



PLAN LOCAL D'URBANISME

7- Les zones UA, UC et Uep

La zone UA

La zone UA comprend principalement le centre ancien de Montmagny ainsi qu'une petite zone au sud de la commune, au niveau de la gare d'Epinau-Villetaneuse. Elle comprend un secteur UAb pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C) auxquelles des dispositions particulières s'appliquent.

Principales prescriptions réglementaires :

Implantation par rapport aux voies	À l'alignement ou en retrait de 5 m minimum et 40 m maximum.
Coefficient d'emprise au sol	60 % maximum.
Hauteur maximale	9 m à l'égout du toit et 12 m au faitage maximum.
Espaces verts	Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces perméables sur 70 % minimum de leur superficie, dont 10 % d'espaces verts de pleine terre. 1 arbre de haute tige par tranche entamée de 250 m ² d'espaces perméables.



Objectifs de la zone UA :

- ▶ Maintenir et revaloriser l'aspect traditionnel de cette partie ancienne du territoire, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.
- ▶ Préserver et assurer la cohérence architecturale du bâti situé le long des principales artères traditionnelles de la ville.

La zone UC

La zone UC est composée essentiellement d'habitations collectives.

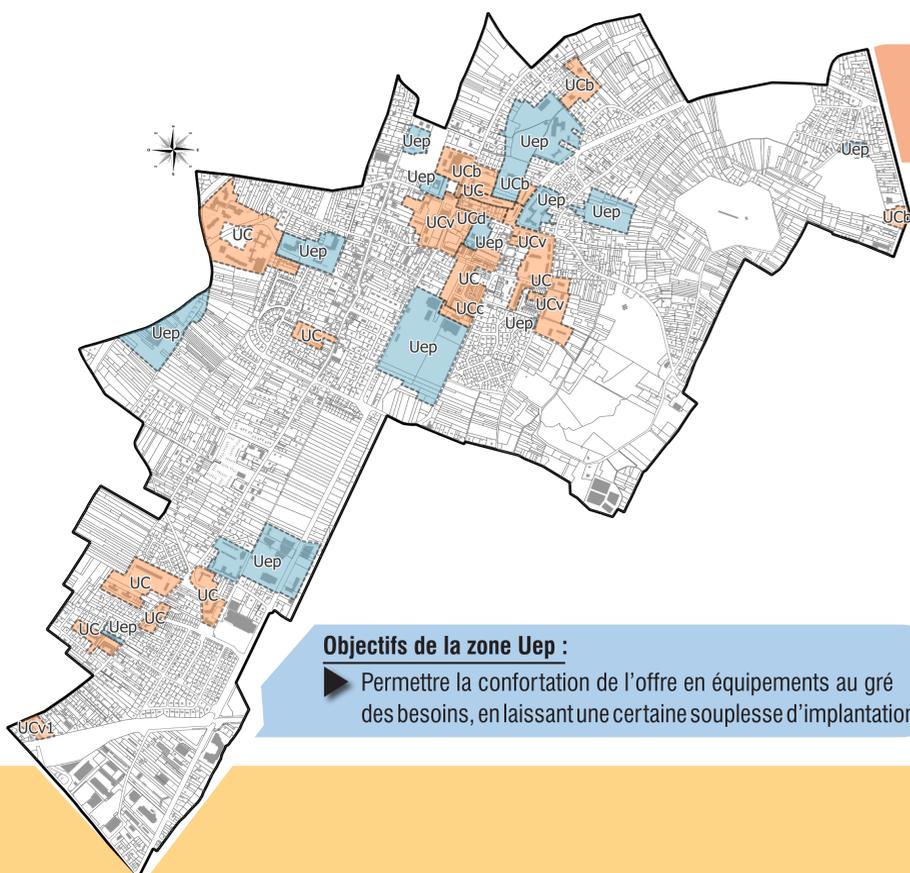
Elle comprend 5 secteurs : le secteur UCb pour les parties du territoire soumises à la zone C du PEB de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, le secteur UCc pour le projet rue Villetaneuse, le secteur UCd pour l'OAP situé le long de l'avenue du Général de Gaulle, le secteur UCv pour le secteur du centre-ville et le sous-secteur UCv1 pour le secteur de la gare.

Principales prescriptions réglementaires :

	UC, UCb	UCc	UCd	UCv	UCv1
Implantation par rapport aux voies	En retrait de 2 m minimum.	À l'alignement ou en retrait. Rue de la Jonction : recul actuel de la façade de l'immeuble mitoyen.	À l'alignement ou en retrait de 2 m minimum.	Libre de contrainte.	Libre de contrainte.
Coefficient d'emprise au sol	60 % maximum.	Non réglementé.	60 % maximum.	Non réglementé.	Non réglementé.
Hauteur maximale	15 m maximum à l'égout du toit.		15 m maximum à l'égout du toit et 16,50 m maximum à l'égout du toit si RDC actifs (R+3+A).	17 m maximum à l'égout du toit.	19 m maximum à l'égout du toit.
Espaces verts	Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces perméables sur 70 % minimum de leur superficie, dont 10 % d'espaces verts de pleine terre.	Les espaces verts doivent représenter au moins 20 % de la surface totale du terrain.	Les espaces verts doivent représenter au moins 30 % de la surface totale du terrain.	Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces perméables sur 50 % minimum de leur superficie.	

Objectifs de la zone UC :

- ▶ Maintenir la caractéristique d'habitat collectif aéré, avec des bâtiments en ordre discontinu évoluant dans un cadre paysager.



Objectifs de la zone Uep :

- ▶ Permettre la confortation de l'offre en équipements au gré des besoins, en laissant une certaine souplesse d'implantation.

La zone Uep

La zone Uep permet la construction d'équipements publics ou privés.

Principales prescriptions réglementaires :

Implantation par rapport aux voies	Aucune prescription.
Coefficient d'emprise au sol	Non réglementé.
Hauteur maximale	14 m maximum à l'égout de toit.
Espaces verts	Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces perméables sur 20 % minimum de leur superficie, dont 10 % d'espaces verts de pleine terre. 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.



PLAN LOCAL D'URBANISME

8- Les zones UG, UK et 1AU

La zone UG

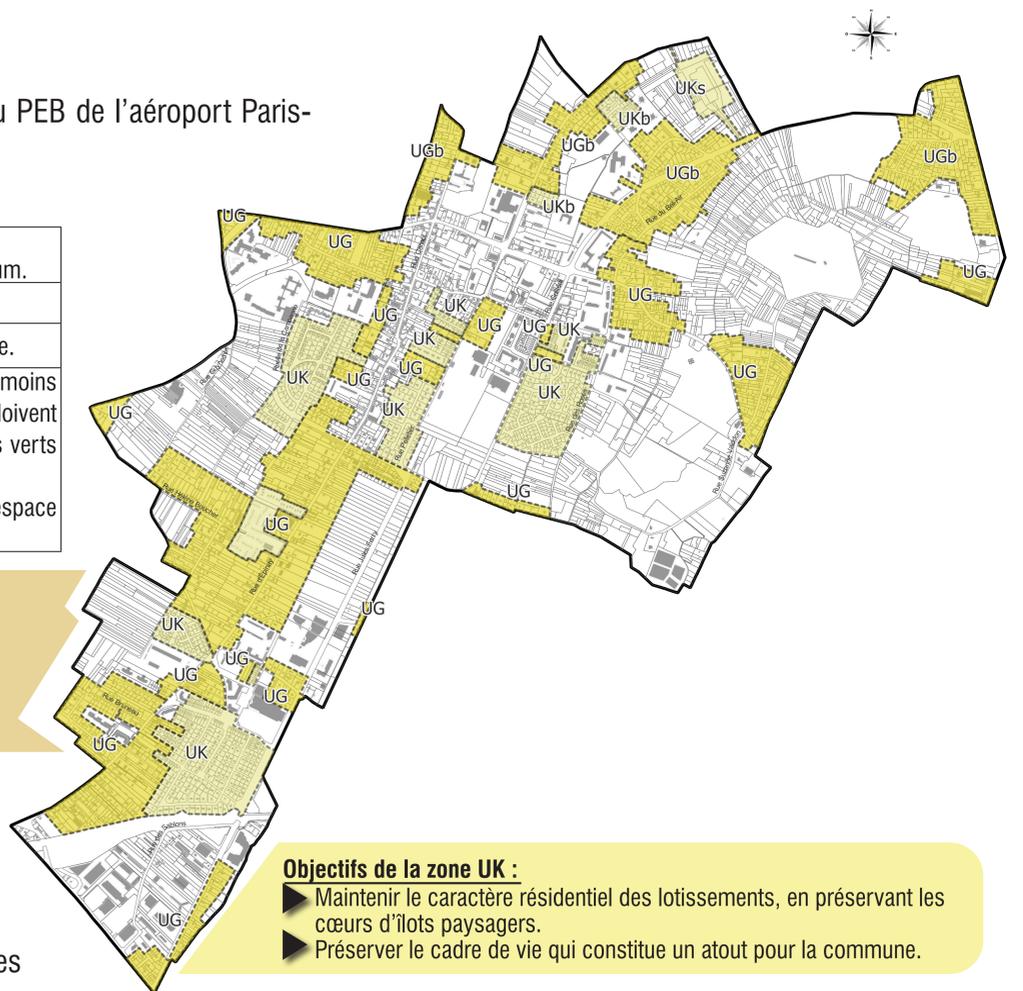
La zone UG correspond principalement au tissu pavillonnaire. Elle comprend le secteur UGb pour les parties du territoire soumises au PEB de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (zone C).

Principales prescriptions réglementaires :

Implantation par rapport aux voies	Retrait de 5 m minimum et 25 m maximum. Route de Calais : retrait de 5 m minimum et 30 m maximum.
Coefficient d'emprise au sol	40 % maximum.
Hauteur maximale	7 m maximum à l'égout du toit et 9 m maximum au faîtage.
Espaces verts	Les surfaces libres de toute construction doivent être au moins égales à 40 % de la superficie de l'unité foncière. Elles doivent être traitées en espaces perméables, dont 10 % d'espaces verts de pleine terre. 1 arbre de haute tige par tranche entamée de 250 m ² d'espace vert de pleine terre.

Objectifs de la zone UG :

- ▶ Maintenir le caractère résidentiel aéré, en préservant les cœurs d'îlots paysagers.
- ▶ Préserver le cadre de vie qui constitue un atout pour la commune.
- ▶ Permettre le renouvellement du tissu urbain et l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes.



Objectifs de la zone UK :

- ▶ Maintenir le caractère résidentiel des lotissements, en préservant les cœurs d'îlots paysagers.
- ▶ Préserver le cadre de vie qui constitue un atout pour la commune.

La zone UK

La zone UK correspond au tissu urbain constitué par des opérations groupées d'habitats mixtes collectifs et individuels.

Elle comprend un secteur UKb pour les parties du territoire soumises au PEB de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (zone C) et un secteur UKs correspondant à l'opération d'ensemble à destination d'hébergement adapté et d'une aire d'accueil.

Principales prescriptions réglementaires :

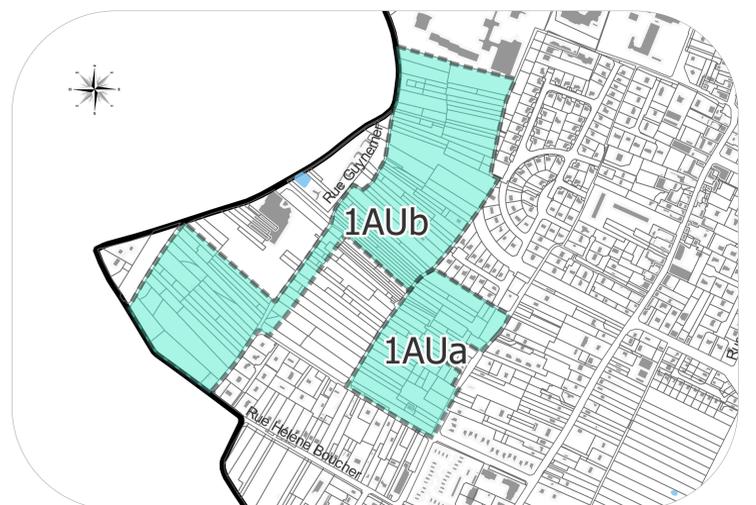
	UK et UKb	UKs
Implantation par rapport aux voies	Du côté de l'adresse postale, l'implantation existante est maintenue Du côté qui n'est pas l'adresse postale : 1 m minimum pour les abris de jardin et 4 m pour les autres constructions.	À l'alignement ou en retrait.
Coefficient d'emprise au sol	60 % maximum.	Aucune prescription.
Hauteur maximale	6 m maximum à l'égout du toit et 8 m maximum au faîtage.	5 m maximum.
Espaces verts	Les surfaces libres de toute construction doivent être au moins égales à 20 % de la superficie de l'unité foncière. Elles doivent être traitées en espaces perméables, dont 10 % d'espaces verts de pleine terre.	Aucune prescription.

Les zones 1AU

Les zones 1AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle comprend la zone 1AUa qui s'applique au secteur de la Plante des Champs et la zone 1AUb qui s'applique aux secteurs du Marais et de la Plante des Champs.

Principales prescriptions réglementaires :

	1AUa	1AUb
Implantation par rapport aux voies	En retrait de 5 m minimum et 40 m maximum.	En retrait de 5 m minimum et 40 m maximum.
Coefficient d'emprise au sol	40 % maximum.	60 % maximum.
Hauteur maximale	7,50 m maximum à l'égout du toit / R+1+C maximum.	9,50 m maximum à l'égout du toit / R+2+C maximum.





PLAN LOCAL D'URBANISME

9- Les zones N et UI

La zone N

La zone N correspond aux zones naturelles qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

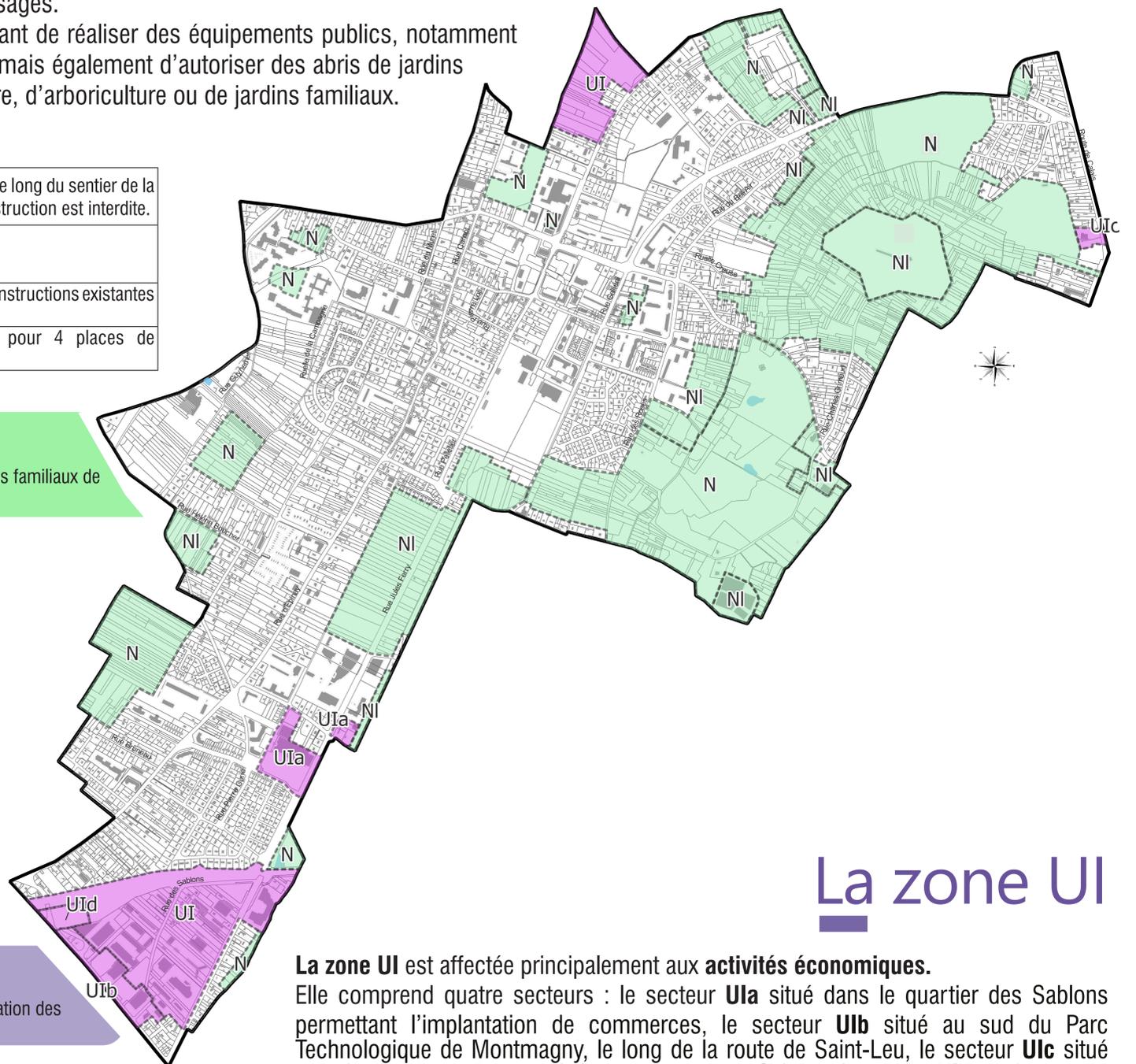
Elle comprend un secteur NI permettant de réaliser des équipements publics, notamment dans le Domaine de la Butte Pinson, mais également d'autoriser des abris de jardins pour préserver une vocation de culture, d'arboriculture ou de jardins familiaux.

Principales prescriptions réglementaires :

Implantation par rapport aux voies	Dans une bande de 10 m le long du sentier de la Ferme du Four, toute construction est interdite.
Coefficient d'emprise au sol	30 % maximum.
Hauteur maximale	Limitée à la hauteur des constructions existantes à proximité.
Espaces verts	1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Objectifs de la zone N :

- Préserver les espaces naturels.
- Préserver le rôle de loisirs verts et de jardins familiaux de certains secteurs.



Objectifs de la zone UI :

- Faciliter l'adaptation des ZAE.
- Permettre le développement et la requalification des zones d'activités.

La zone UI

La zone UI est affectée principalement aux activités économiques.

Elle comprend quatre secteurs : le secteur UIa situé dans le quartier des Sablons permettant l'implantation de commerces, le secteur UIb situé au sud du Parc Technologique de Montmagny, le long de la route de Saint-Leu, le secteur UIc situé dans le quartier du Barrage, le long de la route de Calais et le secteur UId situé en partie ouest du Parc Technologique de Montmagny, proche de la gare d'Epina-Villetaneuse et de la voie ferrée.

Principales prescriptions réglementaires :

	UI	UIa	UIb	UIc	UId
Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan. Retrait de 5 m minimum de l'alignement.		À l'alignement ou en retrait de 5 m minimum.	Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan. Retrait de 5 m minimum de l'alignement.	À l'alignement ou en retrait de 5 m minimum.
Coefficient d'emprise au sol	75 % maximum.				
Hauteur maximale		14 m maximum.		16 m maximum.	19 m maximum.
Espaces verts	Les espaces libres perméables doivent représenter au moins 35 % de la superficie du terrain, dont 10 % d'espaces verts de pleine terre.				



PLAN LOCAL D'URBANISME

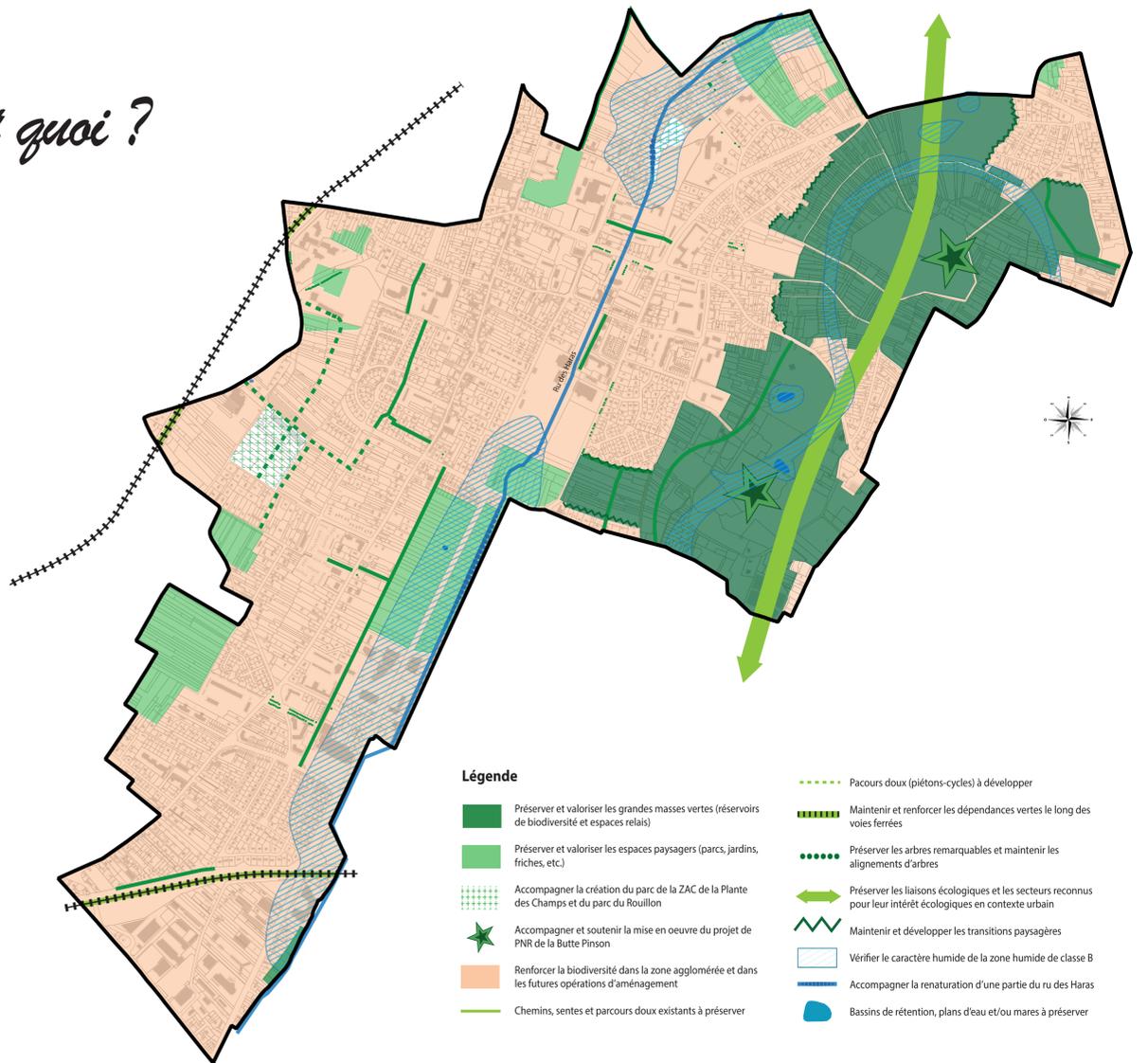
10- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La Trame Verte et Bleue, c'est quoi ?

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, mais également à l'échelle régionale.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique concernant la Trame Verte et Bleue de Montmagny a pour enjeu de :

- ▶ Renforcer la connaissance de la biodiversité sur le territoire communal.
- ▶ Edicter des principes de sa préservation, de sa valorisation et de son développement en amont des autorisations d'urbanisme.
- ▶ Intégrer les thématiques « nature » dans chaque projet de manière à renforcer la trame verte et bleue de la commune.



OAP «entrée cœur de ville», avenue du Général de Gaulle



Le site de l'OAP «entrée cœur de ville» est localisé à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Maurice Berteaux. Il occupe une superficie de 4 600 m² et se situe au sein du tissu urbanisé, dans une séquence bâtie en continuité du cœur de ville de Montmagny.

Les principes d'aménagement de ce secteur devront assurer la requalification et l'affirmation d'une des entrées du cœur de ville de Montmagny, à savoir :

- Valoriser et redynamiser une entrée du cœur de ville ;
- Accompagner la mutation de cet îlot en affichant une densité cohérente et en harmonie avec son environnement bâti ;
- Développer l'offre résidentielle et de commerces de proximité.

La programmation prévisionnelle en termes de logements sur le secteur est estimée à environ 90/100 logements collectifs, répartis sur trois unités bâties, pour une surface de plancher de 6 000 m² environ. La programmation en logements comprendra 30 % de logements locatifs sociaux.

La programmation envisagée prévoit également une mixité de fonction alliant à un habitat diversifié, quelques commerces de proximité et services en rez-de-chaussée, à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Maurice Berteaux, pour une surface de plancher de 400 m² environ. Ces commerces ou services occuperont totalement ou partiellement le rez-de-chaussée du bâtiment.

LÉGENDE

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Périmètre de l'OAP | | Alignement d'arbres existants à conserver ou à reconstituer totalement ou partiellement |
| | Habitat collectif (emprise approximative) | | Axes existants |
| | Linéaire commercial en RDC (à titre indicatif) | | |
| | Principe d'aire de stationnement paysagée ponctuelle (à titre indicatif) | | |
| | Principe d'espaces libres paysagers | | |
| | Côture associée à une bande végétale | | |
- SDP logements : environ 6000 m²
SDP commerces et services : environ 400 m²