



## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTMAGNY

- > Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- > Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- > Présentation du projet de règlement et du plan de zonage

CONCERTATION PUBLIQUE DU PLU  
REUNION PUBLIQUE N°2

*27 novembre 2024*



## SOMMAIRE

1 – PADD - RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

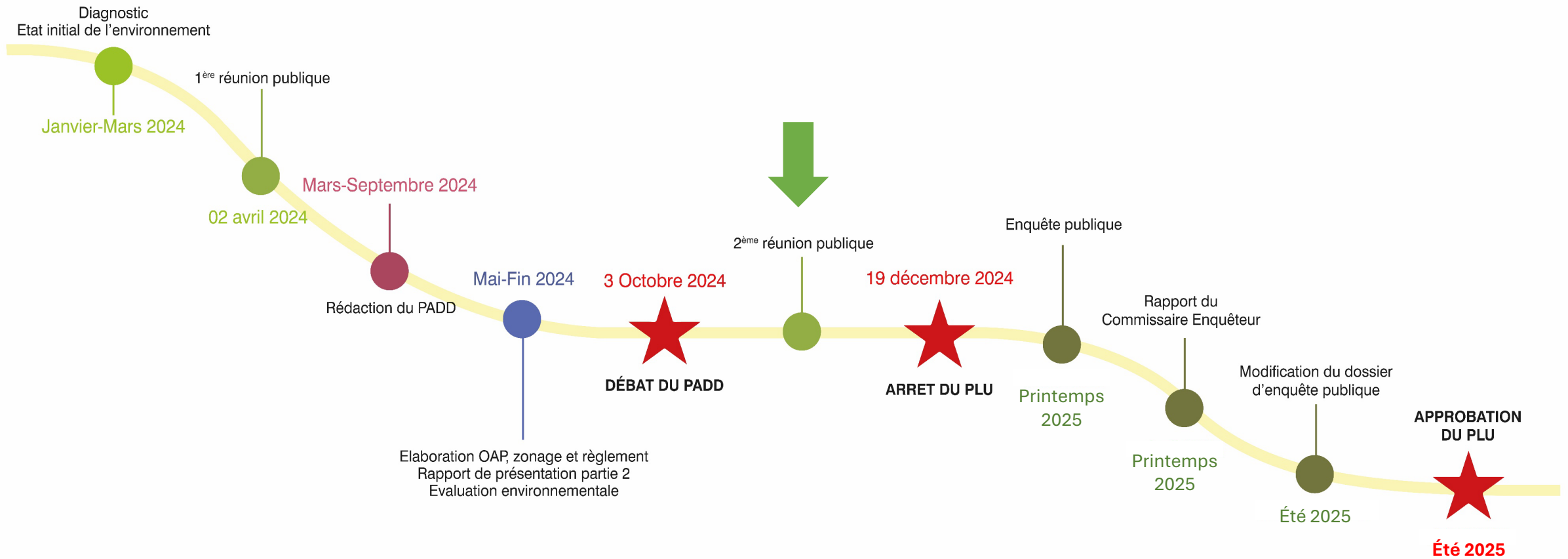
2 – ORIENTATIONS DU SDRIF-E SUR LA COMMUNE DE MONTMAGNY

3 – OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

4 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE ET DU REGLEMENT

5 – PRESENTATION DES ELEMENTS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE

# POINT CALENDRAIRE





# LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

➔ RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

# 1. PADD - RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

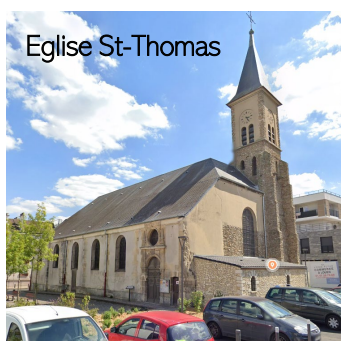


## AXE 1 ► Renforcer la qualité du cadre de vie

- ❖ 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



Le parc du Québec



Eglise St-Thomas



Pôle culturel Pergame



Le cœur de ville de Montmagny



Chapelle Sainte-Thérèse

## AXE 2 ► Préserver le patrimoine bâti

5

- ❖ 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.

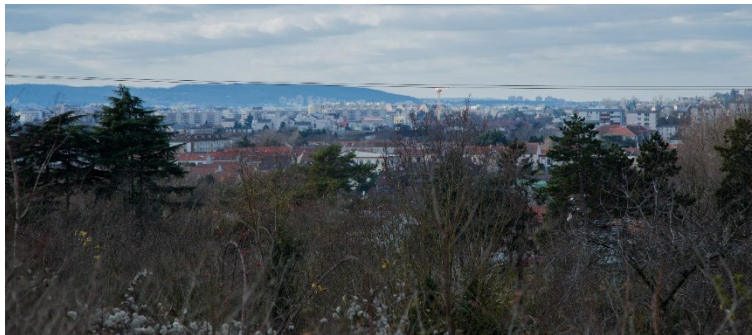
# 1. PADD - RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



## 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

6

- ❖ 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.

# 1. PADD - RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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

7

- ❖ 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)



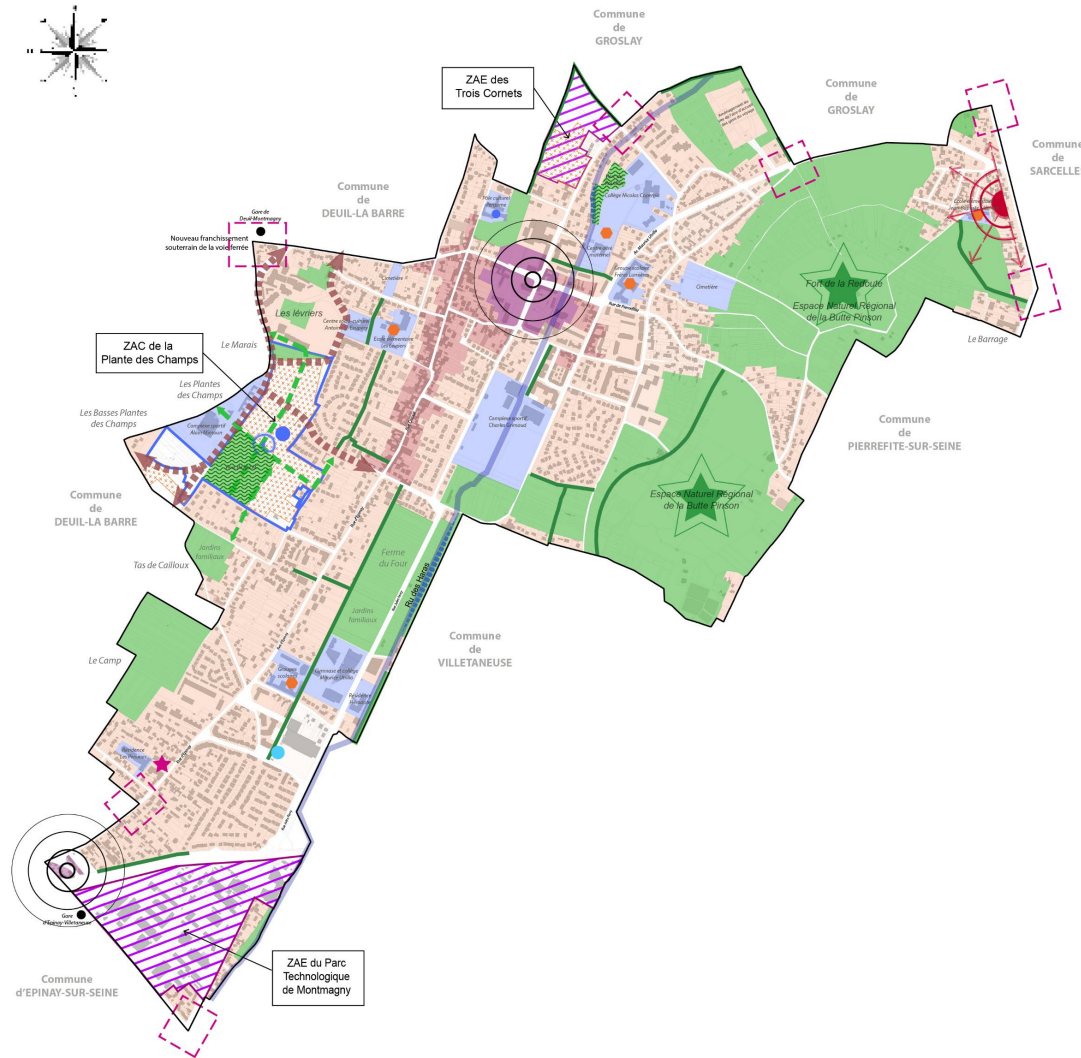
Zone des Trois Cornets (Source : Plaine Vallée & Co)



Avenue Général de Gaulle/ rue M. Berteaux



# 1. 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 désenclavement 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)





# LE PLAN LOCAL D'URBANISME

2

ORIENTATIONS DU SCHEMA DIRECTEUR ENVIRONNEMENTAL DE LA  
REGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF-E)

## 2. ORIENTATIONS DU SDRIF-E SUR LA COMMUNE DE MONTMAGNY

### > Maîtriser et encadrer le développement urbain

- Objectifs d'accroissement de la densité résidentielle (OR 57) en renouvellement urbain : le nombre de logements au sein des espaces urbanisés de Montmagny à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de **15 % à l'horizon 2040** car la commune est située dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour de deux gares.
- **Soit environ 867 logements entre 2025 et 2040, représentant environ 46 logements par an.**
- Capacité d'urbanisation (OR 82) : 1 demi-pastille sur la ZAC de la Plante des Champs, soit 10 ha.
- Mobilisation du potentiel d'urbanisation à proximité des gares (OR 91) soit environ 1,68 ha d'extension urbaine possible (1% de l'espace urbanisé).

Extrait SDRIF-E :

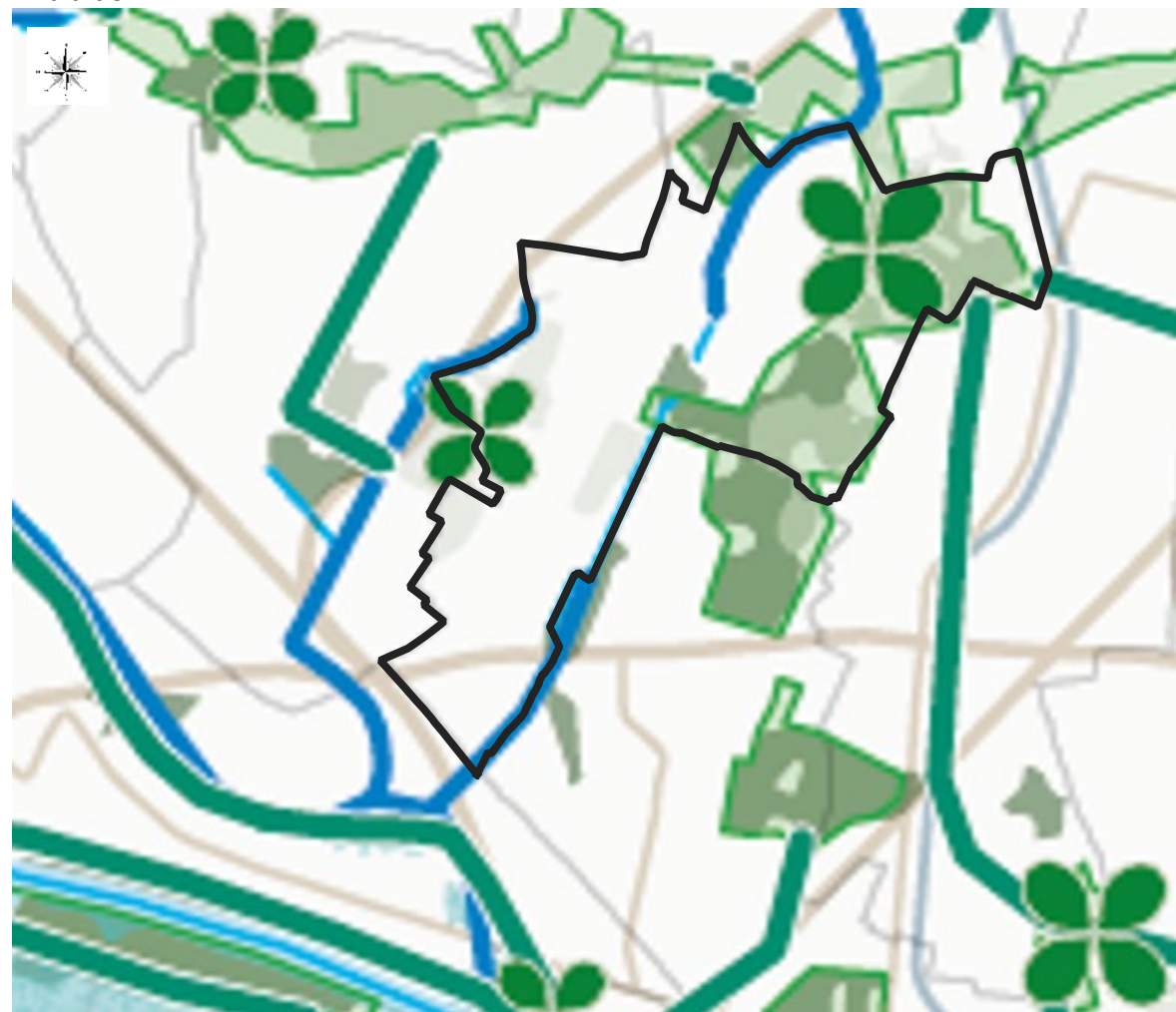


## 2. ORIENTATIONS DU SDRIF-E SUR LA COMMUNE DE MONTMAGNY

### > Placer la nature au cœur du développement régional

- Sanctuariser l'armature verte (OR2) qui concernent plus particulièrement la Butte Pinson.
- Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau (OR23) qui concerne le ru des Haras.
- Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional (OR26) sur le parc de la Butte Pinson (« espaces de plus de 5 hectares ») et au sud du site de la ZAC de la Plante des Champs, correspond au projet de parc (« espaces de 1 à 5 hectares »).

Extrait SDRIF-E :



## 2. ORIENTATIONS DU SDRIF-E SUR LA COMMUNE DE MONTMAGNY

### > Développer l'indépendance productive régional

Le territoire de Montmagny est concerné par l'objectif de conforter l'attractivité économique de la région avec l'orientation de requalifier et de moderniser les parcs d'activités.

**Nouvel espace d'urbanisation**

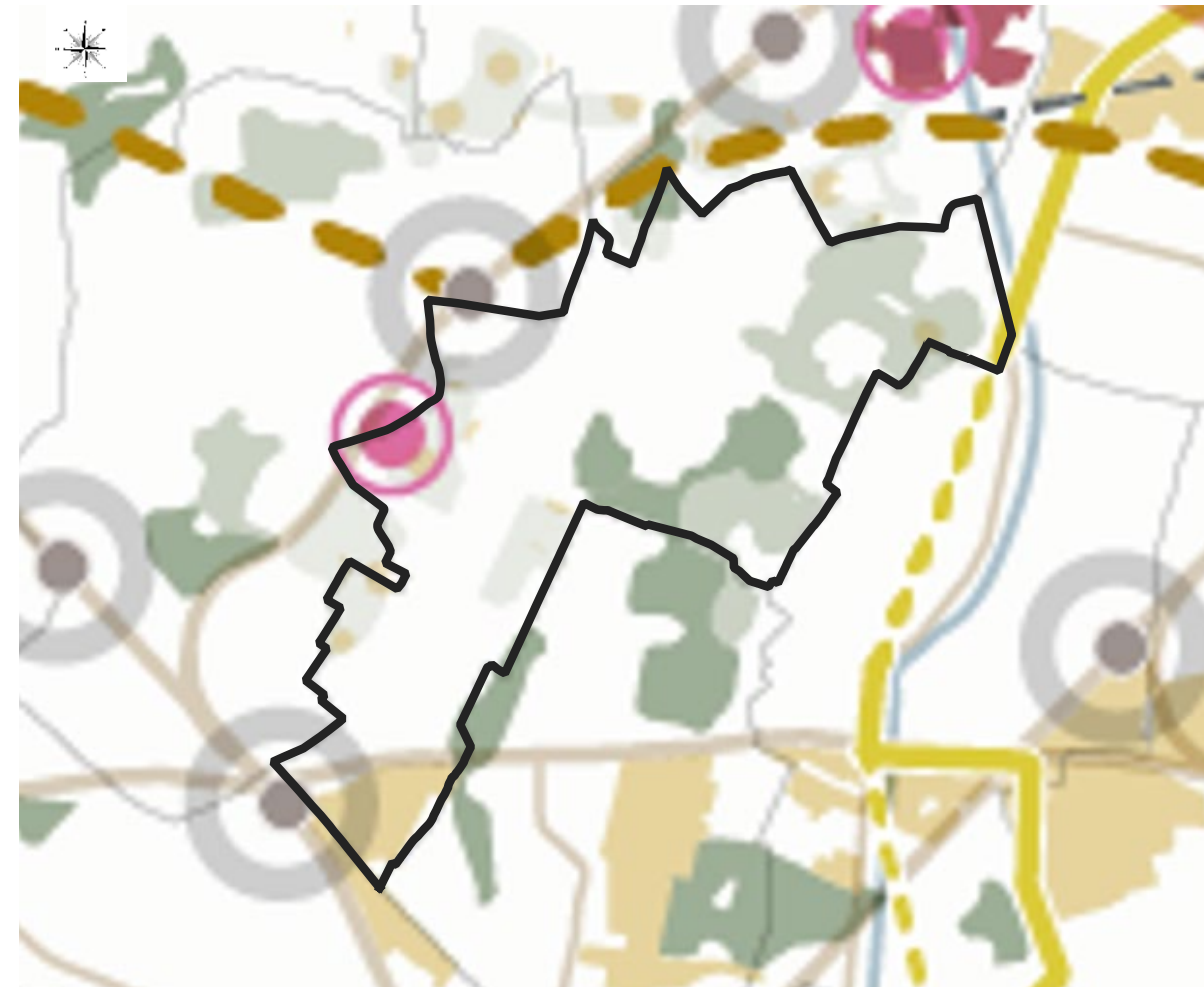
- Secteur d'urbanisation préférentielle | pastille entière ; demi-pastille
- Secteur de développement industriel d'intérêt régional | pastille entière ; demi-pastille
- Requalifier/moderniser le site économique existant
- Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km
- Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels

**Occupation du sol**

- Espace urbain construit
- Espace vert et espace de loisirs
- Emprise aéroportuaire
- Surface en eau

	Tracé	Principe de liaison
Réseau ferré		
Métro		
Transport en site propre, câble, navette fluviale		

Extrait SDRIF-E :





# LE PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
(OAP)

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



## > OAP THEMATIQUE

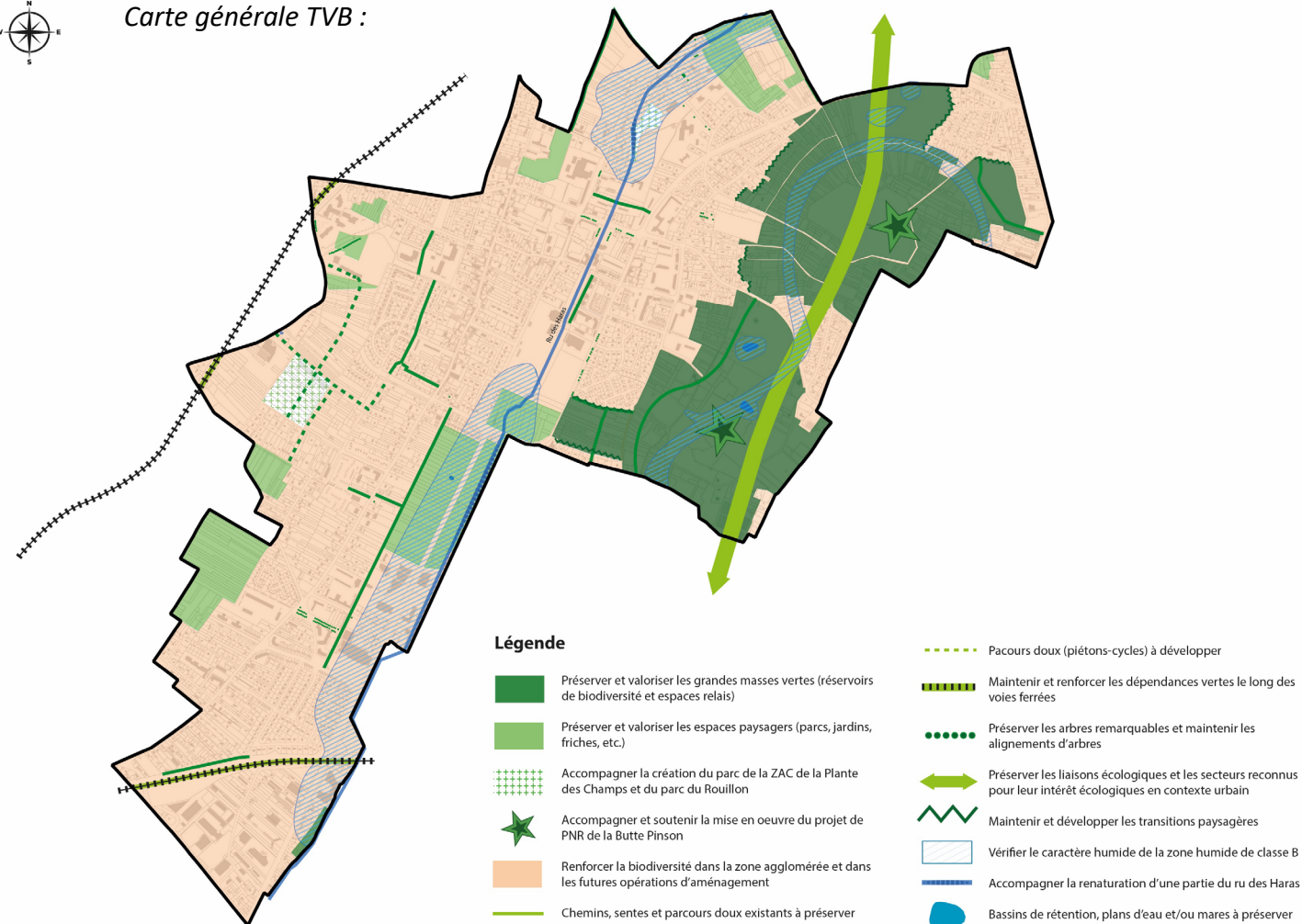
### L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) :

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.**



Carte générale TVB :



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



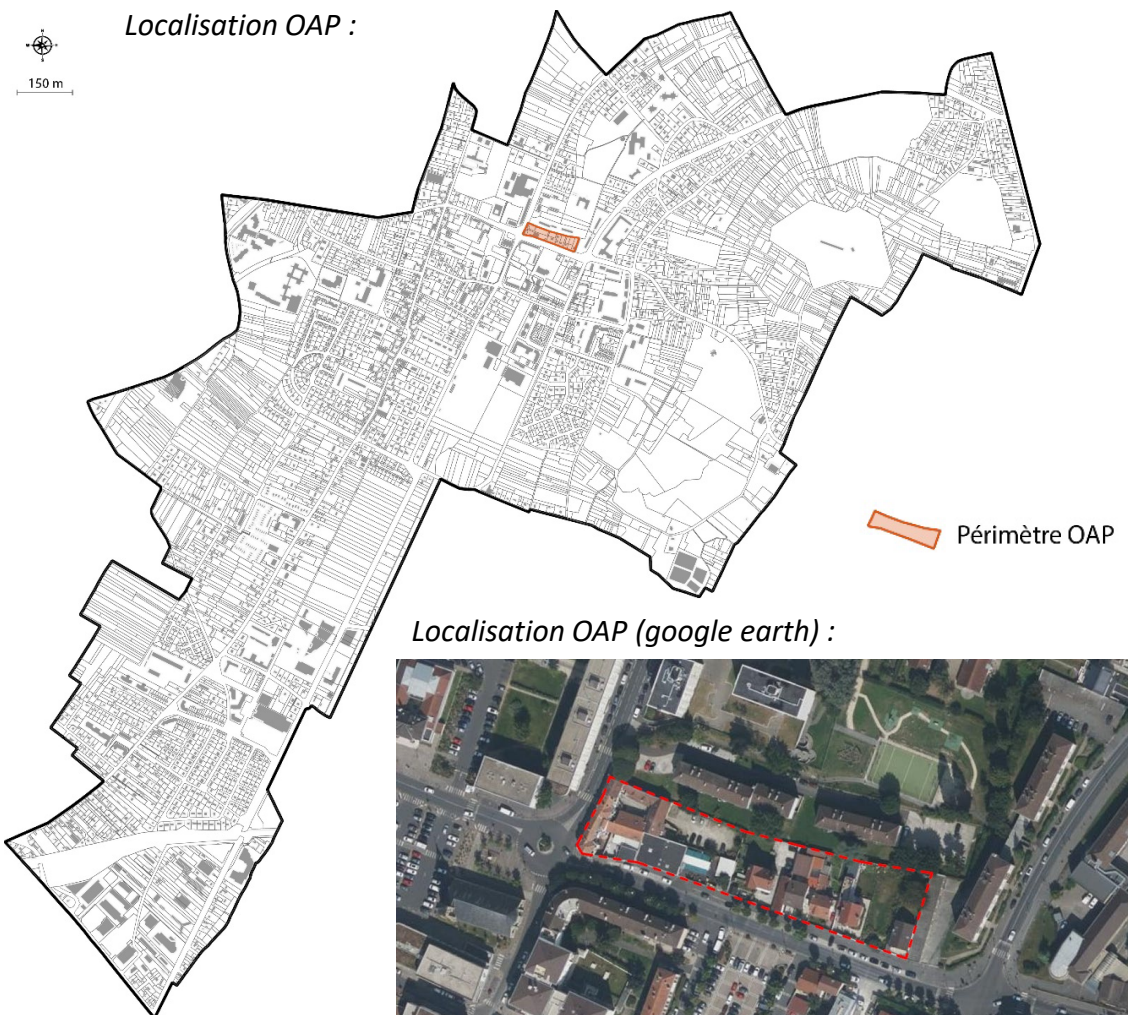
## > OAP SECTORIELLE

### 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 OAP (google street view) :



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



## > OAP SECTORIELLE

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

#### La programmation :

- Environ 90/100 logements collectifs, répartis sur trois unités bâties, pour une surface de plancher de 6 000m<sup>2</sup> environ ;
- 30% de logements locatifs sociaux ;
- Mixité de fonction alliant à un habitat diversifié quelques commerces de proximité et services en rez-de-chaussée, à l'angle de la rue Maurice Berteaux et de l'avenue du Général de Gaulle, pour une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup> environ. Ces commerces ou services occuperont totalement ou partiellement le rez-de-chaussée du bâtiment.

Extrait OAP :







# **LE PLAN LOCAL D'URBANISME**

**4**

**PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE ET  
DU REGLEMENT**

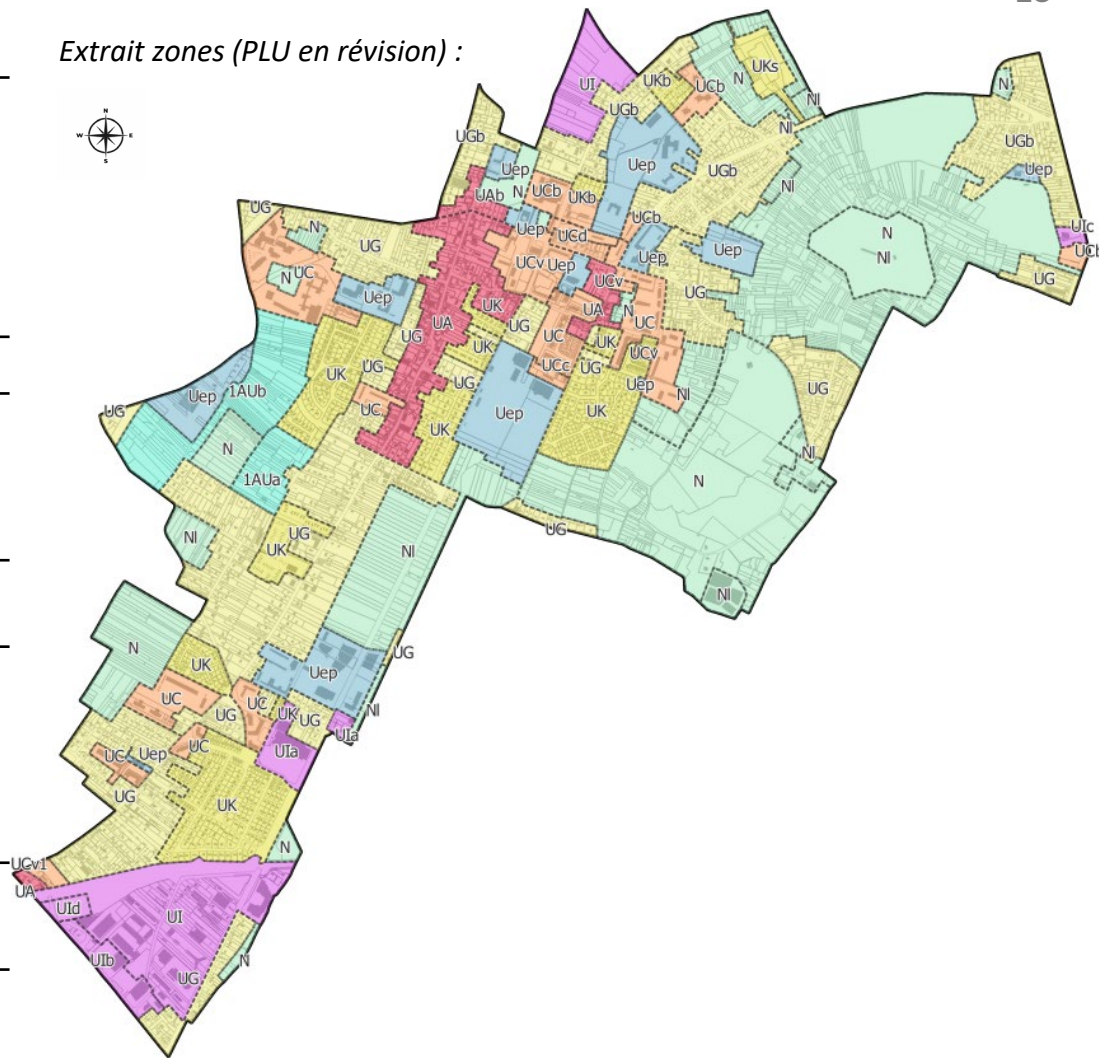
# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



## > Principales modifications du plan de zonage – 8 zones

UA	<b>Construction ordre continu</b>	UA	
		UAb	PEB
UC	<b>Collectif</b>	UC	
		UCb	PEB
		UCc	rue Villetaneuse
		UCd	Avenue Général de Gaulle
		UCv	Centre-ville
UE	<b>Equipements</b> (publics / privés)	UCv1	Secteur gare d'Epina y
		Uep	
UK	<b>Mixte habitat</b>	UK	
		UKb	PEB
		UKs	Aire d'accueil gens du voyage
UG	<b>Habitat individuel</b>	UG	
		UGb	PEB
UI	<b>Activités</b>	UI	
		UIa	Quartier Sablons
		UIb	Parc Technologique, route de St Leu
		UIc	Quartier Barrage
		UId	Ouest du Parc Technologique
AU	<b>A urbaniser</b>	1AUa	ZAC Plante des Champs
		1AUb	ZAC Plante des Champs
N	<b>Naturelle</b>	N	Naturelle
		NI	Redoute du Fort de la Butte Pinson

Extrait zones (PLU en révision) :



# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



## > Dispositions générales

19

- Règlement et plan de zonage élaboré à partir de la modification n°7 du PLU en cours. Le projet de règlement n'intègre pas la procédure de MEC de la ZAC de la plante des champs en cours.
- Règlement mis à jour sur la base du nouveau format.
- Définitions complétées et mises à jour.

Une procédure de **Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques** a été initiée par la commune sur demande de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et sera arrêtée en même temps que l'arrêt du PLU. Elle permet de redessiner les périmètres de protection (rayon de 500 m) afin de les rendre plus cohérents au regard des enjeux de préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager propre à chaque monument.

La révision du PLU et la procédure de PDA feront l'objet d'une **enquête publique conjointe**.

# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



## > Stationnement

20

### OBJECTIF DE LA MODIFICATION :

- Répondre aux besoins des habitants tout en s'inscrivant dans les objectifs du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et en rappelant les dernières normes en vigueur.
- Faciliter l'installation de nouveaux commerces, bureaux et locaux d'artisanat dans le bourg.
- Encourager l'utilisation du vélo.

### STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

- Les normes de stationnement du règlement s'appuieront sur les dispositions du PDUIF.
- Dispositions particulières :
  - Changement de destination : nombre de place répondant aux besoins de l'opération ;
  - Réhabilitation sans changement de destination : pas de place supplémentaire si aucun logement supplémentaire.

### STATIONNEMENT VELO : Compatibilité avec le décret du 30 juin 2022.

# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



## UA La zone UA – Centre ancien

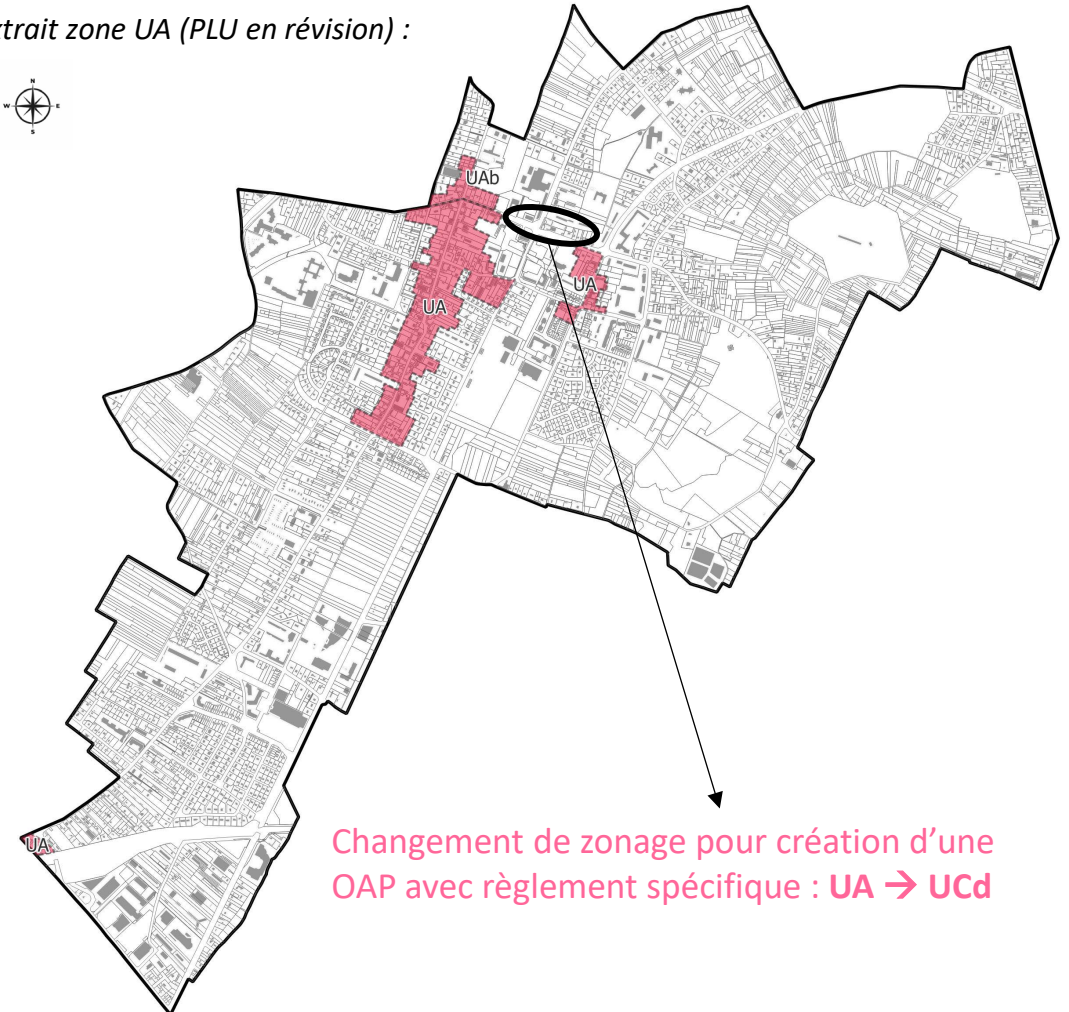
La Zone UA : centre-bourg  
Zone UAb : centre-bourg / PEB

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).

### 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.

Extrait zone UA (PLU en révision) :



Changement de zonage pour création d'une OAP avec règlement spécifique : UA → UCd

# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



UA

## La zone UA – Enjeux règlementaires

22

- **Maintenir l'aspect traditionnel de cette partie ancienne du territoire,** sans modifier son caractère et son identité :
  - Maintien implantation voirie : alignement ou retrait de 5m minimum et 40m maximum.
  - Maintien bande 40m constructible.
  - Maintien implantations limites séparatives : en limite(s) ou en retrait des limites séparatives latérales et en retrait des limites de fonds de parcelles.
  - Emprise au sol **simplifiée à 60%** maximum.
  - Hauteur maintenue à 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage.
  
- **Soutenir et renforcer l'attractivité de cette polarité liée à son caractère multifonctionnel :**
  - **Instauration de linéaires commerciaux** à préserver afin de pérenniser les commerces à rez-de-chaussée et éviter leur transformation.
  - Mixité de l'habitat : **si plus de 10 logements, 30% minimum** de ce programme doit comporter des logements sociaux.
  
- **Maintenir et développer la nature dans le centre ancien :**
  - **Si abattage d'arbre de hautes tiges, replantation équivalente.**
  - **1 arbre de hautes tiges / 250m<sup>2</sup> d'espaces perméables.**
  - Maintien surfaces libres traitées en espaces perméables sur 70% minimum **dont 10% de pleine terre.**
  - **Attention portée aux essences allergènes.**
  - **Aires de stationnement extérieures, allées : privilégier un traitement avec des matériaux perméables.**
  - **Alignements d'arbres identifiés au plan de zonage.**

# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



UC

## La zone UC - Collectif

**La Zone UC** : collectif

**UCb** : collectif / PEB

**UCc** : collectif rue Villetaneuse

**UCd** : Avenue Charles de Gaulle

**UCv** : collectif centre-ville

**UCv1**: collectif secteur gare d'Épinay-Villetaneuse

*Cette zone est composée essentiellement d'habitations collectives.*

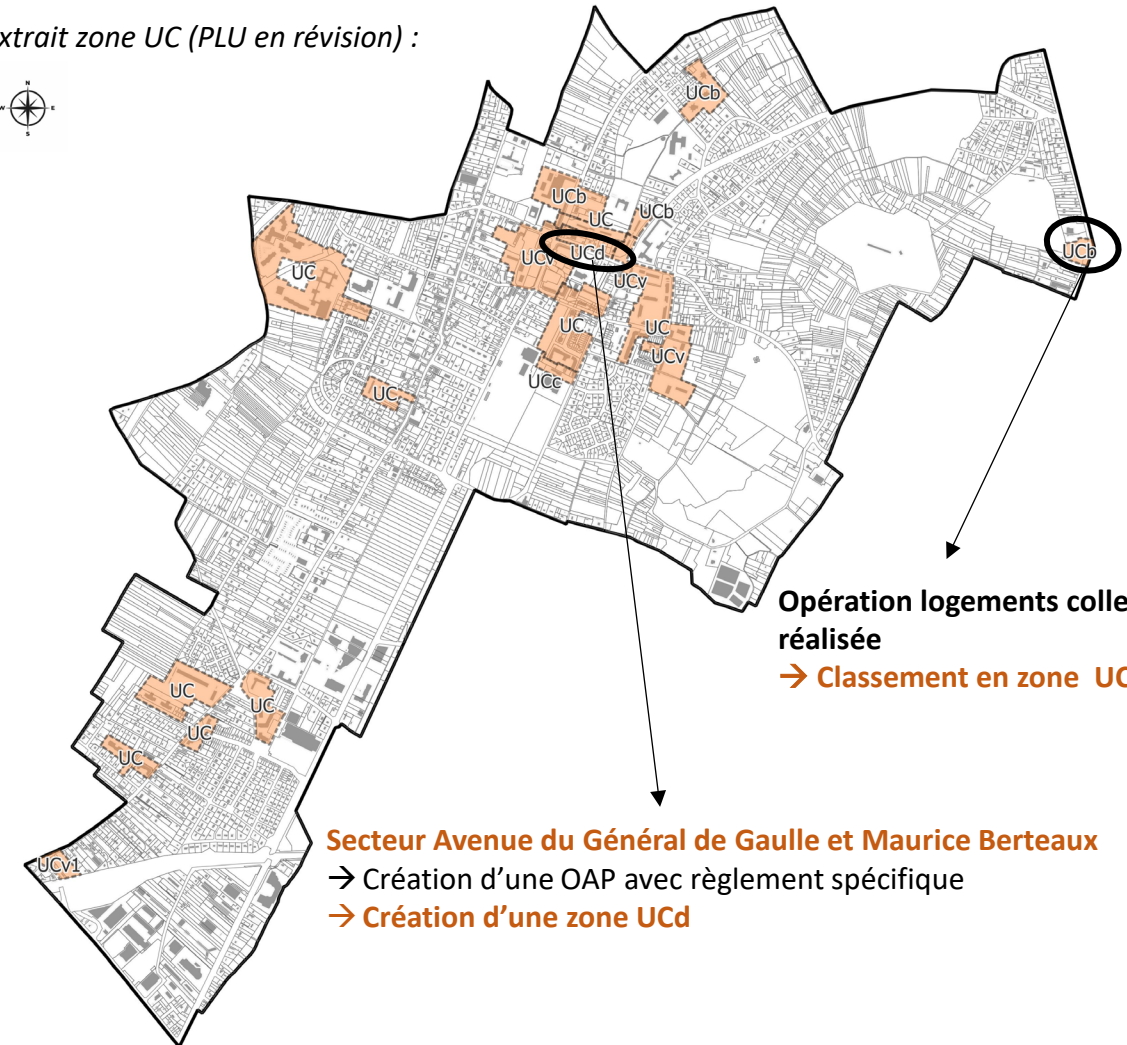
*Elle comprend :*

- Un secteur UCb, pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle ;
- Un secteur UCc, correspondant au secteur de projet rue Villetaneuse ;
- Un secteur UCd, correspondant au secteur de l'OAP situé le long de l'avenue du Général de Gaulle ;
- Un secteur UCv, pour le secteur du centre-ville ;
- Un sous-secteur UCv1 pour le secteur de la gare.

### Principes réglementaires :

- Maintenir la vocation d'habitat collectif.

Extrait zone UC (PLU en révision) :



**Opération logements collectifs réalisée**  
→ Classement en zone UCb

**Secteur Avenue du Général de Gaulle et Maurice Berteaux**  
→ Création d'une OAP avec règlement spécifique  
→ Création d'une zone UCd

# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



UC

## La zone UC – Enjeux règlementaires

24

- **Maintenir la caractéristique d’habitats collectifs aérés,** avec des bâtiments en ordre discontinu évoluant dans un cadre paysager :
  - Maintien implantation voirie pour chaque zone :
    - UC/UCb : retrait de 2m minimum – UCv/UCv1 : libres – UCc : alignement ou retrait – UCd : alignement ou retrait de 2m minimum.
  - Maintien bande 40m constructible pour UC et Ucb, hors UCc, UCd, UCv et UCv1.
  - Maintien implantations limites séparatives. **Pour la zone UCd : limite ou retrait de 8m si vues et 1,50m si pas de vues.**
  - Emprise au sol maintenue à 60% maximum, **y compris en zone UCd.**
  - Hauteurs maintenues :
    - UC/UCb/UCc : 15m égout du toit – UCv : 17m égout du toit – UCv1 : 19m égout du toit – UCd : 15m égout du toit et 16,50m si RDC actifs (R+3+A).
- **Soutenir et renforcer l’attractivité en cœur de ville :**
  - **Instauration de linéaires commerciaux en cœur de ville**, afin de pérenniser les commerces à rez-de-chaussée et éviter leur transformation.
  - Mixité de l’habitat : **si plus de 10 logements, 30% minimum** de ce programme doit comporter des logements sociaux.
- **Maintenir et développer la nature :**
  - **1 arbre de hautes tiges / 250m<sup>2</sup> d’espaces perméables.**
  - Maintien surfaces libres traitées en espaces perméables :
    - UC/UCb : 15m égout du toit – UCc : 20% minimum – UCd : 30% minimum – UCv : 60% minimum **dont 10% pleine terre** – UCv1 : 50% minimum.
  - **Attention portée aux essences allergènes.**
  - Aires de stationnement extérieures, allées : privilégier un traitement avec des matériaux perméables.
  - **Alignements d’arbres identifiés au plan de zonage.**



# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



Uep

## La zone Uep - Equipements

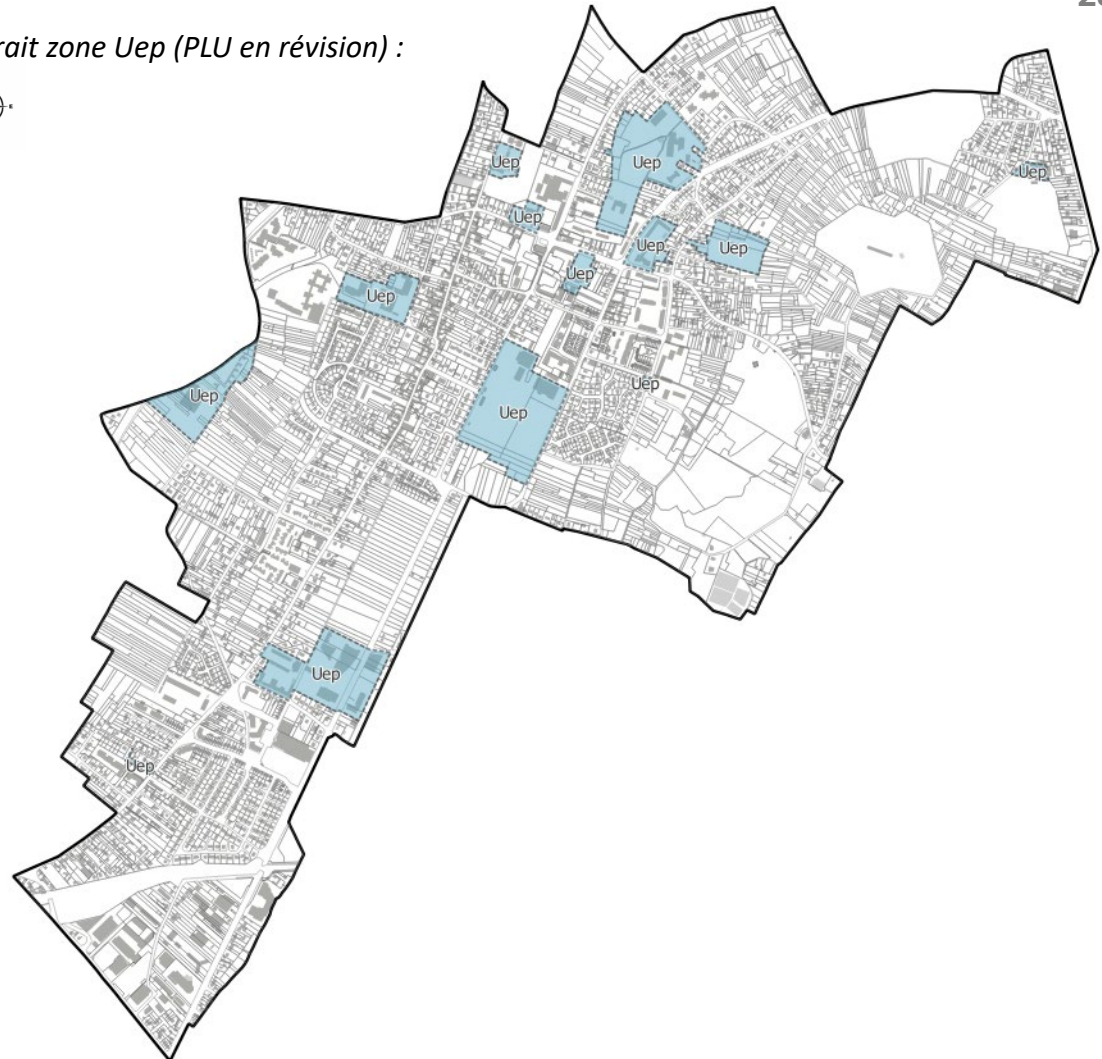
### La Zone Uep : équipements

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

- Principes règlementaires :**
- Maintenir les secteurs à destination d'équipements et permettre leur évolution.

→ Pas de modification périmétrale et de changements règlementaires majeurs pour la zone Uep.

Extrait zone Uep (PLU en révision) :



# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



## UG La zone UG - Pavillonnaire

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

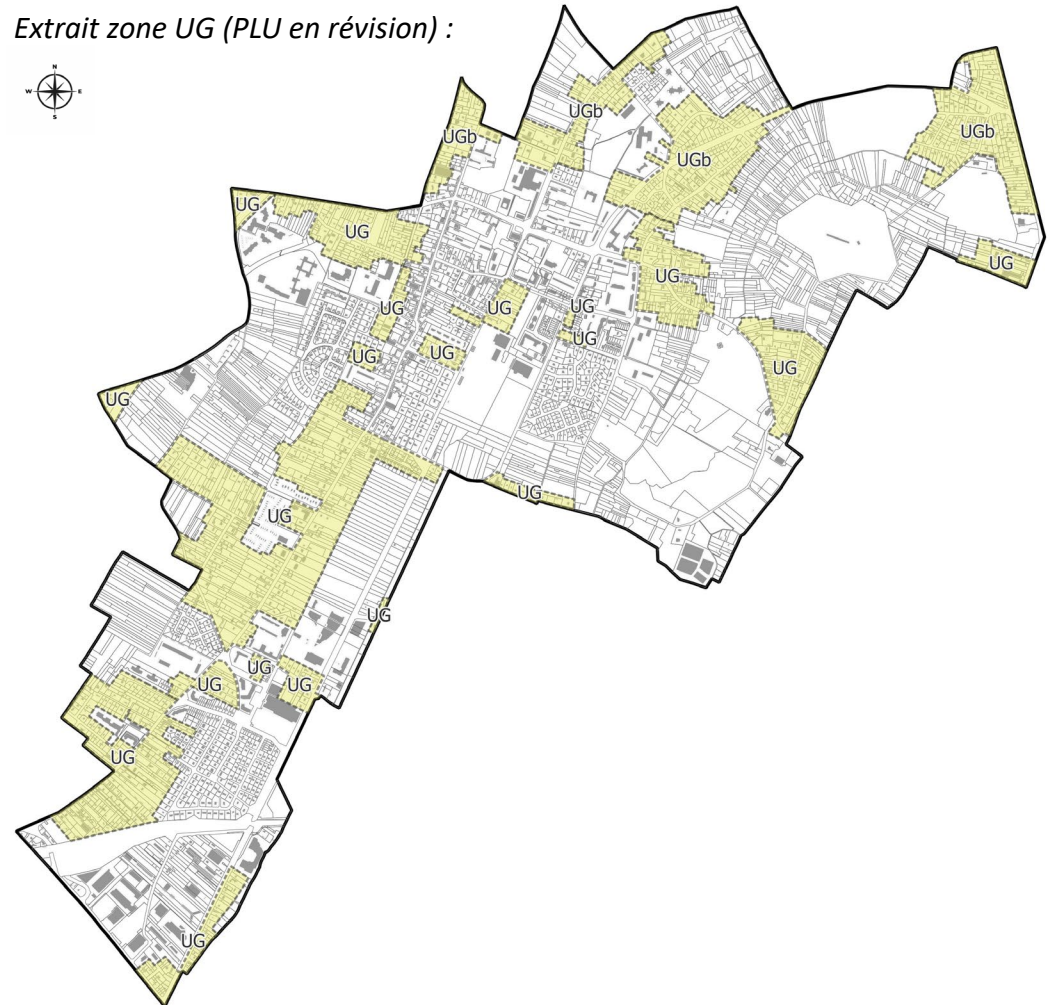
La zone UG correspond principalement au tissu pavillonnaire.

### Principes règlementaires :

- 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.

→ Pas de modification périmétrale et de changements règlementaires majeurs pour la zone UG.

Extrait zone UG (PLU en révision) :



# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



UG

## La zone UG – Enjeux règlementaires

27

- **Maintenir le caractère résidentiel aéré, en préservant les cœurs d'îlots paysagers :**
  - Maintien implantation voirie : en retrait de 5m minimum.
  - Maintien bande 25m constructible.
  - Maintien implantations limites séparatives : soit sur une limite ou en retrait des limites latérales et en retrait des limites des fonds de parcelles.
  - Emprise au sol maintenue à 40% maximum. **Emprise au sol garages et constructions annexes : passage de 50m<sup>2</sup> à 35m<sup>2</sup>.**
  - Hauteurs maintenues à 7m égout du toit et 9m au faîtage.
  
- **Encourager à la mixité sociale :**
  - Mixité de l'habitat : **si plus de 10 logements, 30% minimum** de ce programme doit comporter des logements sociaux.
  
- **Maintenir et développer la nature dans le tissu pavillonnaire :**
  - **Si abattage d'arbres de hautes tiges, replantation équivalente.**
  - Maintien 1 arbre de hautes tiges / 250m<sup>2</sup> d'espaces perméables.
  - Maintien surfaces libres traitées en espaces perméables : 40% minimum.
  - **Attention portée aux essences allergènes.**
  - **Aires de stationnement extérieures, allées : privilégier un traitement avec des matériaux perméables.**
  - **Alignements d'arbres identifiés au plan de zonage.**

# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



UK

## La zone UK - Lotissements

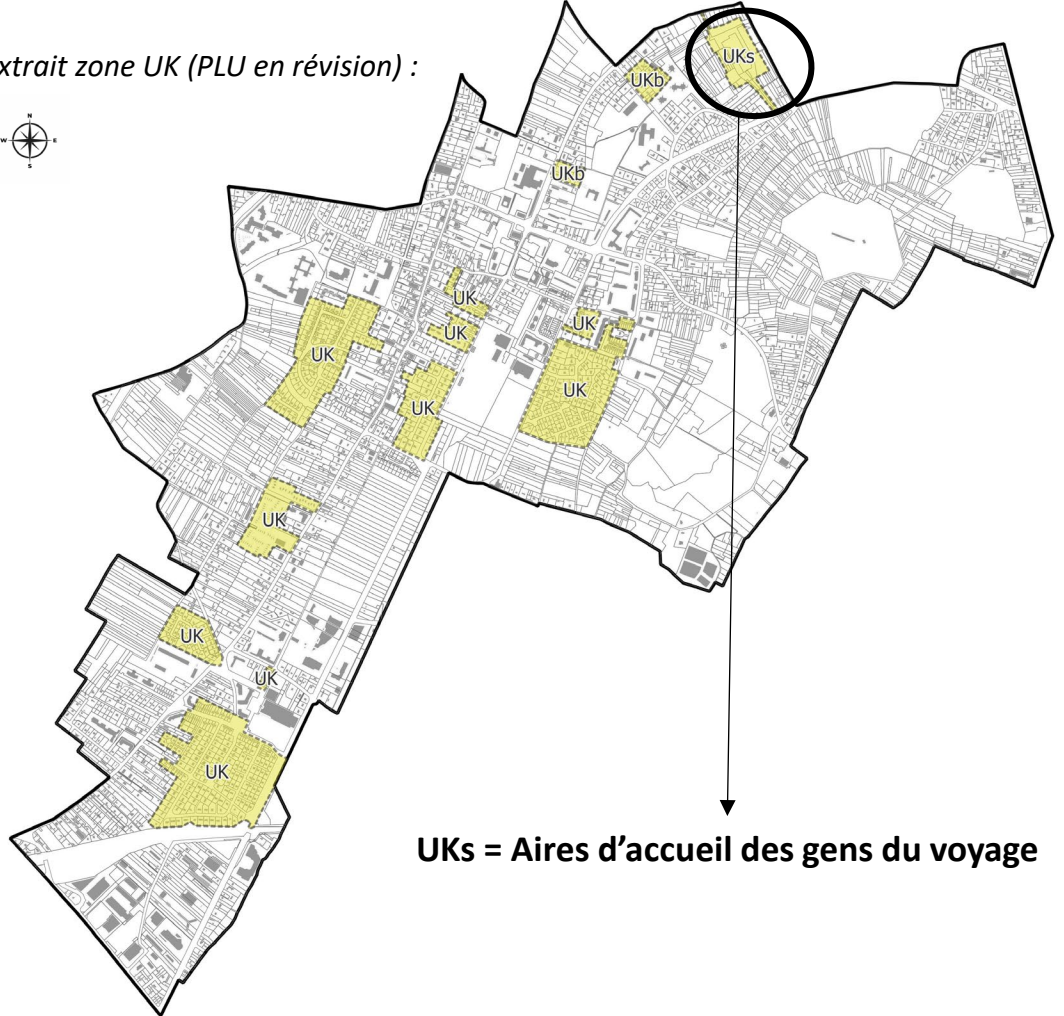
**La Zone UK : mixte d'habitat**  
**UKb : mixte d'habitat / PEB**

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

- Principes règlementaires :**
- 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.

→ **Création d'une zone UKs, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage (ancienne zone AUp).**

Extrait zone UK (PLU en révision) :



**UKs = Aires d'accueil des gens du voyage**

# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



UK

## La zone UK – Enjeux règlementaires

29

- **Maintenir le caractère résidentiel des lotissements, en préservant les cœurs d'îlots paysagers :**
  - Maintien implantation voirie :
    - UK : implantation existante maintenue du côté de l'adresse postale et sinon en retrait de 4m minimum.
    - UKs : alignement ou retrait.
  - **Suppression bande 25m constructible.**
  - Maintien implantations limites séparatives :
    - UK : soit sur une limite ou en retrait des limites latérales et en retrait des limites des fonds de parcelles.
    - UKs : en limite ou retrait.
  - Emprise au sol :
    - UK : maintenue à 60% maximum
    - UKs : aucune prescription.
  - Hauteurs maintenues à :
    - UK : 6m égout du toit et 8m faîtage.
    - UKs : 5m maximum.
  
- **Maintenir et développer la nature dans les lotissements :**
  - **Si abattage d'arbres de hautes tiges, replantation équivalente.**
  - En UK :
    - Maintien 1 arbre de hautes tiges / 4 places de stationnement.
    - Maintien surfaces libres traitées en espaces perméables : 20% minimum, **dont 10% minimum de pleine terre.**
    - **Attention portée en aux essences allergènes.**
    - **Aires de stationnement extérieures, allées : privilégier un traitement avec des matériaux perméables.**
    - **Alignements d'arbres identifiés au plan de zonage.**

# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



## UI La zone UI - Activités

### La Zone UI : activités économiques

**UIa** : secteur « intermarché »

**UIb** : secteur ouest PTM (route Saint Leu)

**UIc** : secteur route de Calais

**UId** : secteur nord-ouest PTM

Cette zone est affectée principalement aux activités économiques.

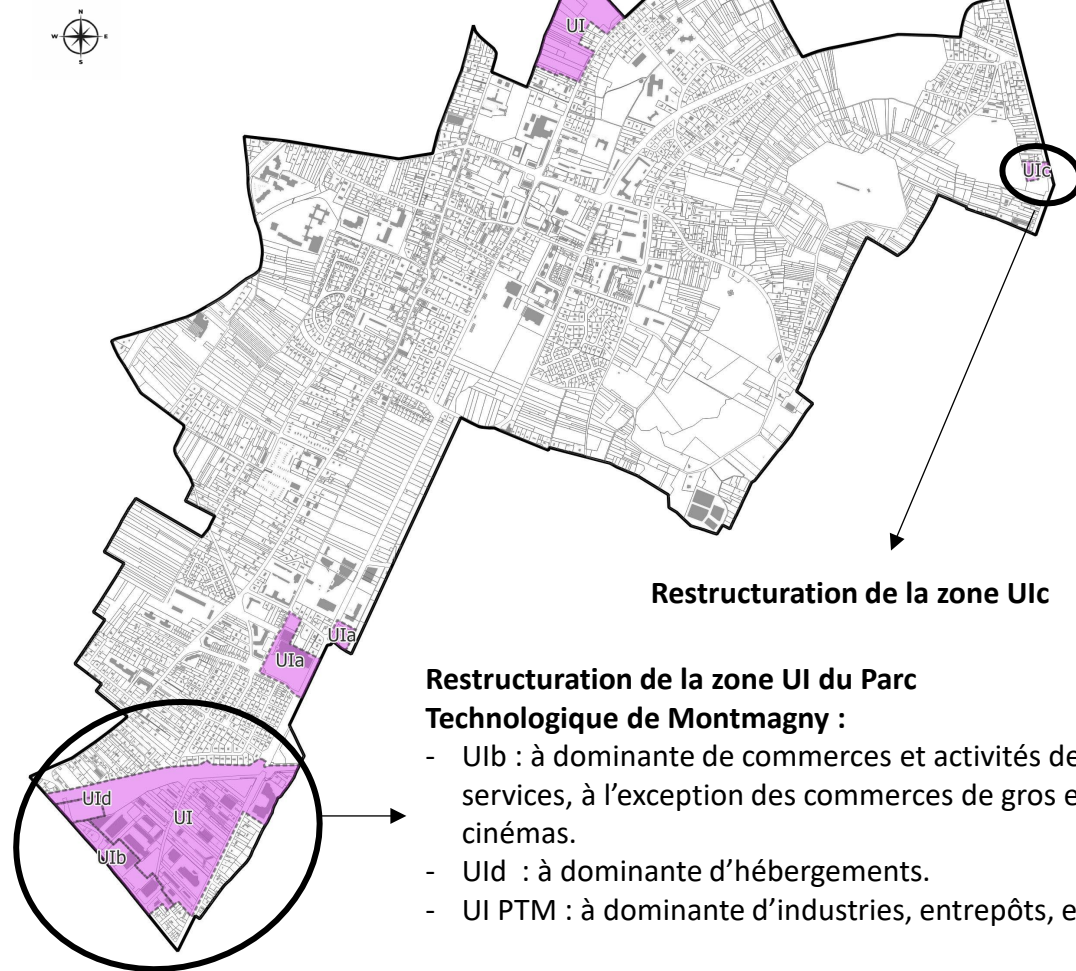
Elle comprend des secteurs :

- UIa situé dans le quartier des Sablons. Celui-ci permet l'implantation de commerces.
- UIb situé sur une partie du Parc Technologique de Montmagny (PTM).
- UIc correspond au quartier du Barrage.
- UId situé au nord-ouest du Parc Technologique de Montmagny (PTM).
- Le reste de la zone UI est constitué d'une partie du Parc Technologique de Montmagny (PTM) 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 Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).
- Tendre vers une zone mixte (activités, logements, services, etc.) au sein du Parc Technologique de Montmagny (PTM).
- Veiller à une meilleure intégration possible des activités économiques dans l'environnement.

Extrait zone UI (PLU en révision) :



### Restructuration de la zone UI du Parc Technologique de Montmagny :

- UIb : à dominante de commerces et activités de services, à l'exception des commerces de gros et cinémas.
- UId : à dominante d'hébergements.
- UI PTM : à dominante d'industries, entrepôts, etc.

# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



UI

## La zone UI – Enjeux règlementaires

31

- **Faciliter l'adaptation des zones d'activités économiques et permettre le développement et la requalification des zones d'activités :**
  - Maintien implantation voirie pour chaque zone :
    - UI: retrait de 5m minimum – UIb/UID : alignement ou retrait de 5m minimum.
  - **Suppression bande 40m constructible pour les constructions à destination d'habitation.**
  - Maintien implantations limites séparatives :
    - UI, hors UID et hors habitations : en limite(s) ou en retrait de 8m si vues et 4m si pas de vues.
    - UI pour habitations : en limite(s) sur 12m maximum ou retrait de 8m si vues et  $H/2 > 4m$  si pas de vues.
    - **UID : limite(s) ou retrait de 8m si vues et 2,50m si pas de vues.**
  - Emprise au sol maintenue à 75% maximum, **y compris en zone UID.**
  - Hauteurs maintenues :
    - UI: 14m maximum – UIc : 16m maximum – UID : 19m maximum.
  
- **Maintenir et développer la nature dans les zones d'activités :**
  - **Si abattage d'arbres de haute tige, replantation équivalente.**
  - Maintien 1 arbre de hautes tiges/100m<sup>2</sup> d'espace non construit.
  - Maintien surfaces libres traitées en espaces perméables : 35% minimum, **dont 10% de pleine terre.**
  - **Attention portée aux essences allergènes.**
  - **Aires de stationnement extérieures, allées : privilégier un traitement avec des matériaux perméables.**

# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



AU Les zones 1AU – A urbaniser

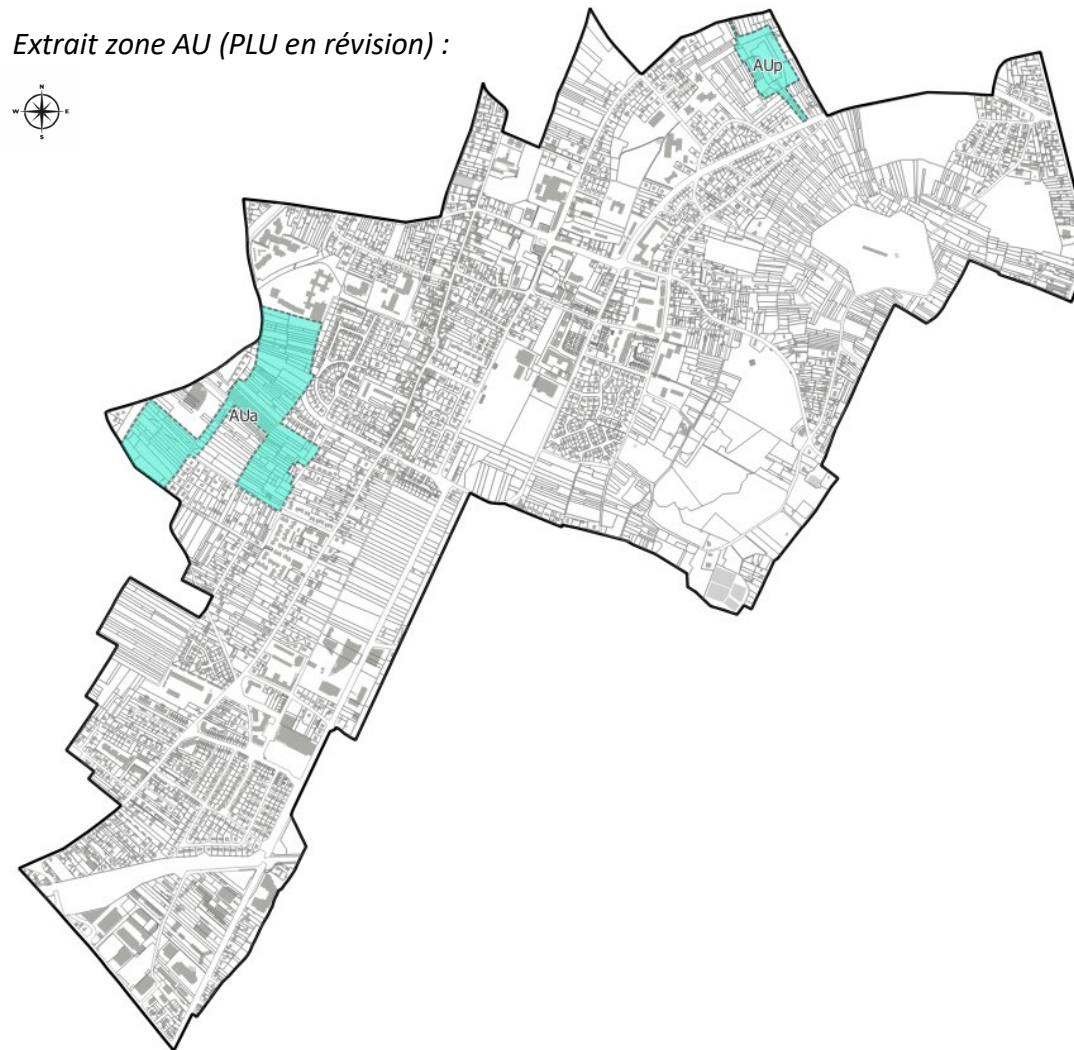
Les zones **1AUa** et **1AUb** : ZAC de la Plante des Champs.

→ Pas de modification périmétrale et de changements règlementaires majeurs pour les zones 1AUa et 1 AUb



La zone **AUp** (aire d'accueil des gens du voyage).  
→ Passage en UKs (en cours de finalisation pour 2025).

Extrait zone AU (PLU en révision) :





# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



## N La zone N - Naturelle

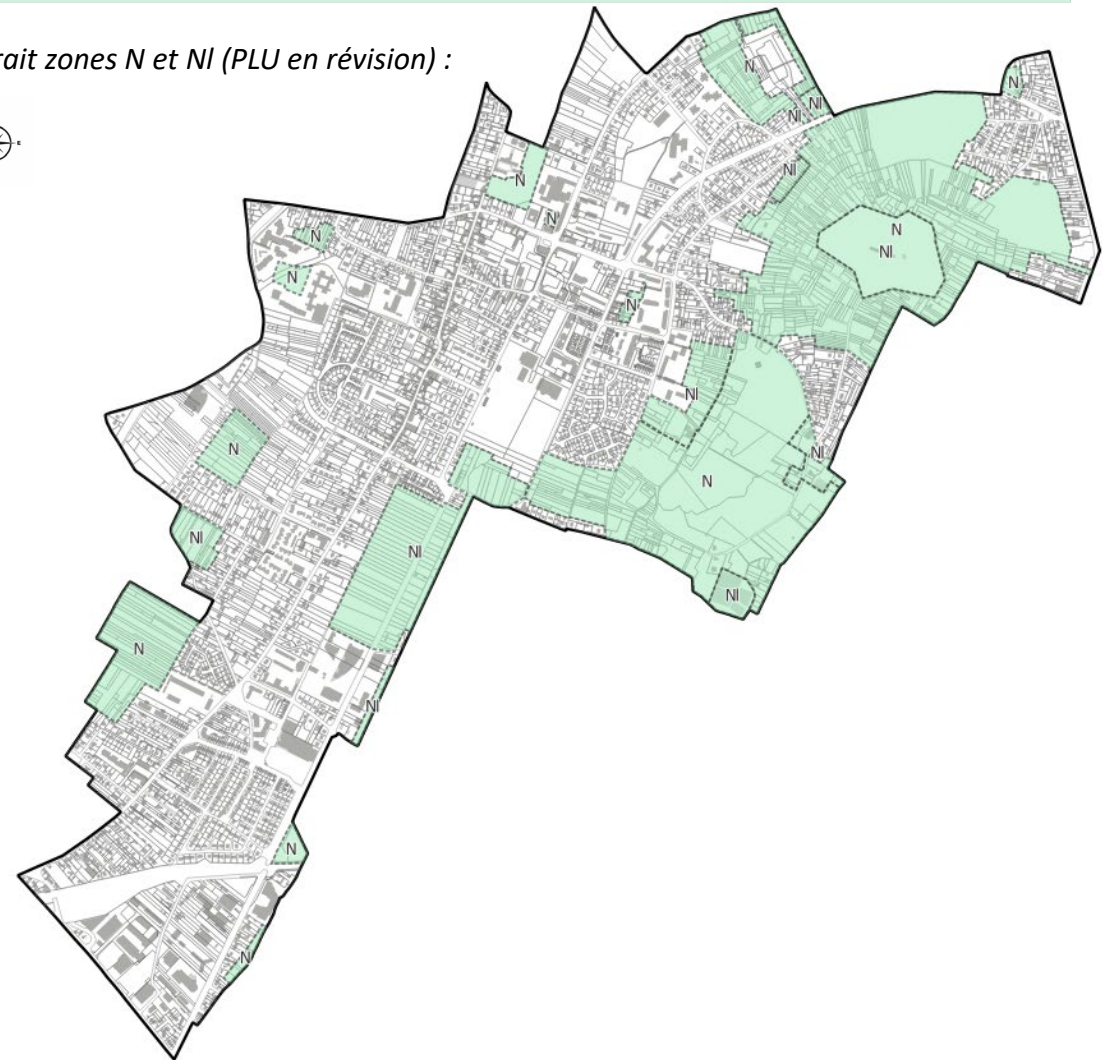
La **Zone N** : naturelle  
**N1** : Redoute du Fort de la Butte Pinson + jardins

**Principes règlementaires :**

- Préserver les espaces naturels identifiés dans le tissu urbain et sur la Butte Pinson.
- Préserver le rôle de loisirs verts et de jardins familiaux de certains secteurs.

→ Pas de modification périmétrale et de changements règlementaires majeurs pour les zones N et NI.

Extrait zones N et NI (PLU en révision) :



# 4. LE REGLEMENT ECRIT ET ZONAGE



## N La zone N – Enjeux règlementaires

34

- Préserver et conforter les espaces naturels et conserver le rôle de loisirs verts de certains d'entre eux :
- La zone N dans laquelle ne sont autorisés que les exploitations forestières et agricoles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public et les constructions à destination d'habitation pour du gardiennage et dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans le secteur NI sont également autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des lieux de culte.

→ Maintien des dispositions en vigueur.



# LE PLAN LOCAL D'URBANISME

5

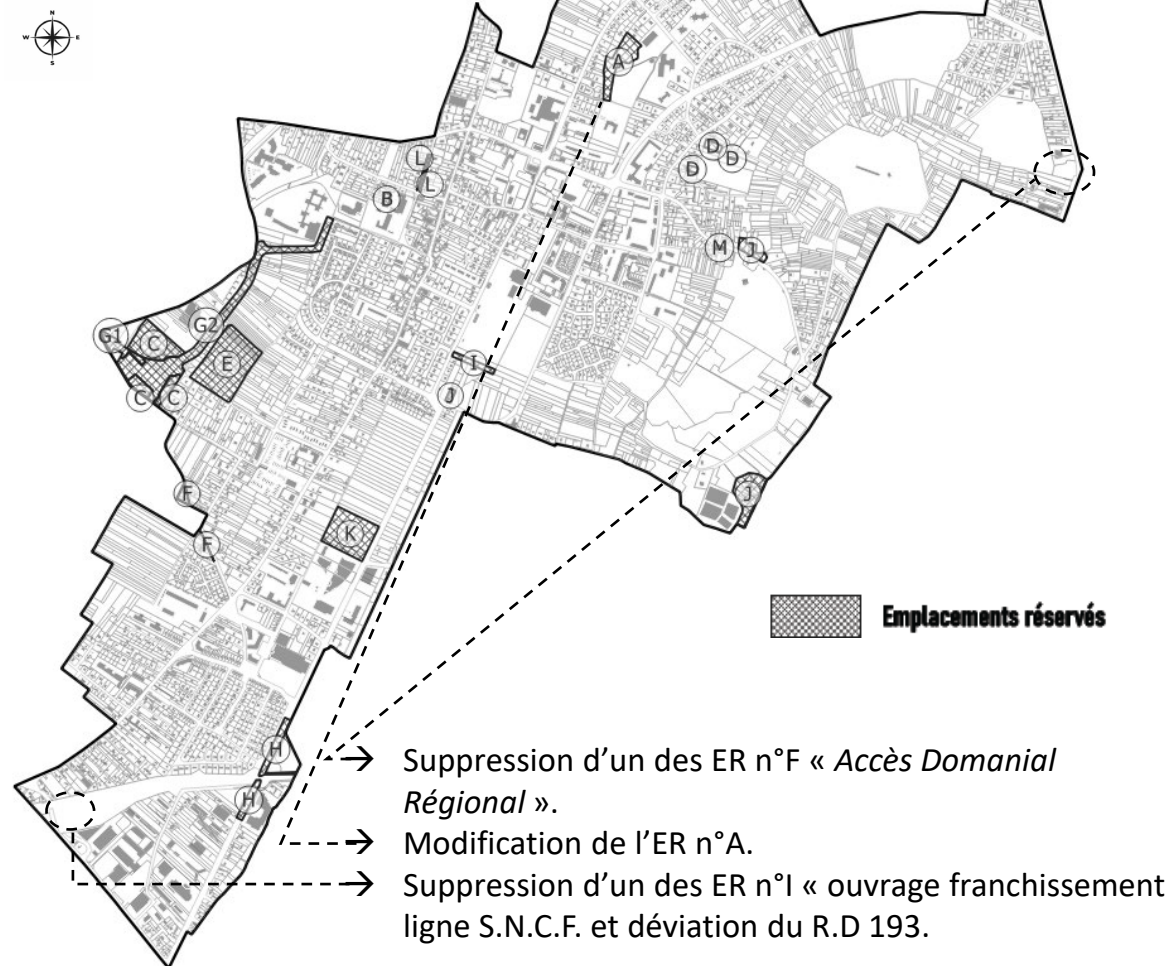
## ELEMENTS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE



# 5. ELEMENTS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE

## > Mise à jour des emplacements réservés (ER)

Extrait plan ER (révision PLU) :



N° au plan de zonage	Affectation de l'Emplacement Réservé	Bénéficiaire (service ou collectivité publique chargé d'acheter le terrain)	Superficie de l'Emplacement Réservé
A	<b>Equipements sportifs du collège Copernic</b> Equipement public (parc) « Parc du Rouillon »	Commune	<b>4 140 m<sup>2</sup></b> 6 357 m <sup>2</sup>
B	Extension du Groupe Scolaire « Les Lévriers »	Commune	630 m <sup>2</sup>
C	Equipements sportifs « Basse Plante des Champs »	Commune	12 730 m <sup>2</sup>
D	Extension du cimetière – Parcelles AE 42 – 28 - 528	Commune	1 600 m <sup>2</sup>
E	Parc urbain de la ZAC de la plante des champs	Commune	22 170 m <sup>2</sup>
<del>F</del>	<b>Accès Domanial Régional</b>	<b>Région Ile-de-France</b>	<b>1 545 m<sup>2</sup></b>
H F	Elargissement des trottoirs	Commune	200 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	1 880 m <sup>2</sup>
G2	Rétablissement routier associé à la suppression du passage à niveau n°4	Conseil Départemental du Val d'Oise	20 035 m <sup>2</sup>
<del>H</del>	Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et déviation du R.D 193	SNCF Réseau	<b>4 940 m<sup>2</sup></b> 4 835 m <sup>2</sup>
<del>I</del>	Extension des équipements sportifs du stade Charles Grimaud	Commune	1 575 m <sup>2</sup>
<del>J</del>	Extension du périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson	Région Ile-de-France	7 400 m <sup>2</sup>
<del>K</del>	Jardins familiaux	Commune	12 090 m <sup>2</sup>
<del>L</del>	Elargissement voirie	Commune	320 m <sup>2</sup>
<del>M</del>	Aire de retournement des véhicules de ramassage des ordures ménagères	Commune	160 m <sup>2</sup>

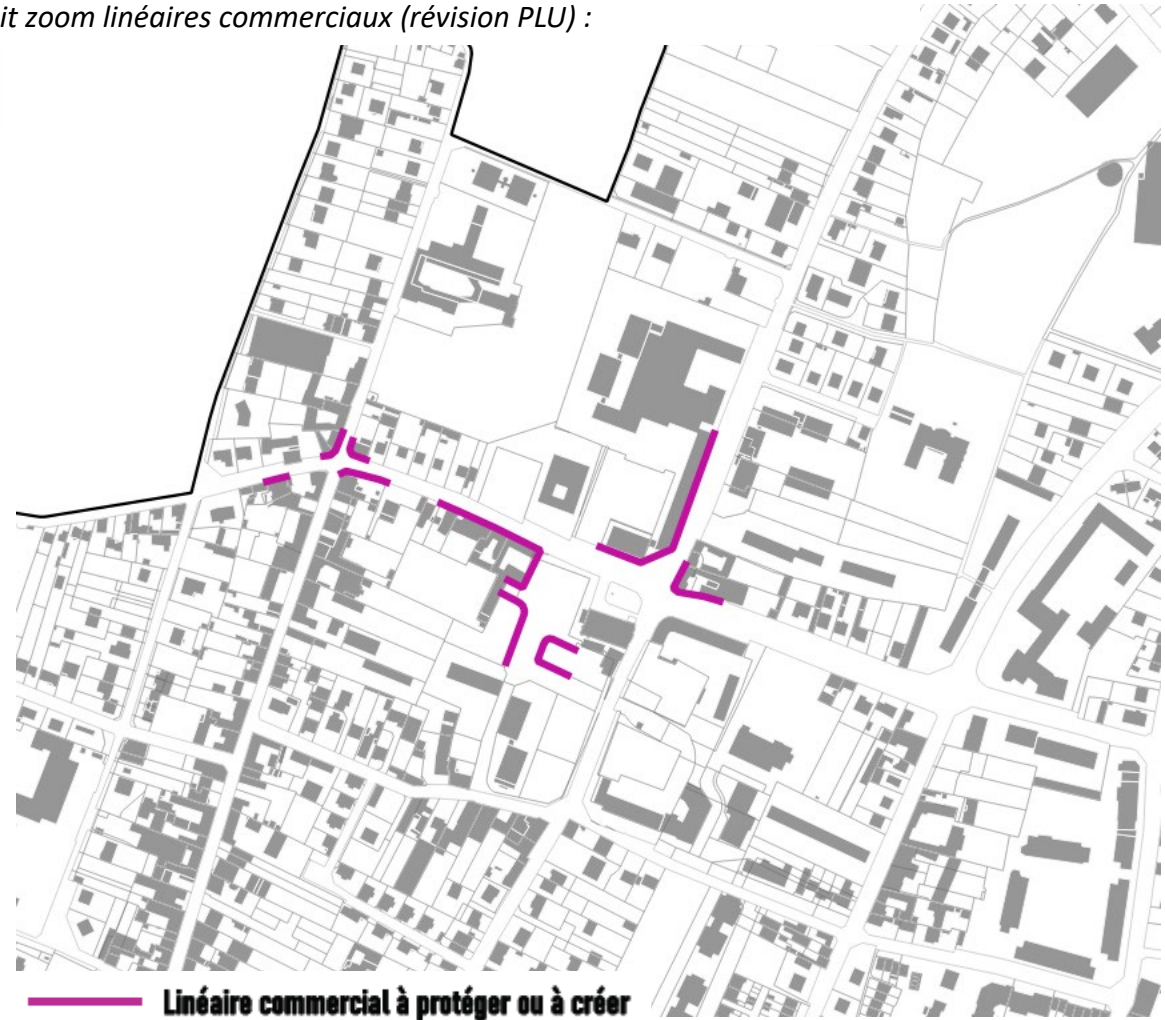
# 5. ELEMENTS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE



## > Linéaires commerciaux

- **Linéaires commerciaux** identifiés au PLU en cœur de ville comme étant à **protéger ou à créer**.

Extrait zoom linéaires commerciaux (révision PLU) :



# 5. ELEMENTS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE

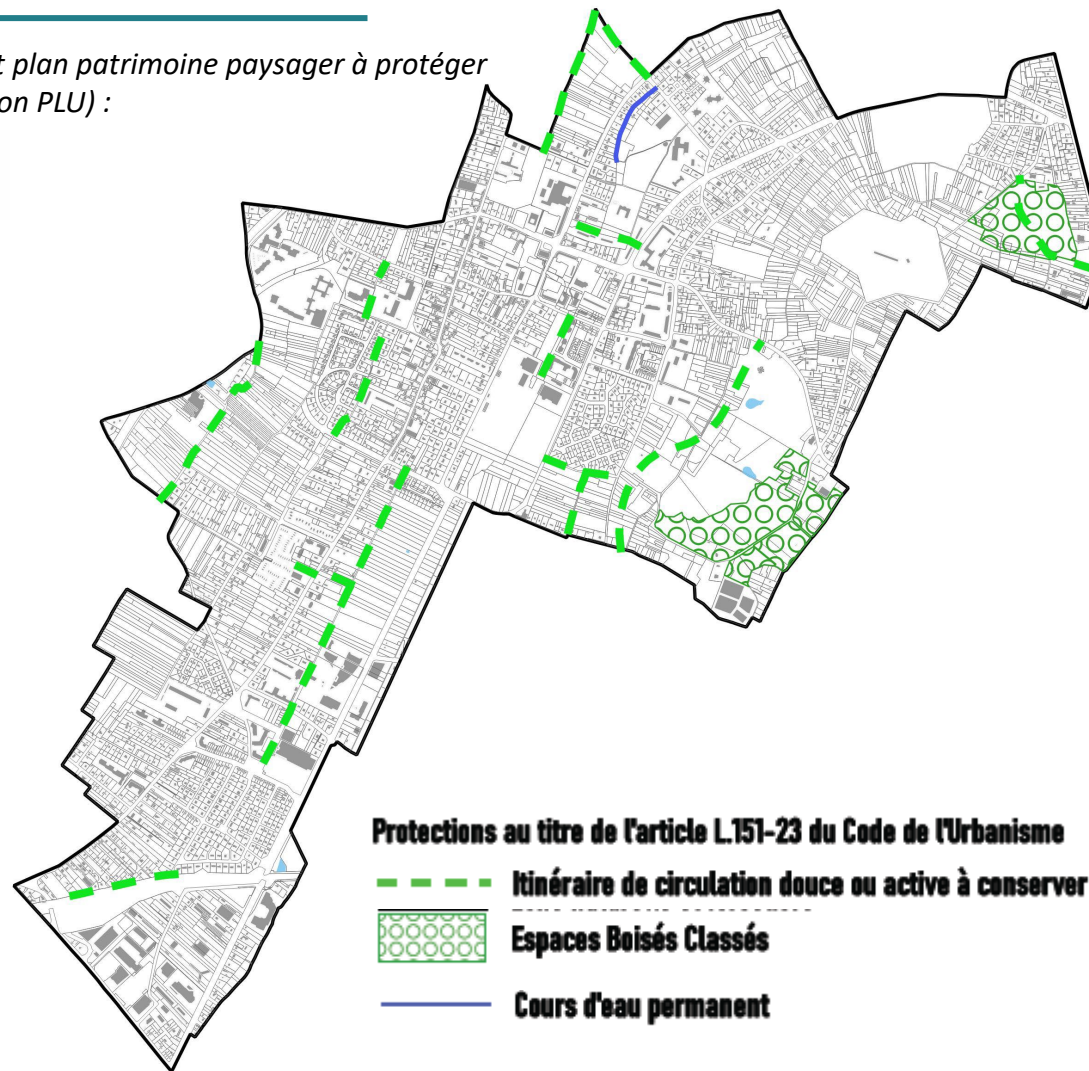


## > Patrimoine paysager à protéger

- Itinéraire de circulations douce ou active à conserver ou à créer renforcé.
- Espaces Boisés Classés maintenus.
- Cours d'eau permanent maintenu.
- Mares, plans d'eau et bassins identifiés.

La commune ne contient aucun plan d'eau naturel permanent sur son territoire. Néanmoins, quelques plans d'eau et/ou mares et un bassin de rétention des eaux pluviales sont présents sur la commune, notamment au Nord-Est du territoire, au niveau de la Butte Pinson.

Extrait plan patrimoine paysager à protéger (révision PLU) :



### Protections au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

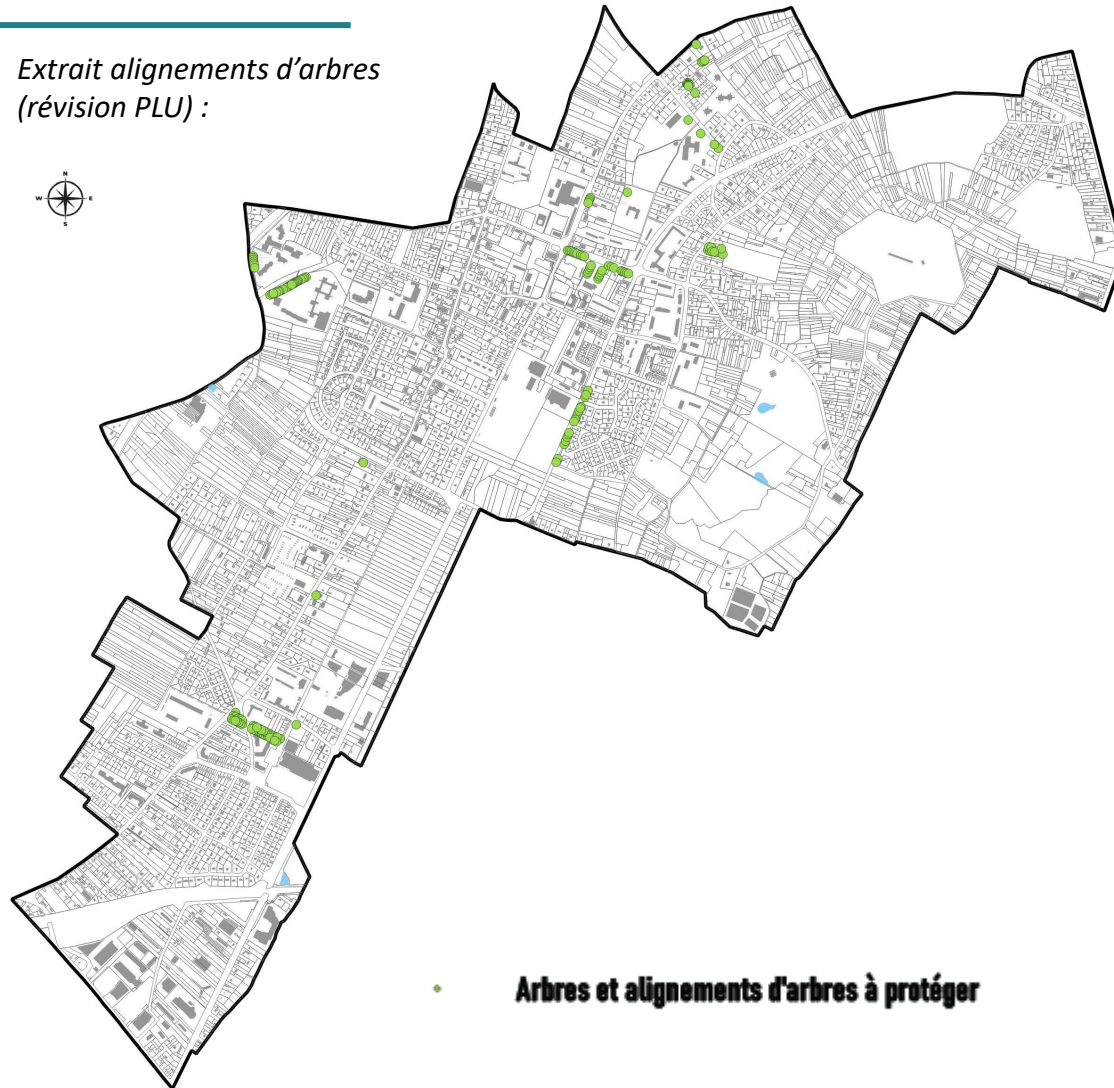
- Itinéraire de circulation douce ou active à conserver ou à créer
- Espaces Boisés Classés
- Cours d'eau permanent

# 5. ELEMENTS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE



## > Les arbres remarquables

- **Alignements d'arbres** identifiés au PLU comme étant à protéger.



## 5. ELEMENTS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE

### > Les zones humides

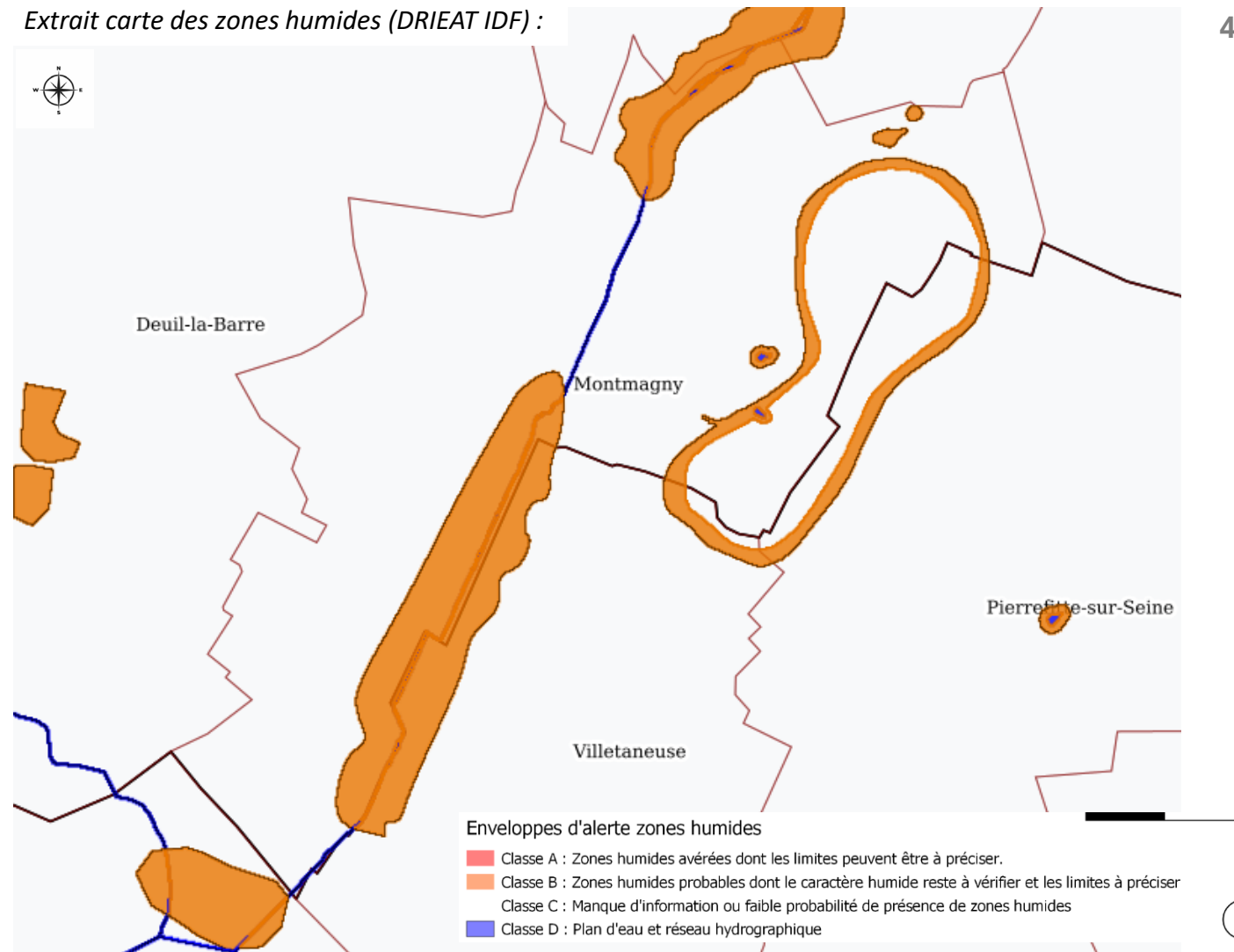
Des zones humides probables de classe B sont localisées sur un axe Nord/Sud, le long du ru des Haras, ainsi qu'au niveau de la Butte Pinson.

➤ Pour les zones humides, le règlement stipule :

« Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement. »

Extrait carte des zones humides (DRIEAT IDF) :







## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTMAGNY

FIN DE LA PRESENTATION

Merci de votre attention  
Vous avez la parole

CONCERTATION PUBLIQUE DU PLU  
REUNION PUBLIQUE N°2

*27 novembre 2024*