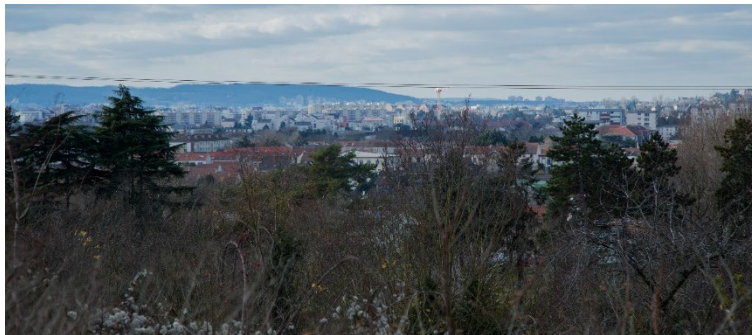




### AXE 3

## Améliorer les déplacements sur le territoire

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



Vue depuis la Butte-Pinson

### AXE 4

## Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles

9

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

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

10

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

Parc Technologique (Source : google earth / Synthèse Architecture)



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

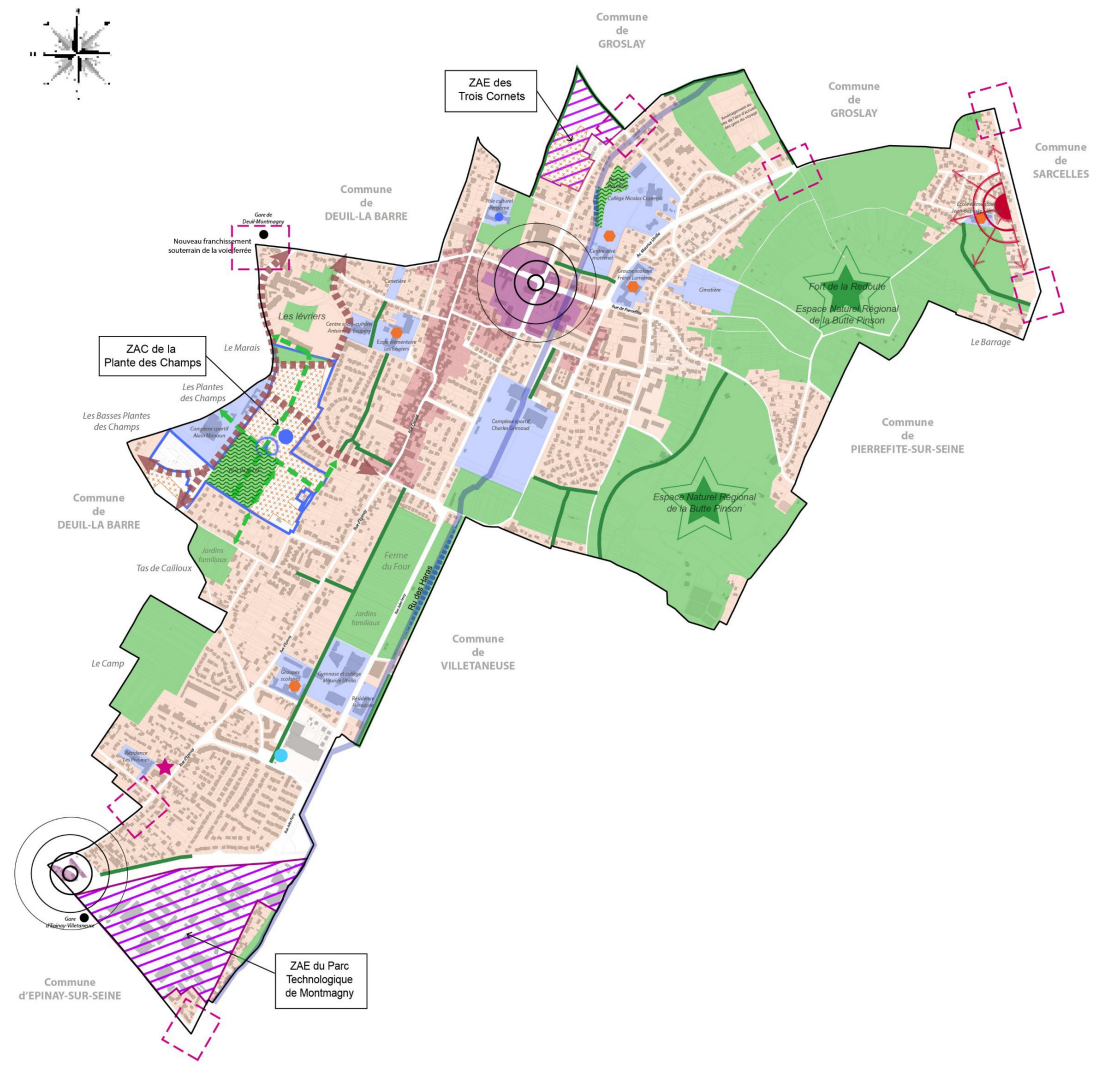


Avenue Général de Gaulle/ rue M. Berteaux





# 2. CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD



## AXE 1 : RENFORCER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

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

## AXE 2 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI EXISTANT

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

## AXE 3 : AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE

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

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

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

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

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





# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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



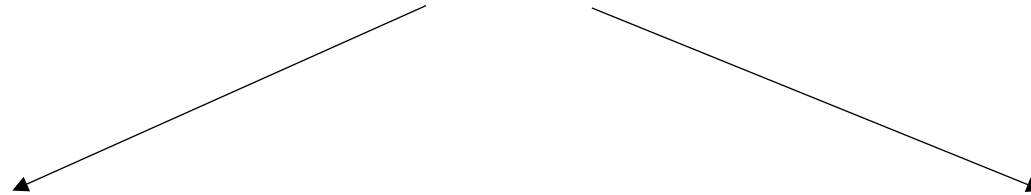
## > Les OAP



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

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

### 2 types d'OAP :



#### OAP dites « sectorielles » :

Portées sur un **secteur** ou un **quartier donné**.

#### OAP dites « thématiques » :

Portées sur une approche plus **globale** sur un **enjeu spécifique**.



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



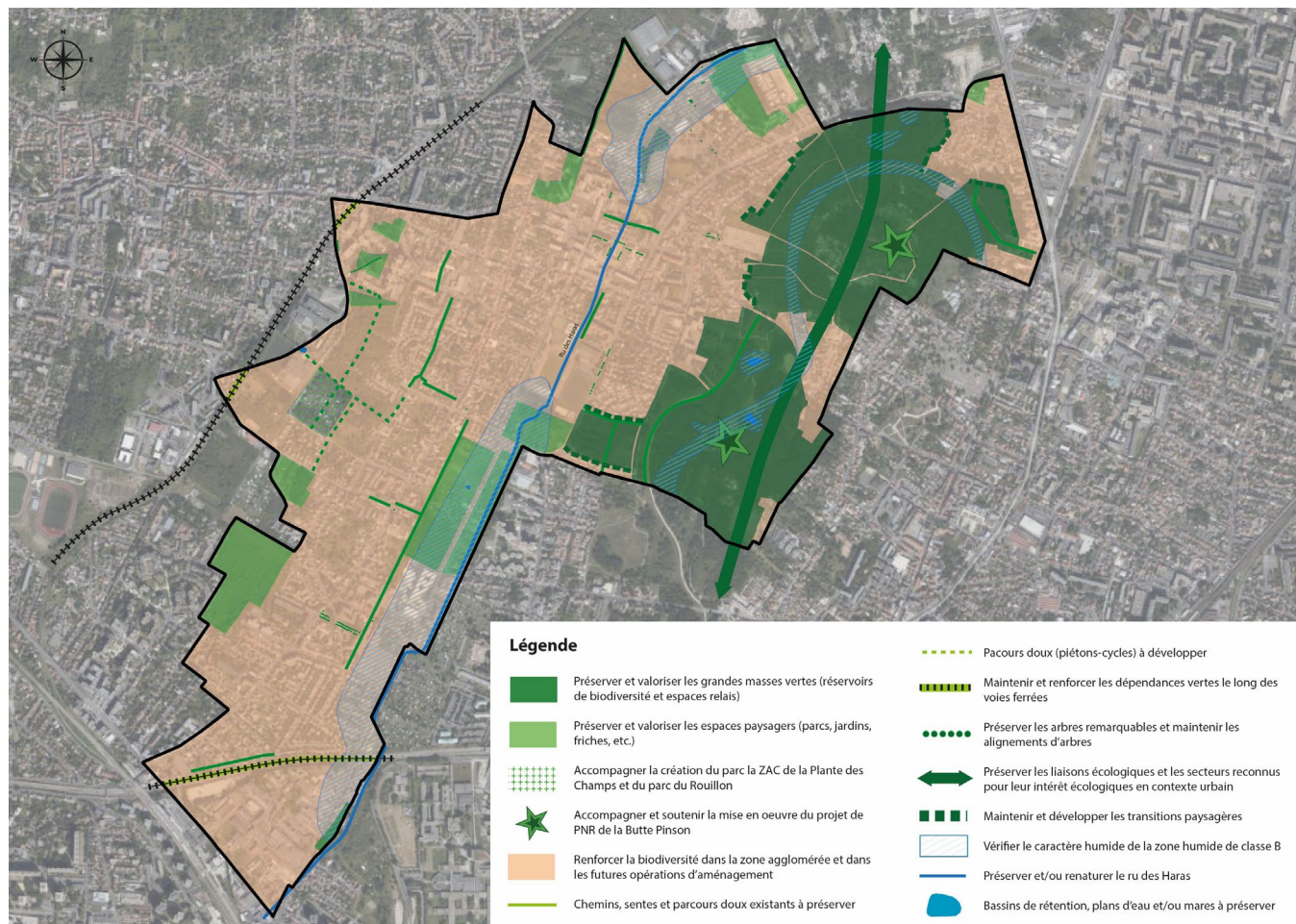
## > OAP thématique

### L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) :

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

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

Exemple OAP TVB *en projet* :





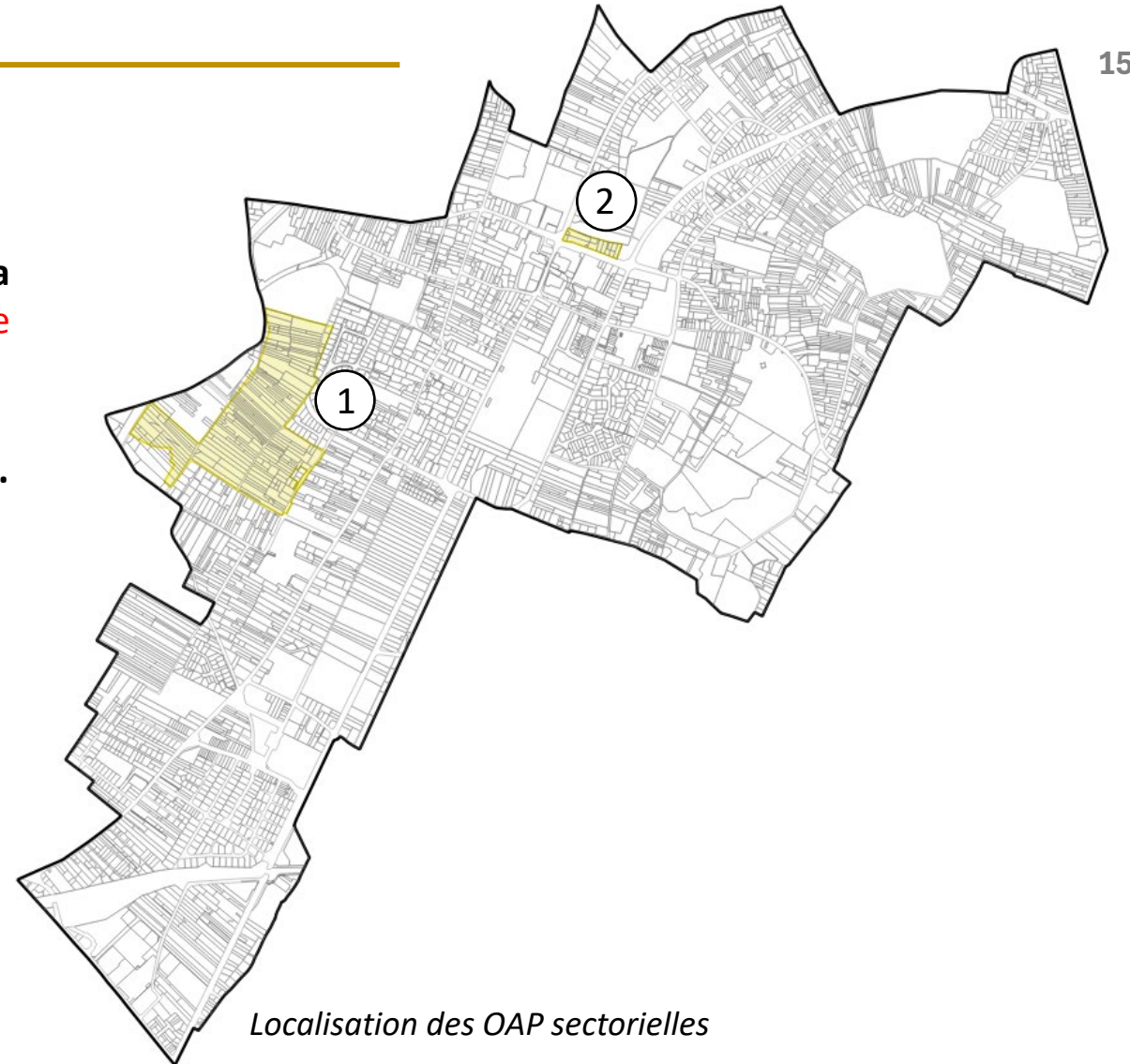
### 3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



#### > OAP sectorielles

#### 2 OAP sectorielles :

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



15

Localisation des OAP sectorielles

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



## > OAP sectorielles

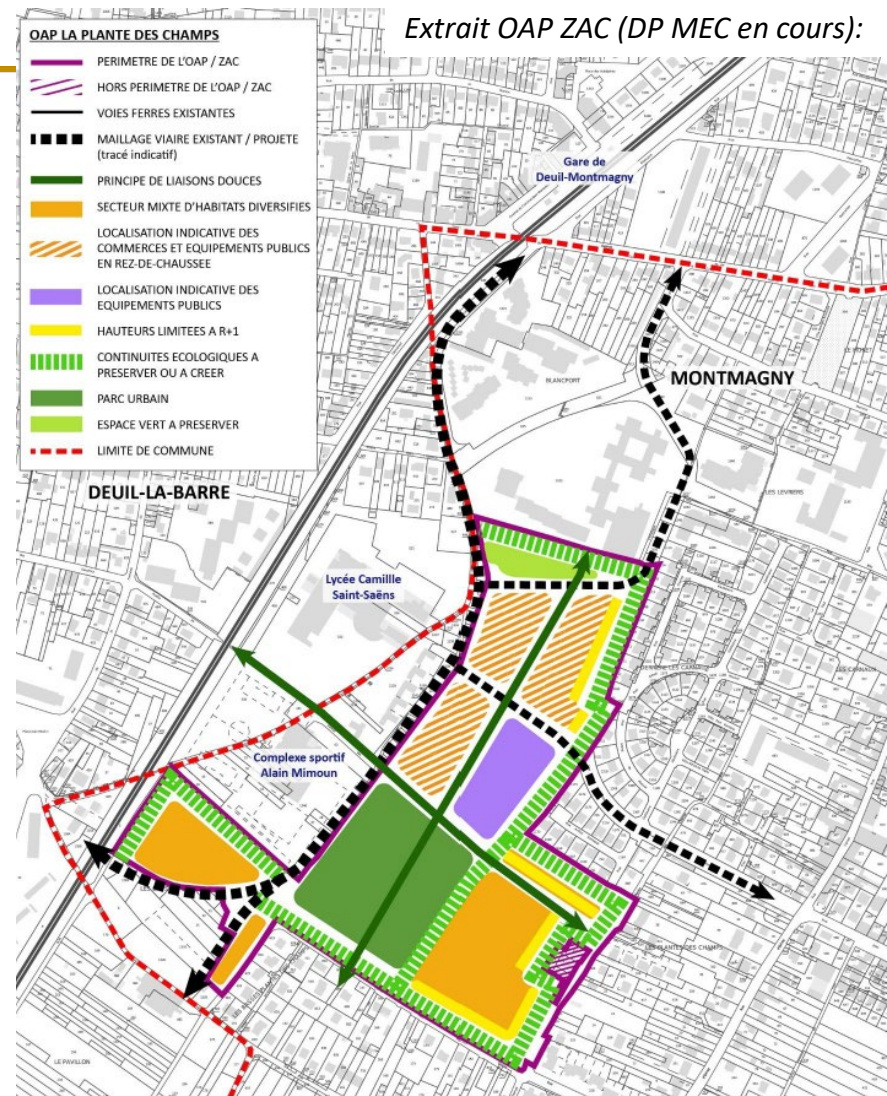
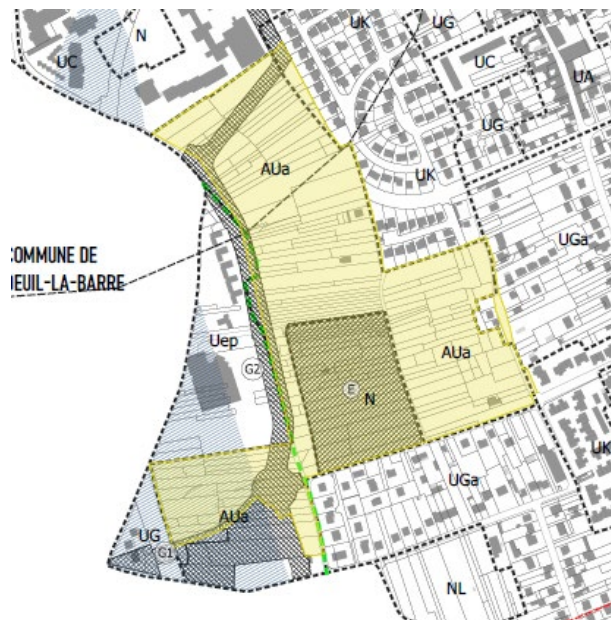
L'OAP de la ZAC de la Plante des Champs intégrée dans le dossier d'approbation du PLU:

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

Extrait emplacements réservés DP MEC (en cours):

E	Parc urbain de la ZAC de la plante des champs	Commune	22 170 m <sup>2</sup>
G1	Rétablissement du franchissement sous la voie ferrée par un pont-rail associé à la suppression du passage à niveau n°4	SNCF Réseau	1 879 m <sup>2</sup>
G2	Rétablissement routier associé à la suppression du passage à niveau n°4	Conseil Départemental du Val d'Oise	20 034 m <sup>2</sup>

Extrait plan de zonage DP MEC (en cours):





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



## > OAP sectorielles

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

#### Les objectifs :

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



Localisation secteur :







# LE PLAN LOCAL D'URBANISME

## LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



> Les pièces règlementaires du PLU

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



## LE RÈGLEMENT *(document écrit)*



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



## LE PLAN DE ZONAGE *(document graphique)*



Découpe le territoire en zones selon 4 grandes familles :

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

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



## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



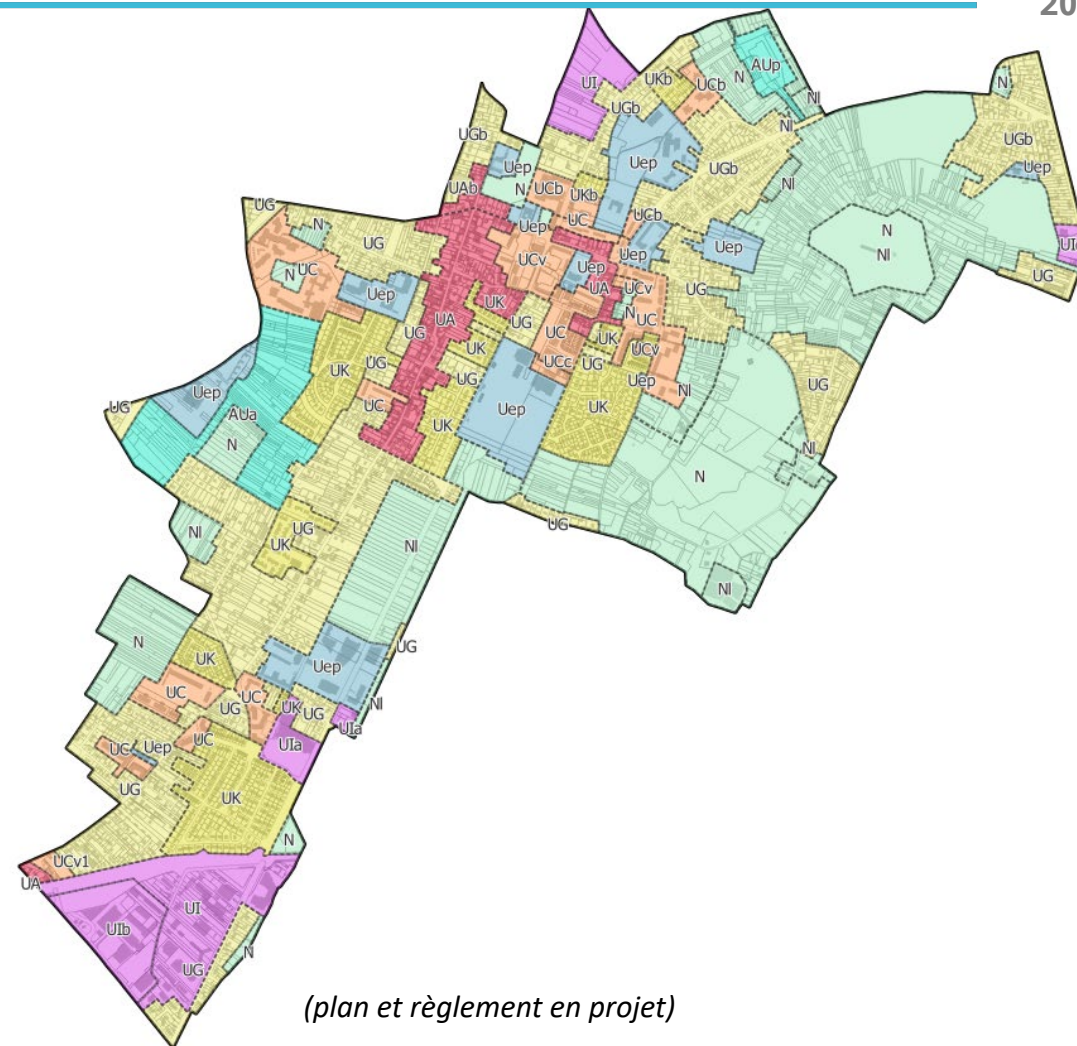
Encadrent avec plus de précisions les diverses modalités d'aménagement des secteurs stratégiques.

# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



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

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



(plan et règlement en projet)



## 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



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

21

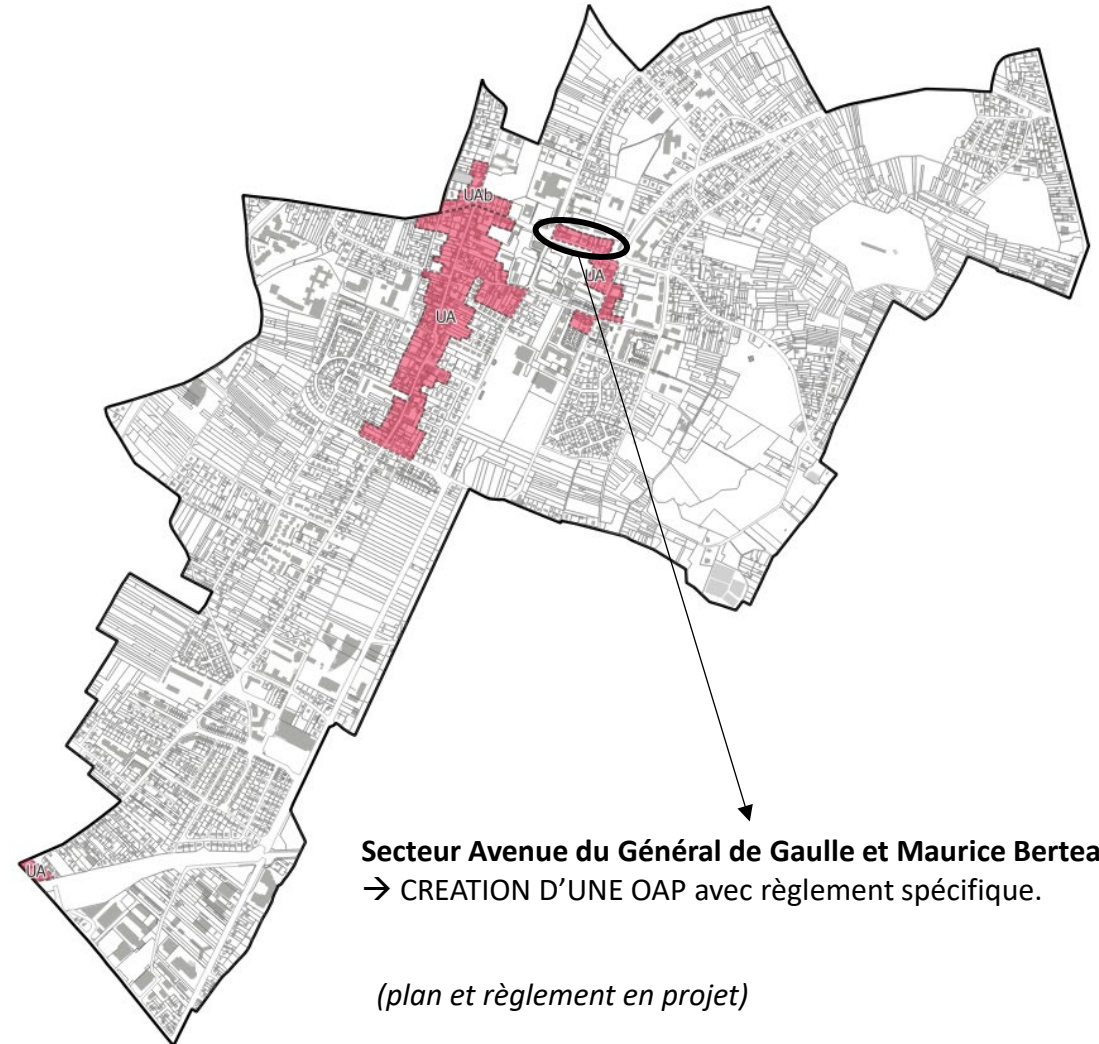
La Zone UA : centre-bourg  
Zone UAb : centre-bourg / PEB

*Cette zone comprend principalement le centre ancien ainsi qu'une petite zone au sud de la commune vers les « Trois Communes ».*

*Elle comprend un secteur UAb pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit). Des dispositions particulières s'appliquent à l'article 1.*

### Principes règlementaires :

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



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

*(plan et règlement en projet)*

## 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



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

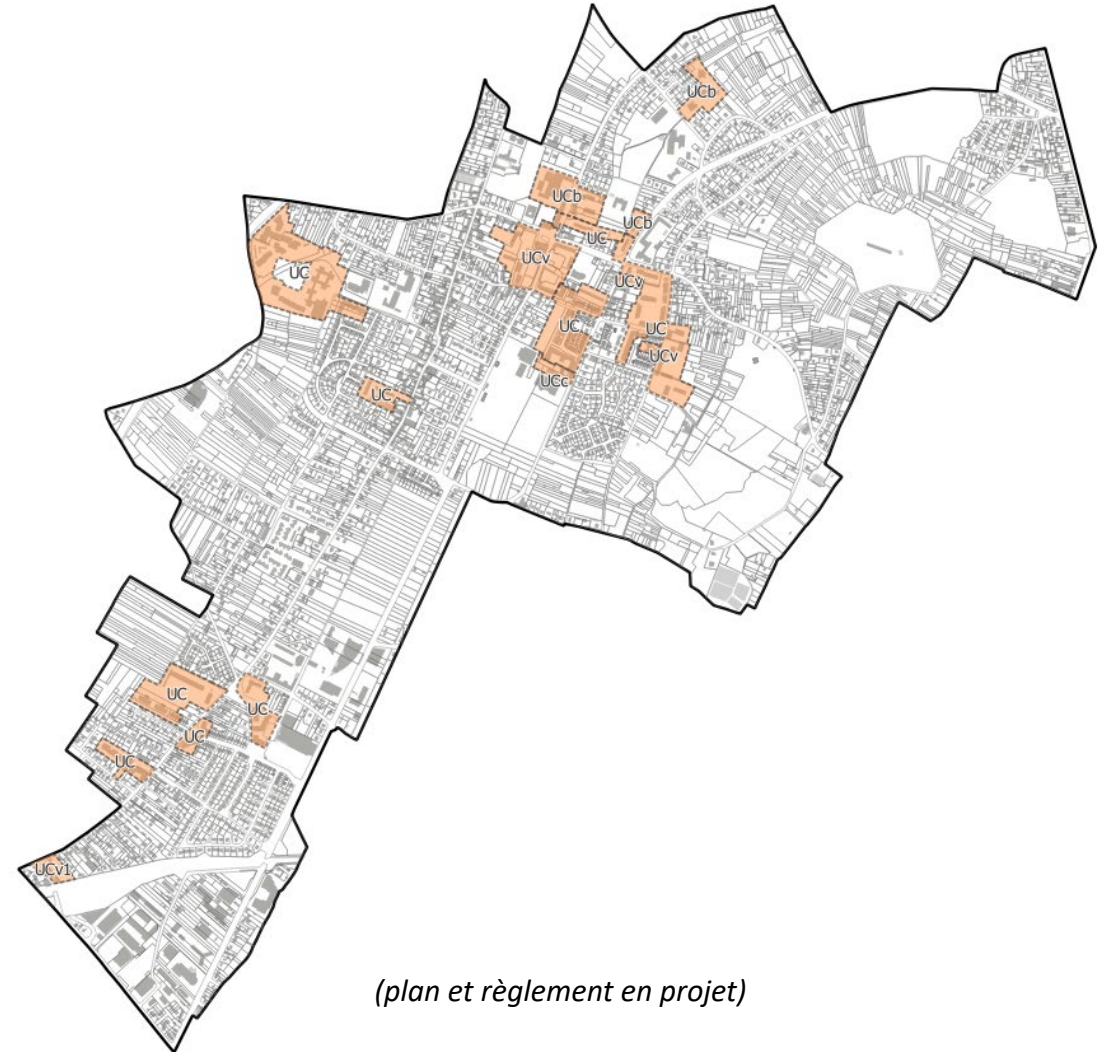
22

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

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

### Principes règlementaires :

- Maintenir la vocation d'habitat collectif.



(plan et règlement en projet)



## 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



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

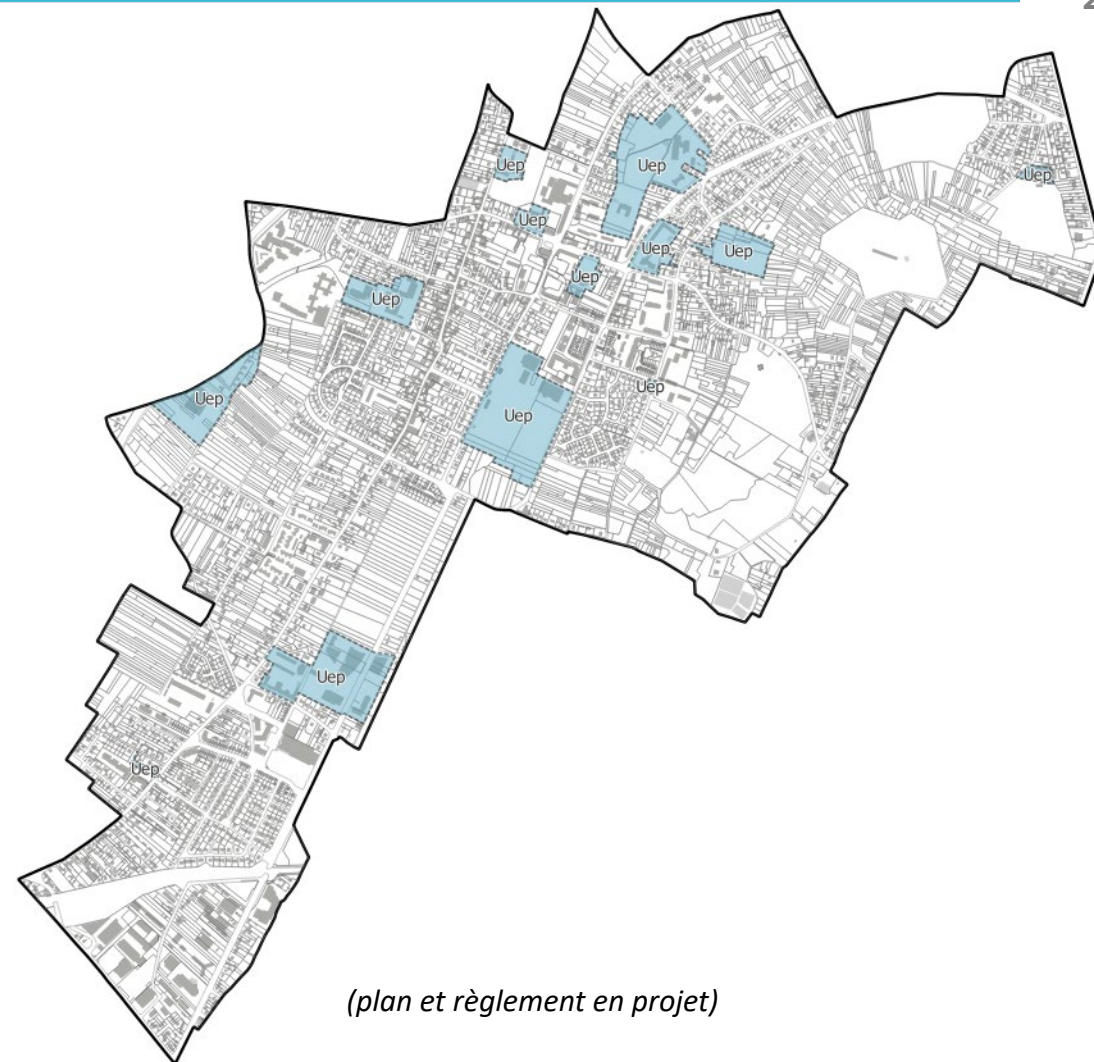
23

### La Zone Uep : équipements

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

#### Principes règlementaires :

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



*(plan et règlement en projet)*

## 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



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

24

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

*La zone UG correspond principalement au tissu pavillonnaire.*

### Principes réglementaires :

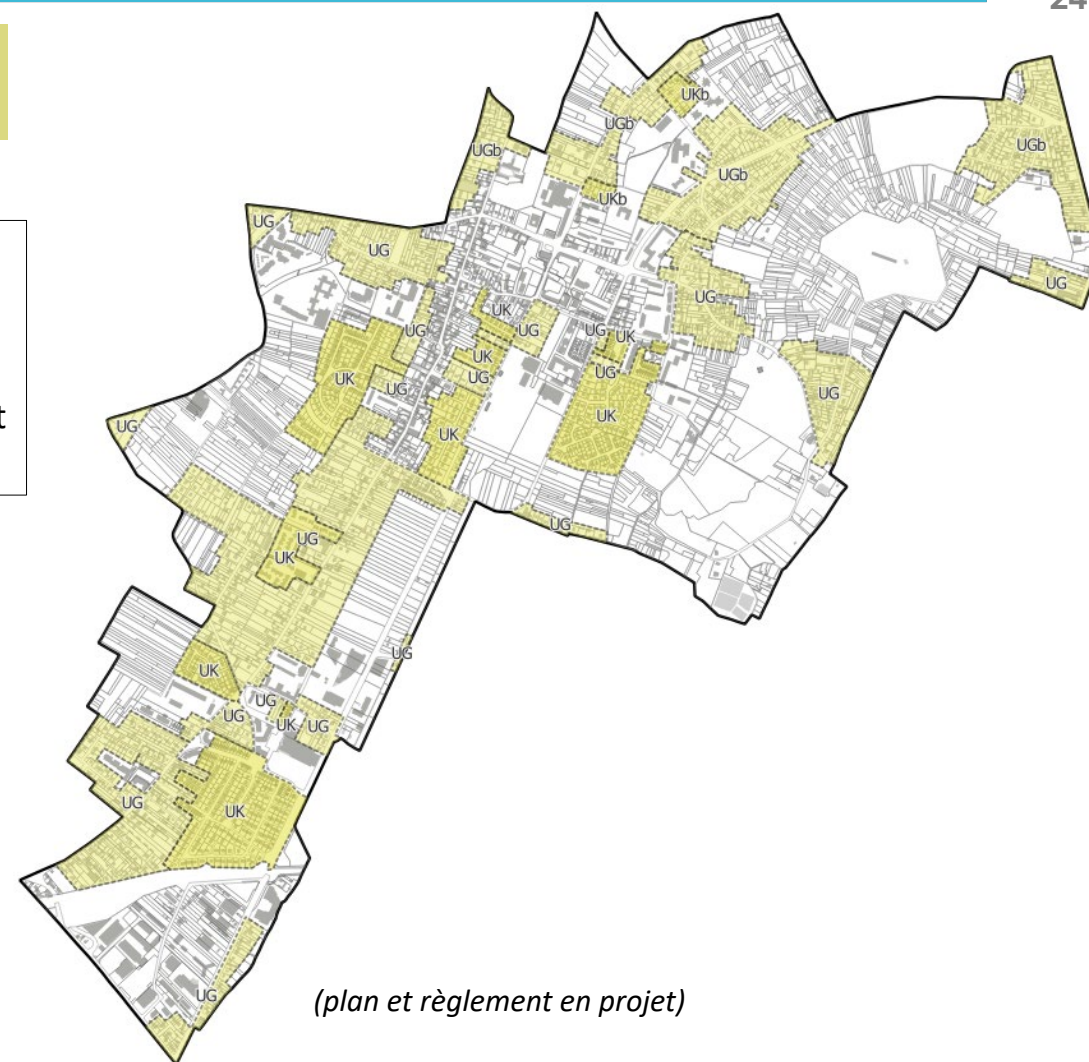
- Maintenir le caractère résidentiel, en préservant les cœurs d'îlots paysagers;
- Constructions en R+1+C principalement, en retrait de la voirie ;
- Permettre le renouvellement du tissu urbain et l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes.

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

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

### Principes réglementaires :

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



*(plan et règlement en projet)*



## 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



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

25

### La **Zone UI** : activités économiques

**U1a** : secteur « intermarché »

**U1b** : secteur ouest PTM

**U1c** : secteur route de Calais

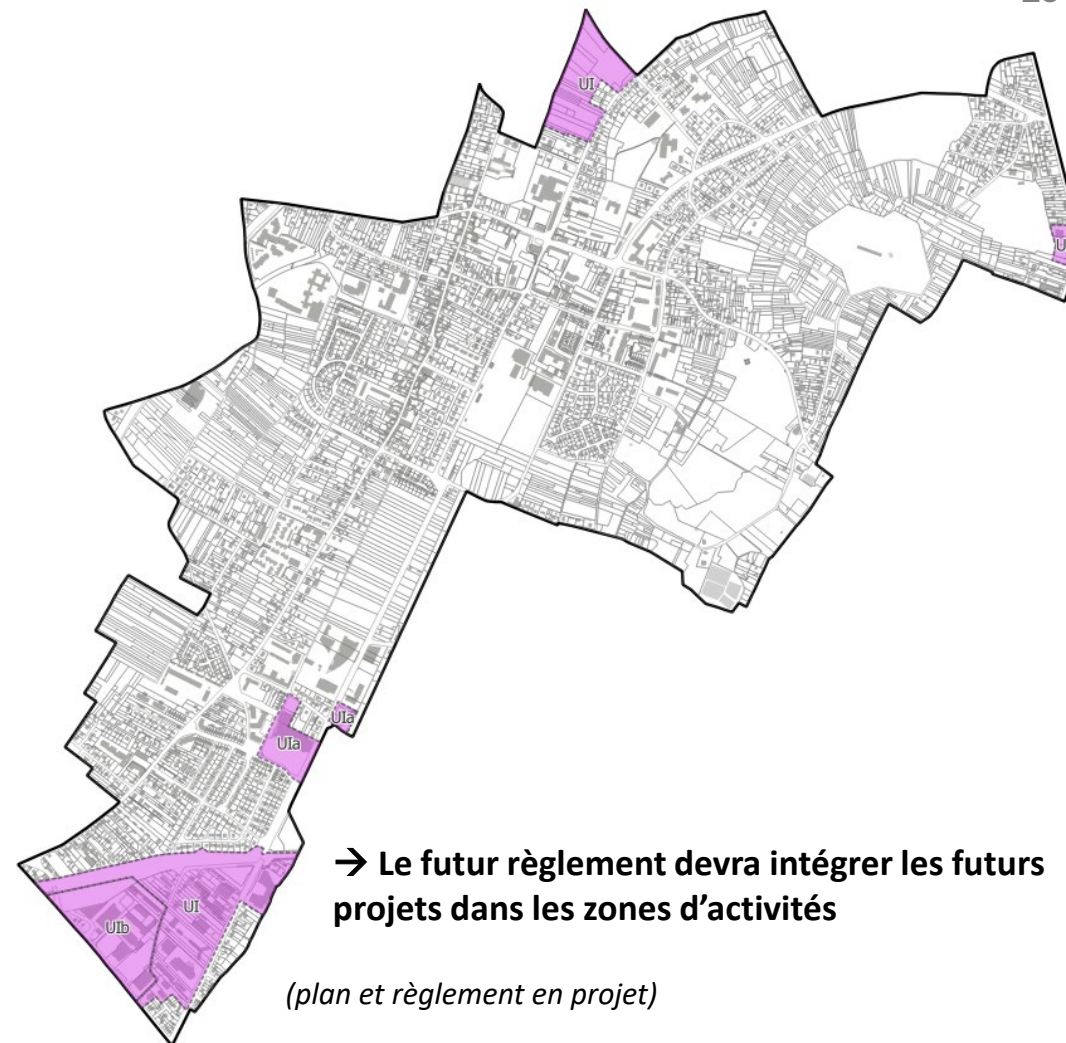
*Cette zone est affectée principalement aux activités économiques.*

*Elle comprend des secteurs :*

- *U1a* situé dans le quartier des Sablons. Celui-ci permet l'implantation de commerces.
- *U1b* situé sur une partie du Parc Technologique de Montmagny.
- *U1c* correspond au quartier du Barrage.
- Le reste de la zone *UI* est constitué d'une partie du Parc Technologique de Montmagny et du site des « Trois Cornets ».

### Principes règlementaires :

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



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

*(plan et règlement en projet)*

## 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE

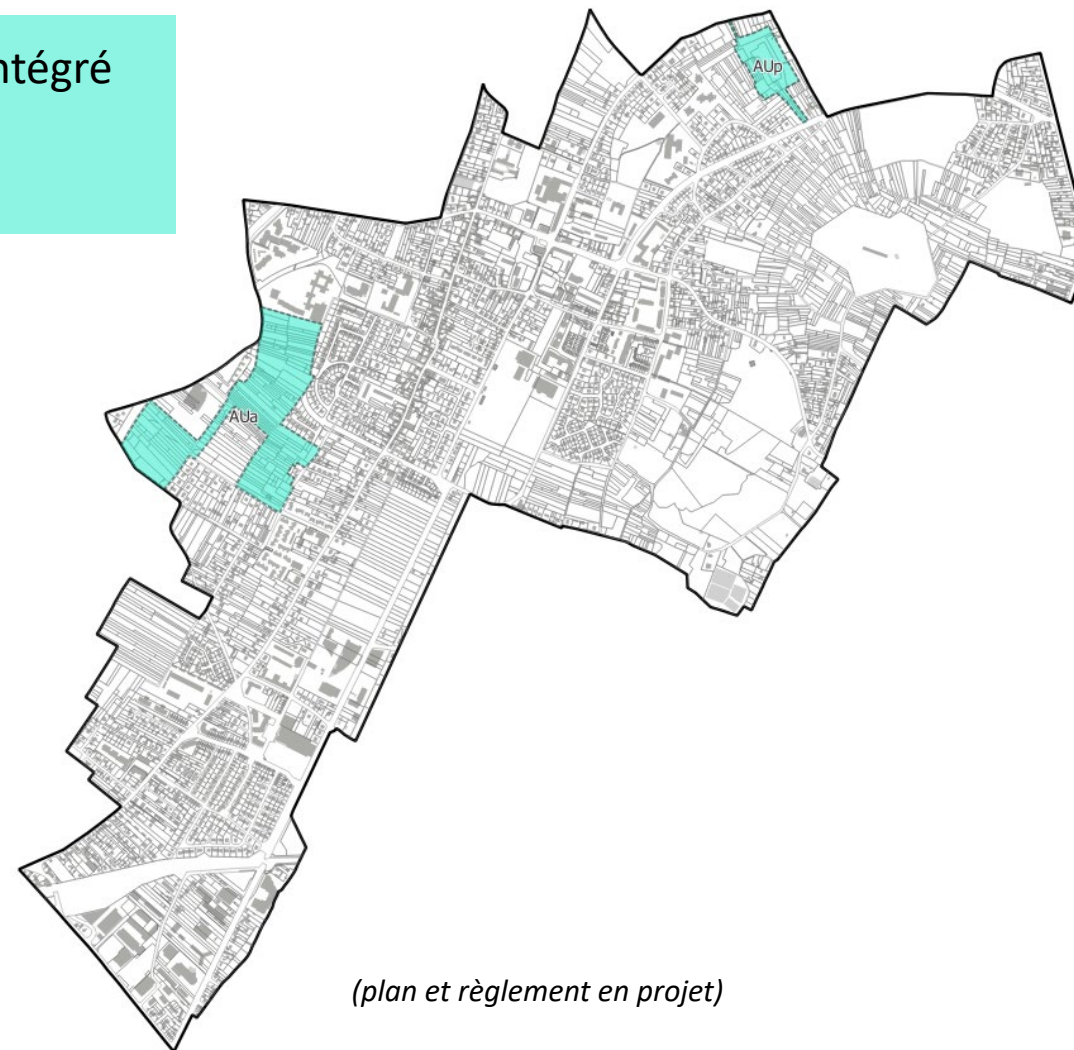
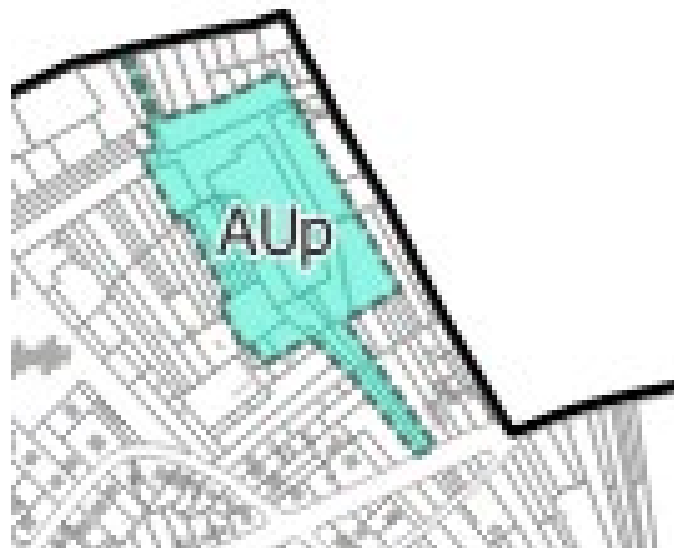


> Le contenu du règlement en vigueur (intégrant modification n°7 + MEC DUP en cours)

26

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

**AUp** : Aire d'accueil des gens du voyage



*(plan et règlement en projet)*

## 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



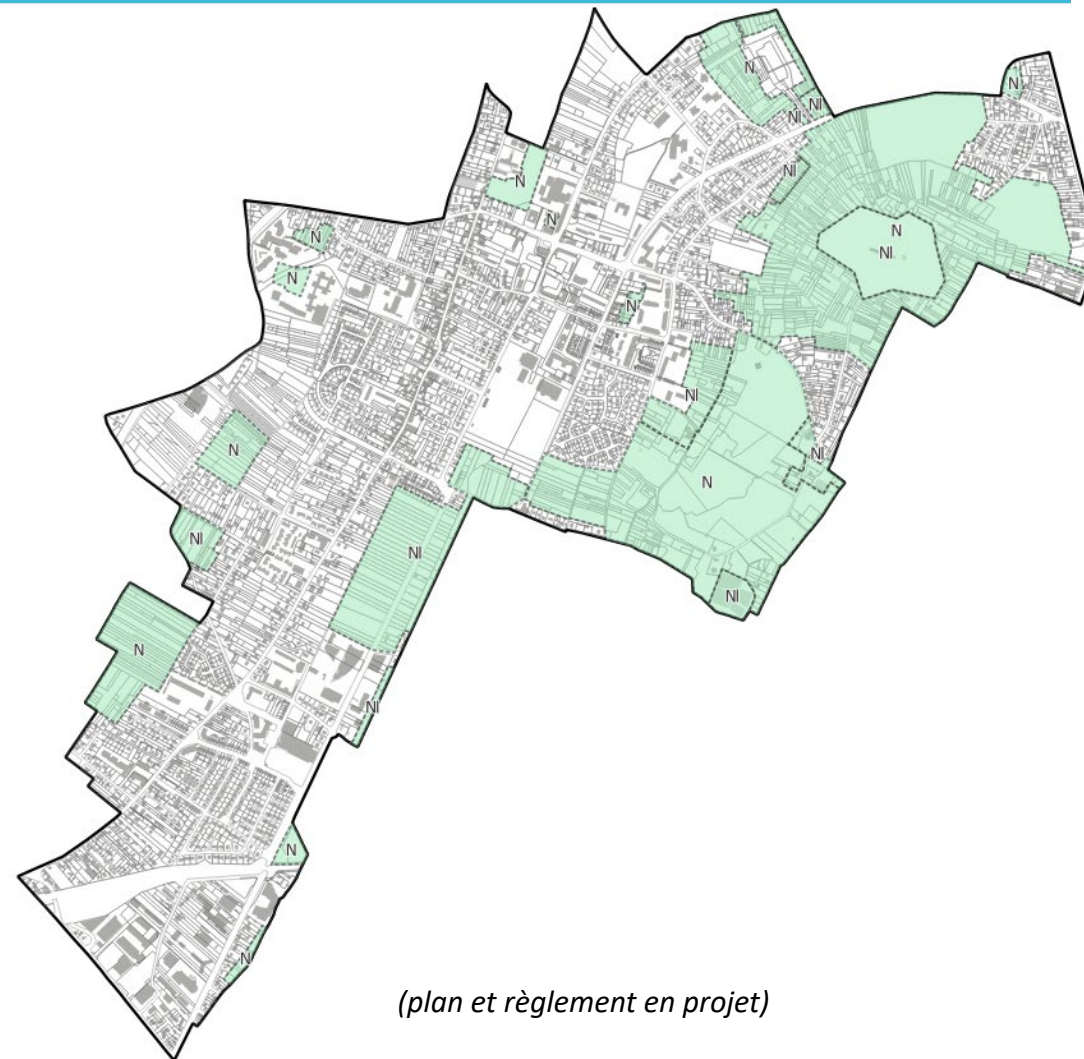
> Le contenu du règlement en vigueur (intégrant modification n°7 + MEC DUP en cours)

27

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

### Principes règlementaires :

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



*(plan et règlement en projet)*



## 4. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES



### > Linéaires commerciaux

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

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







# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTMAGNY

CONCERTATION PUBLIQUE DU PLU  
ATELIER URBAIN

9 OCTOBRE 2024



Source photographie : Ville de Montmagny