DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE DE **MONTMAGNY**

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.1. Diagnostic communal

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 02 octobre 2025, approuvant le PLU

PREAMBULE

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montmagny

Le PLU de la commune 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.**

Par arrêté n°URBA/2022/30 en date du 1er août 2022, la commune de Montmagny a **prescrit la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme** afin d'actualiser et d'affiner le règlement et les documents graphiques.

Le PLU a également fait l'objet d'une mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral est paru le 11 août 2025.

- Les objectifs de la révision du PLU

Cette procédure de révision du PLU vise à intégrer les évolutions réglementaires et législatives survenues depuis l'élaboration du PLU en 2006 et à se doter d'un outil actualisé en mesure d'apporter des réponses aux nouveaux enjeux urbains, sociaux, environnementaux, économiques, patrimoniaux auxquels la ville de Montmagny est confrontée.

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

SOMMAIRE 4

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE 6

1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE 6
1.2 SITUATION ADMINISTRATIVE 9

2. MONTMAGNY DANS LES DOCUMENTS CADRES SUPRA-COMMUNAUX 10

2.1 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF) 11
2.2 LE PROJET DU SCHEMA DIRECTEUR ENVIRONNEMENTAL DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF-E) 15
2.2.1 Maîtriser le développement urbain 17
2.2.2 Développer l'indépendance productive régionale 20
2.2.3 Placer la nature au cœur du développement régional 21
2.3 LE SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT (SRHH) 22
2.4 SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE (SDAHGV) 2022-2028 23
2.5 LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES (PDALHPD) 25
2.6 LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE-VALLEE (PLH-I) 26
2.7 LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF) 27

3. MOBILITES ET CIRCULATION 30

3.1 LE MAILLAGE ROUTIER 30
3.1.1 Un réseau routier structuré et connecté 30
3.1.2 Un maillage interne complété 31
3.1.3 Le trafic routier 33
3.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN 34
3.2.1 La ligne H du Transilien 34
3.2.2 Les lignes de bus 36
3.2.3 Les lignes de tramway 37
3.2.4 Les autres transports en commun 37
3.3 LES MODES ACTIFS 38
3.3.1 Les documents cadres 38
3.3.2 Les circulations douces dans la zone agglomérée 41
3.3.3 Les aménagements et pistes cyclables 43
3.4 LE STATIONNEMENT 47
3.4.1 L'offre de stationnement 47
3.4.2 Le stationnement des véhicules électriques et hybrides 48
3.4.3 La mutualisation des capacités de stationnement 48
SYNTHESE DES ENJEUX DE MOBILITES 48

4. OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE 49

4.1 DEVELOPPEMENT HISTORIQUE DE LA COMMUNE 49
3 Des origines au XXe siècle 49
4.2 LA STRUCTURE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DE MONTMAGNY 58
4.2.1 Les grandes occupations du sol de Montmagny 58
4.2.2 La morphologie urbaine 60
4.2.3 Typologies urbaines et architecturales 63

4.3 ANALYSE DE LA CONSOMMATION ET CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION 103
4.3.1 Analyse de la consommation 103
4.3.2 Synthèse capacité de densification et de mutation 104
4.4 LES ELEMENTS PATRIMONIAUX 105
4.4.1 Les sites classés et inscrits 105
4.4.2 Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques 106
4.4.3 Le patrimoine d'intérêt 108
4.4.4 Le patrimoine remarquable 112
4.4.5 L'archéologie 113
SYNTHESE DE L'OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE 114

5. CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE 115

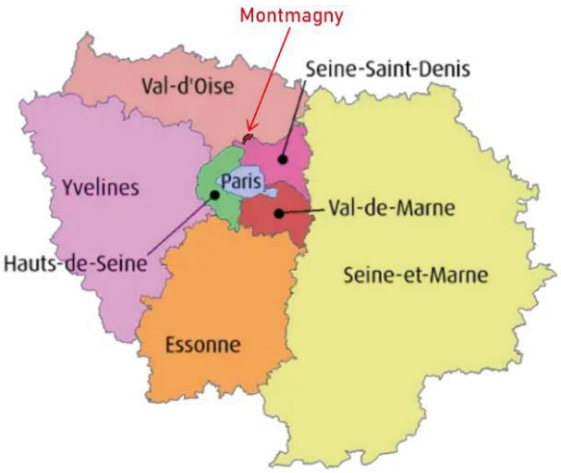
5.1 LE PROFIL DEMOGRAPHIQUE DE MONTMAGNY 115
5.1.1 Dynamique démographique 115
5.1.2 Typologie des habitants et des ménages 117
5.1.3 Profil soci-économique de la population 124
5.2 L'HABITAT 130
5.2.1 Dynamique du parc résidentiel 130
5.2.2 Typologie du parc résidentiel 133
5.2.3 Accueil des gens du voyage 141
5.2.4 Calcul du point mort 144
5.3 LES EMPLOIS ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES 147
5.3.1 Les emplois 147
5.3.2 Le tissu économique 151
5.3.3 Le parc d'activité de Montmagny 154
5.3.4 L'activité agricole 159
5.3.5 L'offre commerciale 160
5.4 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES 163
5.4.1 Les équipements administratifs et services publics 163
5.4.2 Les équipements socio-culturels 165
5.2.3 Les équipements cultuels 168
5.2.4 Les équipements sportifs communaux 168
5.4.5 Les équipements scolaires 173
5.4.6 L'offre en équipements petite enfance 179
5.4.7 Les services de santé 181
5.4.8 Les équipements touristiques 182
5.4.9 Les équipements pour personnes âgées et étudiants 183
5.4.10 Synthèse des équipements et services 185
5.5 LA VIE LOCALE 186
5.5.1 Le tissu associatif 186
5.5.2 La vie sociale des quartiers et le cadre de vie 187
5.5.3 Les services à la population 189
SYNTHESE DES ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUES 191

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Montmagny, qui compte 14 550 habitants au 1er janvier 2020, se situe au sud-est du département du Val-d'Oise, dans la vallée de Montmorency, à la limite du département de Seine-Saint-Denis.

A une dizaine de kilomètres au nord de Paris et à une vingtaine de kilomètres de la préfecture, Cergy-Pontoise, la ville occupe une position stratégique au sein du croissant urbanisé du Val-d'Oise reliant la ville nouvelle de Cergy-Pontoise à l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle situé à environ 15 km au sud-ouest.



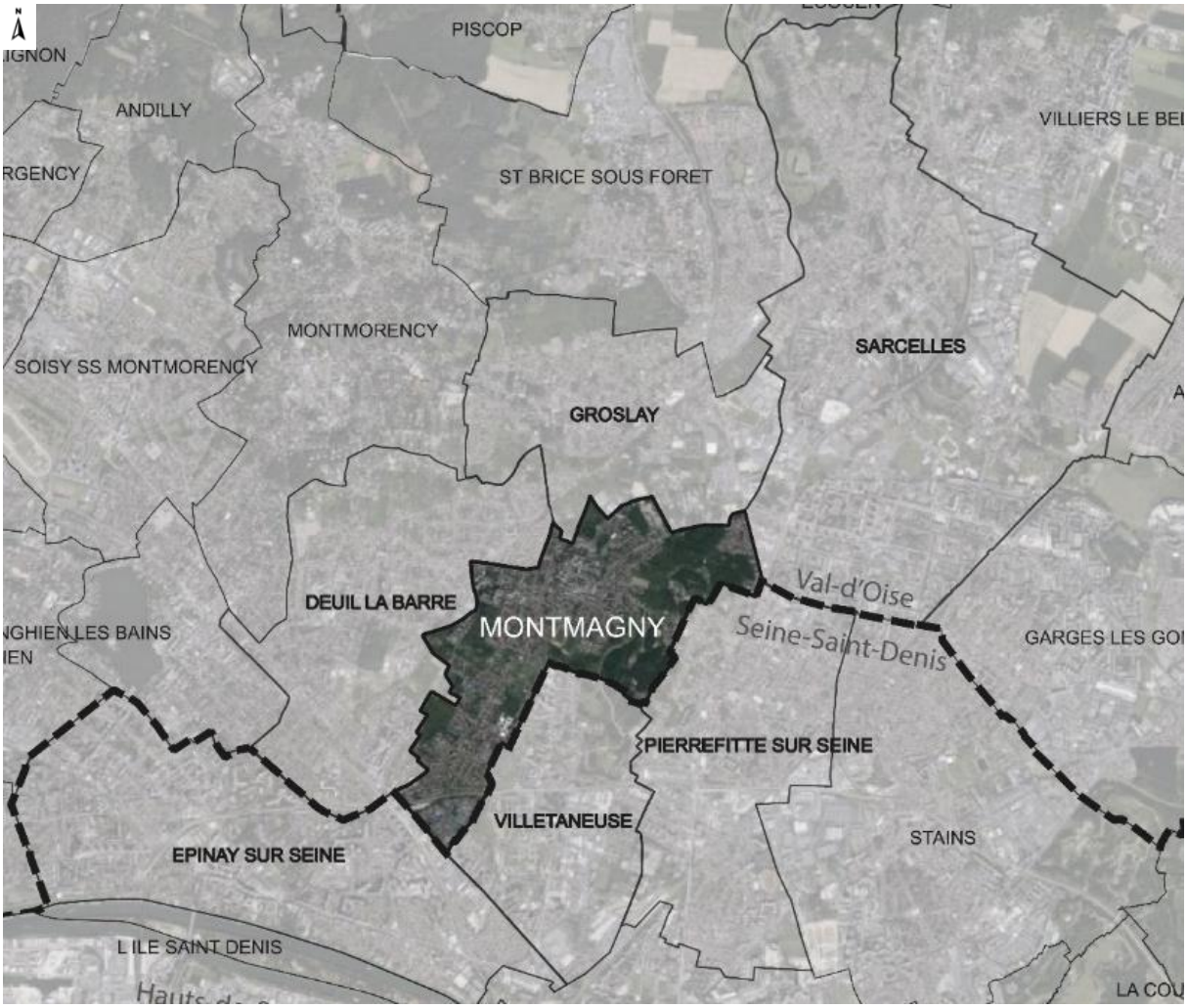
Elle couvre une superficie de 291 hectares, inférieure à la moyenne des communes du département (environ 673 hectares). En revanche, la densité de sa population est supérieure (5 000 hab/km²) en comparaison avec le département (1 004,7 hab/km²).

Localisation commune sur fond Googlemaps

Montmagny est limitrophe des communes suivantes :

- Dans le département du Val-d'Oise :
  - Deuil-la Barre ;
  - Groslay ;
  - Sarcelles ;

- Dans le département de la Seine-Saint-Denis :
  - Pierrefitte-sur-Seine ;
  - Villetaneuse ;
  - Epinay-sur-Seine.
  -



Localisation communes limitrophes de Montmagny (Source : Synthèse Architecture / Fond : google earth)

La commune de Montmagny se situe au carrefour de réseaux de communication et au cœur des secteurs stratégiques du nord de l'agglomération parisienne.

Le paysage magnymontois a subi de profondes mutations depuis ces cinquante dernières années, passant d'une structure rurale à une composition urbaine dense sous l'effet de la pression foncière engendrée par la croissance de la région parisienne. Les espaces naturels, agricoles et forestiers occupent 66,81 hectares, soit environ 23 % du territoire communal.

Vue aérienne de Montmagny (Source : Synthèse Architecture)

1.2 SITUATION ADMINISTRATIVE

La ville de Montmagny appartient à la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

La CAPV est née le 1er janvier 2016. Elle réunit deux anciennes intercommunalités, la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency (CAVAM) et la Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France (CCOPF) et les communes de Montlignon et de Saint-Prix.

Adossée à la forêt de Montmorency, au cœur du Val-d'Oise à 11 km de la capitale et 20 km de l'Aéroport Roissy-Charles de Gaulle, la CAPV réunit 18 communes sur une superficie de 74,1 km² environ. Elle représente un bassin démographique d'environ 183 428 habitants et un bassin économique d'environ 38 368 emplois en 2020.

L'objectif de cette structure intercommunale est d'organiser l'espace, afin notamment de faciliter le développement économique et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Localisation de la communauté d'agglomération Plaine Vallée (Source : CAPV)

Avec près de la moitié du territoire composé de bois, forêts et de champs, Plaine Vallée est un véritable poumon vert du Nord de Paris. Elle dispose aussi d'un riche patrimoine architectural et culturel.

En effet, près de la moitié de sa superficie est composée de bois, de forêts et de champs. La forêt de Montmorency, lieu incontournable pour les promeneurs se situe au cœur du territoire. Cette ancienne forêt de chasse royale accueille chaque année près de 5 millions de visiteurs.
Autre patrimoine naturel emblématique : le lac d'Enghien-les-Bains. Avec ses 43 hectares de superficie et un pourtour de 3 km, le lac offre un cadre privilégié. C'est aussi un important centre d'activités nautiques et sportives : voile, aviron, pédalo et pêche.

2. MONTMAGNY DANS LES DOCUMENTS CADRES SUPRA-COMMUNAUX

Le schéma, ci-dessous, met en évidence les relations entre les différents outils de planification. Ainsi, il apparaît que **le PLU doit être compatible et prendre en compte divers plans et programmes**, qui sont eux-mêmes liés entre eux.

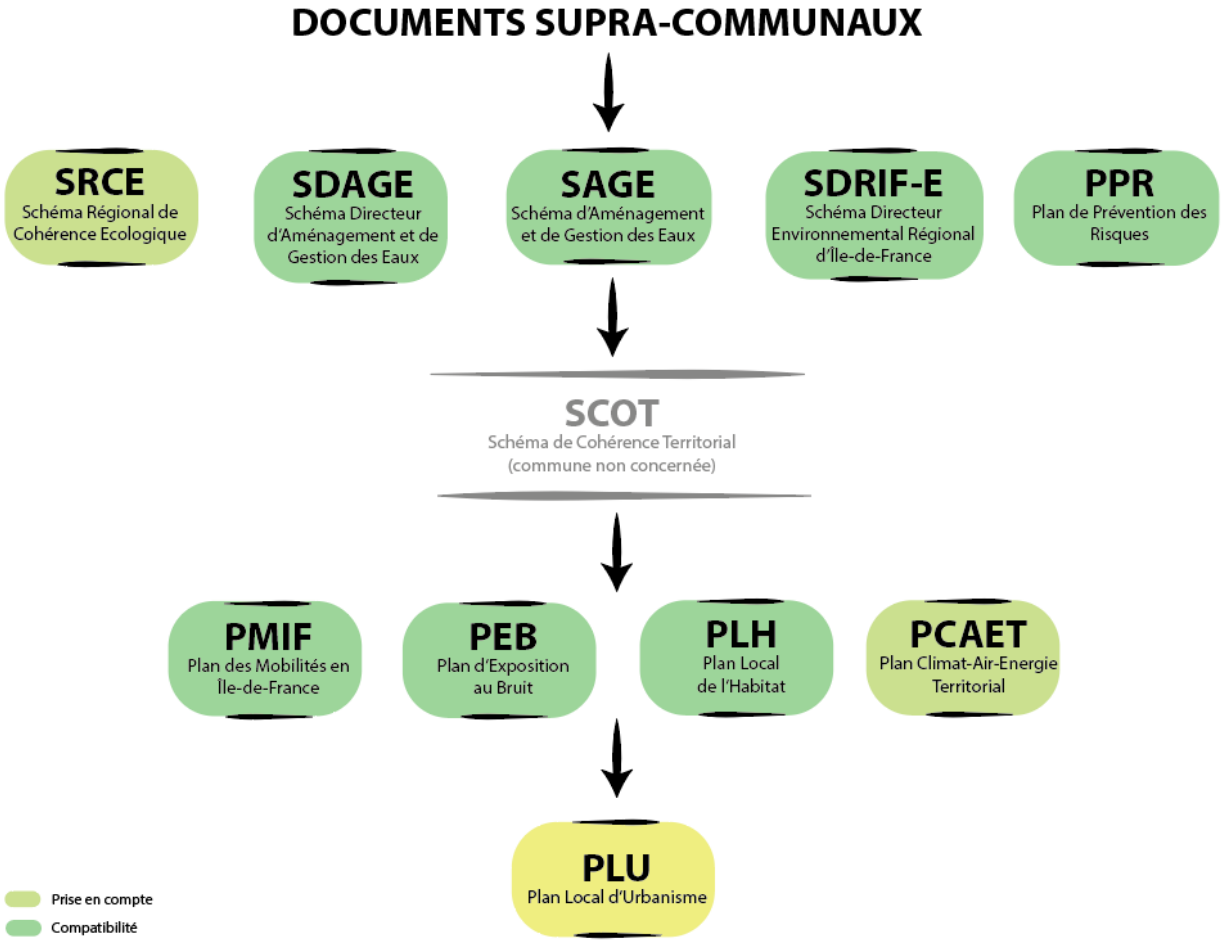


Schéma de synthèse des documents supra-communaux (Source : Synthèse Architecture)

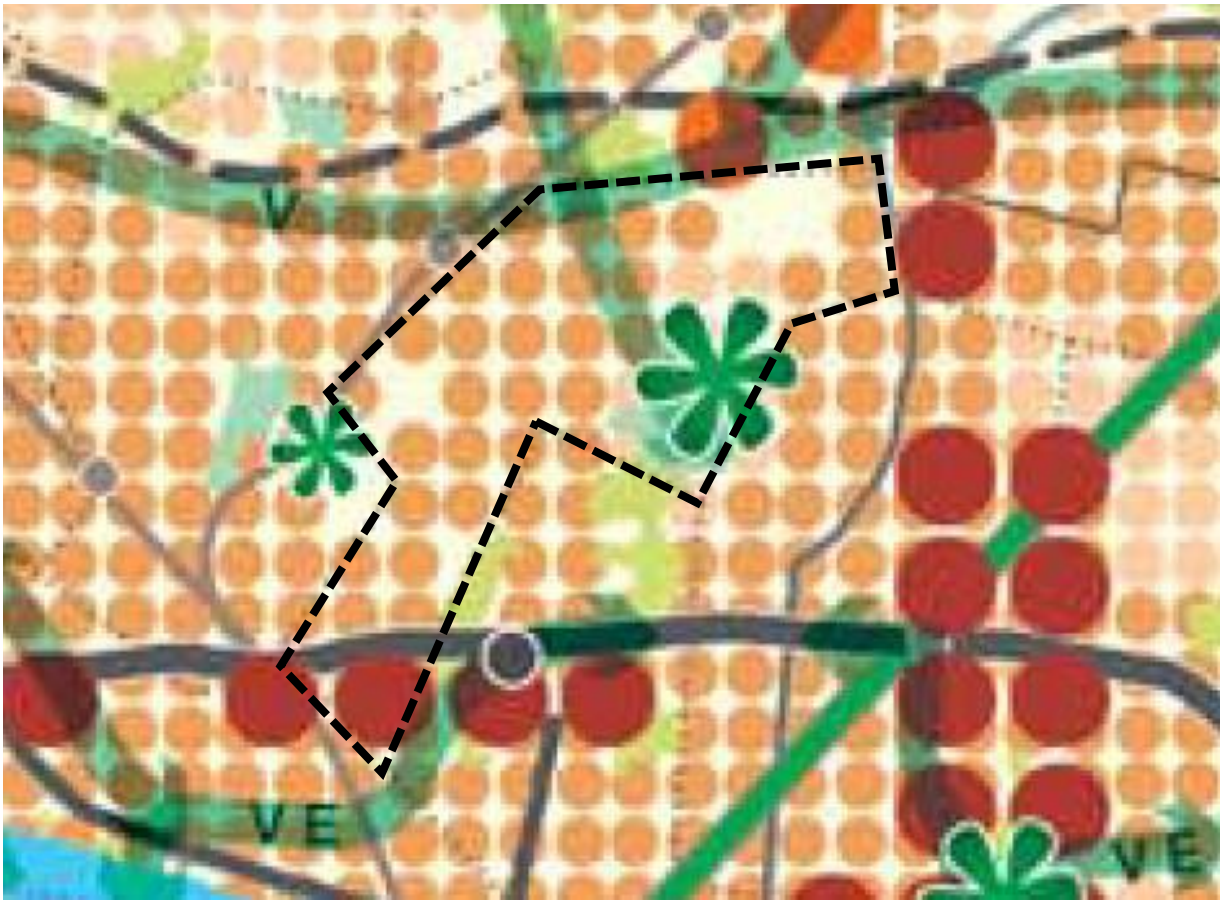
Il est important de signaler que le SCOT est un document intégrateur de normes supérieures et en l'absence de celui-ci (article L.131-6 du code de l'urbanisme), **le PLU se doit d'être compatible avec les documents définis à l'article L.131-1 du code de l'urbanisme. La commune de Montmagny n'est pas couverte par un SCoT.**

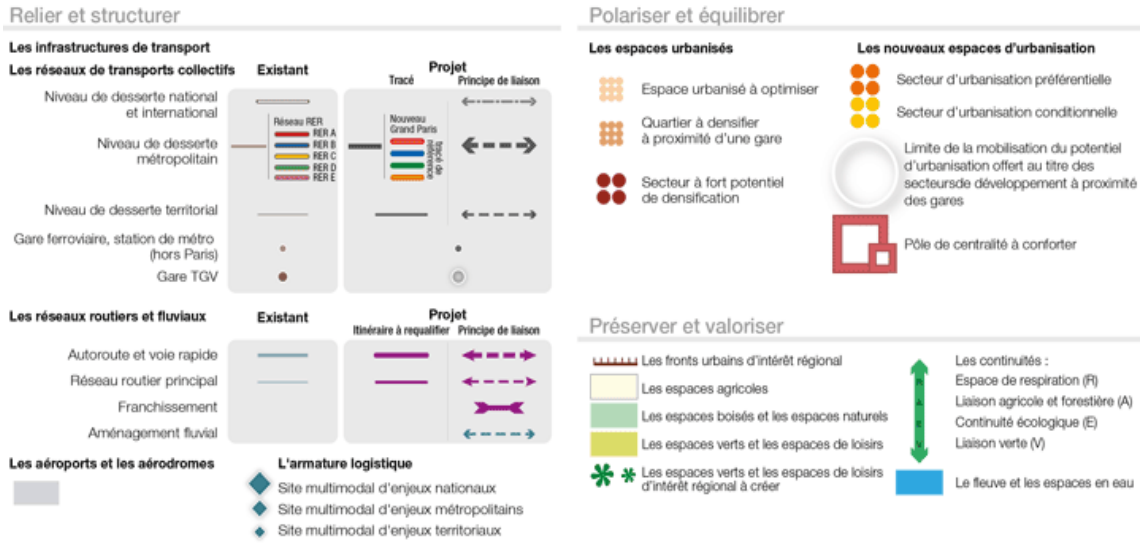
Pour rappel la notion de **compatibilité** implique de **respecter l'esprit de la règle supérieure**, alors que la notion de **prise en compte** implique de **ne pas s'écarter des orientations fondamentales** de la norme supérieure.

2.1 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)

Le SDRIF de décembre 2013 est le projet d'aménagement et de développement de l'Ile-de-France à l'horizon 2030. Il définit un cadre de vie renouvelé pour les Franciliens en affirmant des objectifs ambitieux en matière de construction de logements, d'amélioration et de réalisation d'infrastructures de transport collectif ou encore en matière de création d'emplois.

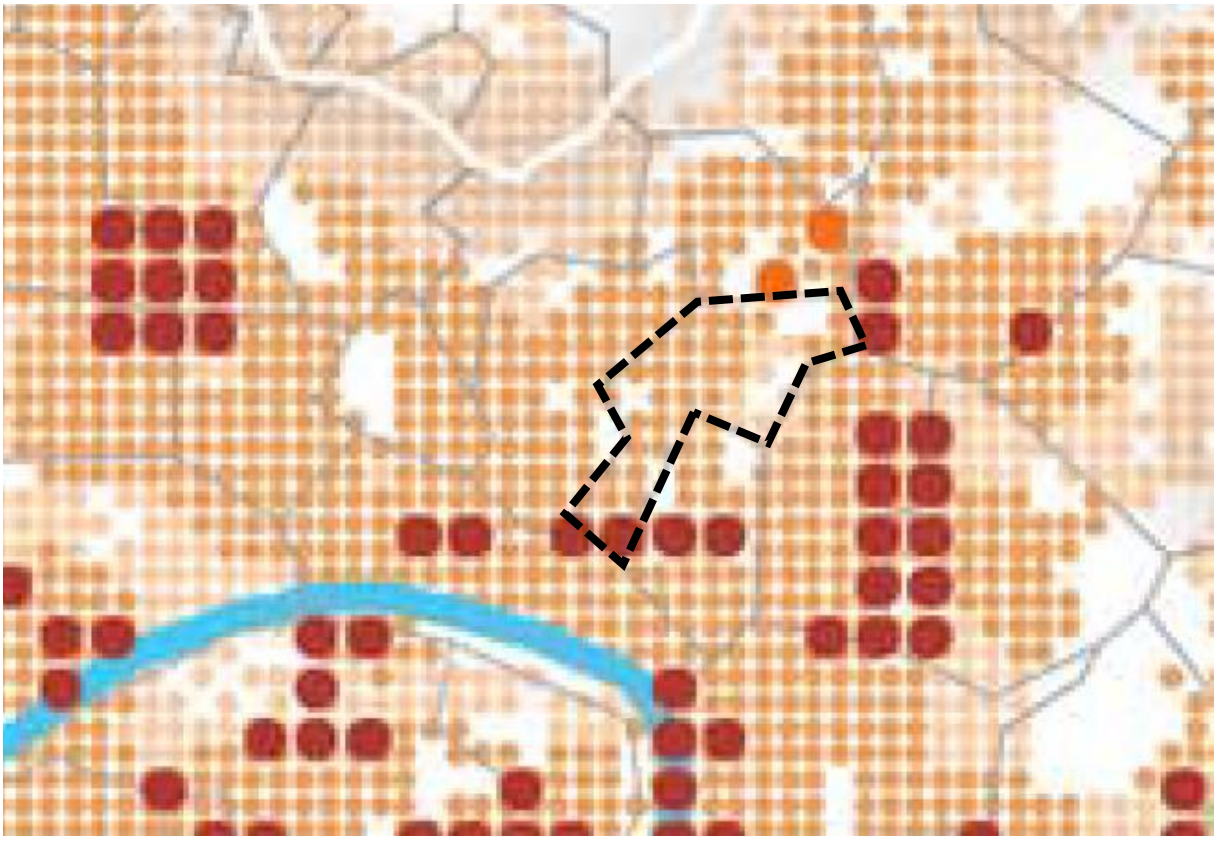
Ce schéma décline également sur toute la région Ile-de-France des orientations et prescriptions, que les PLU doivent prendre en compte, concernant notamment la valorisation des espaces naturels, boisés et agricoles, le développement d'espaces verts et de loisirs, et le renforcement les continuités écologiques.





Extrait de la carte de destination du SDRIF de la commune de Montmagny

Concernant le thème « polariser et équilibrer » la commune de Montmagny est concernée par :



Extrait de la déclinaison de la carte de destination sur le thème « Polariser et équilibrer » (Source : SDRIF)

Des espaces urbanisés à optimiser :

Ils couvrent à Montmagny les quartiers situés autour de la Butte Pinson. A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, si celle-ci est inférieure à 220 logements à l'hectare.

- Des quartiers à densifier à proximité d'une gare :

Le SDRIF identifie des quartiers à densifier à proximité de la gare de Deuil-Montmagny, ou un effort accru de densification est attendu prioritairement. Ils couvrent une bonne partie du territoire communal. Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir.

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, les documents d'urbanisme locaux à l'horizon 2030, doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la denté moyenne des espaces d'habitat.

La présence de quartiers à densifier à proximité d'une gare a pour conséquence de soumettre l'ensemble du territoire communal au seuil fixé de +15% des densités pour répondre aux prescriptions du SDRIF (Source : SDRIF).

- Des potentiels d'extension

Le SDRIF autorise 5% de potentiels d'extension au niveau des gares.

En 2013, la ville de Montmagny comptabilise 162,86 hectares d'espaces urbanisés (source : MOS 2012), soit un potentiel d'extension de l'ordre de 8 hectares environ.

CALCUL DE DENSITES DE REFERENCE ET OBJECTIFS A HORIZON 2013-2030 POUR PERMETTRE UNE AUGMENTATION MINIMALE DE 15 % DE LA DENSITE HUMAINE ET DE LA DENSITE MOYENNE DES ESPACES D'HABITAT A MONTMAGNY.

Densité d'habitat :

Selon la définition du SDRIF, la densité d'habitat est obtenue en divisant le nombre de logements par la superficie des espaces d'habitat. Les espaces d'habitat correspondent aux surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

En 2013, la ville comptait 5 283 logements (source : INSEE) pour 129,61 hectares d'espaces d'habitat (source : MOS 2012), soit une densité de 40,76 logements par hectare d'habitat.

En 2030, la densité devra atteindre 46,87 logements par hectare (40,76*1.15). Il en résulte que le parc d'habitat intégré dans l'enveloppe du tissu d'habitat devra être de 6 075 logements (46,87*129,61), soit 792 logements supplémentaires en 17 ans (6 075 – 5 283).

Afin de respecter cet objectif, le PLU devra être en capacité d'accroître le parc de logements de 47 logements par an en moyenne entre 2014 et 2030.

Densité humaine :

Selon la définition du SDRIF la densité humaine est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation. Pour le calcul de la superficie de l'espace urbanisé, doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supra communal, régional ou national, comme par exemple les emprises ferroviaires et autoroutières, les chantiers, friches ou encore les grands parcs et jardins.

Sur la ville de Montmagny ont ainsi été retirés du calcul les espaces agricoles, forestiers et naturels, les espaces ouverts artificialisés et les espaces de transports, de carrières, de décharges et de chantiers du MOS de 2012.

En 2013, la ville de Montmagny accueillait 13 864 habitants et 1 918 emplois (source : INSEE) pour 162,86 hectares d'espaces urbanisés (source : MOS 2012), soit une densité humaine de 96,90 personnes par hectare urbanisé.

En 2030, la densité devra atteindre 112 personnes par hectare (96,9*1.15).

La commune devra en conséquence accueillir sur son territoire 18 241 personnes (112 * 162,86), habitants et emplois confondus, soit 2 459 personnes supplémentaires (habitants et emplois) en 17 ans (18 241–15 782).

Le PLU devra être en capacité de permettre une augmentation du nombre de personnes habitant et travaillant à Montmagny de 145 par an entre 2014 et 2030.

- Des secteurs à fort potentiel de densification :

Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat. Au sud du territoire communal, le Parc Technologique est considéré comme "secteur à fort potentiel de densification".

Concernant le thème « Préserver et valoriser », la ville de Montmagny est concernée par :

Extrait de la déclinaison de la carte de destination sur le thème « Préserver et valoriser » (Source : SDRIF)

- Les espaces agricoles :

Les espaces agricoles sur la commune de Montmagny sont identifiés à l'Ouest et au nord-est du territoire. Ils constituent des supports pour des productions alimentaires ou non alimentaires, constituent des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager. Il s'agit, en ceinture verte, des entités agricoles urbaines et périurbaines fonctionnant en réseau grâce à des liaisons indispensables à leur fonctionnement (les continuités agricoles), ainsi que des ensembles agricoles homogènes formant de grandes pénétrantes dans l'agglomération, en lien avec l'espace rural environnant.

- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer :

Le Parc Régional de la Butte Pinson est identifié comme "espaces verts et espaces de loisirs d'intérêt régional à créer".

- Des continuités :

Sur le territoire de Montmagny, une continuité verte, espace de respiration, liaison agricole et forestière est répertoriée au niveau du Parc de la Butte Pinson, le reliant à la Butte de Montmorency.

2.2 LE PROJET DU SCHEMA DIRECTEUR ENVIRONNEMENTAL DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF-E)

Le schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est le document de référence pour la planification stratégique afin d'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et de favoriser le rayonnement international de la région.

L'objectif du projet de SDRIF-E est de garantir un cadre de vie de qualité aux Franciliens à l'horizon 2040 avec pour objectif :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles ;
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements ;
- De favoriser le rayonnement international de la région.

Mis en œuvre il y a 10 ans, le précédent schéma de planification de décembre 2013 ne permettait plus d'accompagner les grandes mutations que nous imposent les bouleversements de notre siècle tels que le changement climatique, la désindustrialisation ou encore les fractures sociales et territoriales.

Partant de ce constat, **le SDRIF-E constituera, une fois définitivement adopté, le document de référence pour l'aménagement de l'Île-de-France et la planification stratégique du territoire**, afin de garantir un cadre de vie de qualité aux Franciliens à l'horizon 2040.

- **Les grands enjeux du SDRIF-E :**

  - **Un nouvel équilibre autour d'une région polycentrique**

Partant du principe que les fractures urbaines ne sont pas effacées mais déplacées, le futur SDRIF-E propose **un nouvel équilibre axé autour de 139 communes et groupes de communes identifiés comme polarités**, autour desquels se renforceront les bassins de vie des Franciliens.

Ces polarités permettront de structurer un territoire ZAN (zéro artificialisation nette) et ZEN (zéro émission nette) en plaçant la circularité au cœur du modèle économique francilien.

En termes de développement démographique, **le document prévoit l'accueil de 50 000 nouveaux Franciliens chaque année** et la **construction de 70 000 logements par an**, tout en r**éduisant la consommation foncière de 20 % par décennie**.

Un nouvel objectif qui vient **diviser par 3 la consommation foncière prévue par l'ancien schéma de planification, adopté en 2013**. La mise en œuvre d'un réel polycentrisme permettra quant à elle le rééquilibrage entre la zone dense et la Grande Couronne, **créant ainsi des bassins de vie cohérents et adaptés aux aspirations des Franciliens en termes de logements, emplois, services et équipements dans une « région des 20 minutes »**.

  - **Une Île-de-France plus verte**

Le nouveau SDRIF-E institue pour la 1ère fois l'environnement comme un pilier fondamental du développement francilien. Dans la lignée du Plan vert (géré par Île-de-France Nature dans l'objectif de soutenir les projets de création et d'amélioration des espaces verts ouverts au public gratuitement) et du Plan régional d'adaptation au changement climatique (mené par la Région Île-de-France pour répondre au réchauffement climatique et à ses effets néfastes pour les écosystèmes, la santé des personnes et l'économie francilienne), le SDRIF-E adopte de nouvelles règles pour lutter contre l'étalement urbain et protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pour la 1ère fois, la sanctuarisation de 13 % du territoire francilien et de la quasi-totalité des espaces verts de la zone urbaine et périurbaine est actée. 130 espaces verts à créer ou à agrandir sont également inscrits dans le SDRIF-E pour permettre à chaque Francilien d'avoir accès à un espace de nature à moins de 10 minutes.

Placée ainsi au cœur de la démarche du SDRIF-E, la reconquête de la nature doit à la fois permettre de répondre aux nouvelles aspirations des Franciliens et de faire de la région un territoire résilient, capable de résister aux effets du changement climatique.

- Une Île-de-France connectée

Pour se construire, la région polycentrique doit s'appuyer sur **un réseau de transports dense permettant de relier ses différents territoires.**

Dans le même temps, la nécessaire **réduction des émissions de gaz à effet de serre** passe par le **développement de transports collectifs toujours plus performants,** couplés à des modes de déplacements plus souples pour ce que l'on nomme « le dernier kilomètre ».

De leur côté, les mobilités douces sont également favorisées et facilitées pour les déplacements du quotidien. Enfin, le réseau routier sera fluidifié pour **limiter les bouchons et la pollution aérienne qui en découle.**

Pour cela, le nouveau SDRIF-E prévoit notamment :

- 70 projets de transports en commun, dont 3 projets de navettes fluviales et 5 nouvelles gares, pour un total de plus de 750 km de prolongements du réseau existant ;
- 700 km de pistes cyclables ;
- 34 projets routiers sur 260 km.

- Préserver le capital productif francilien

Afin de préserver notre souveraineté alimentaire, le SDRIF-E porte la volonté de **préserver l'ensemble de la filière agricole francilienne.**

Il permettra également la **réindustrialisation de l'Île-de-France** pour créer des emplois ouverts aux Franciliens dans tous les territoires, améliorer la résilience de l'approvisionnement de la Région en biens industriels et décarboner l'industrie ainsi que le transport de marchandises.

Pour cela, **27 000 hectares dédiés à l'activité économique** sont sanctuarisés, dont 54 % pour les activités industrielles et stratégiques.

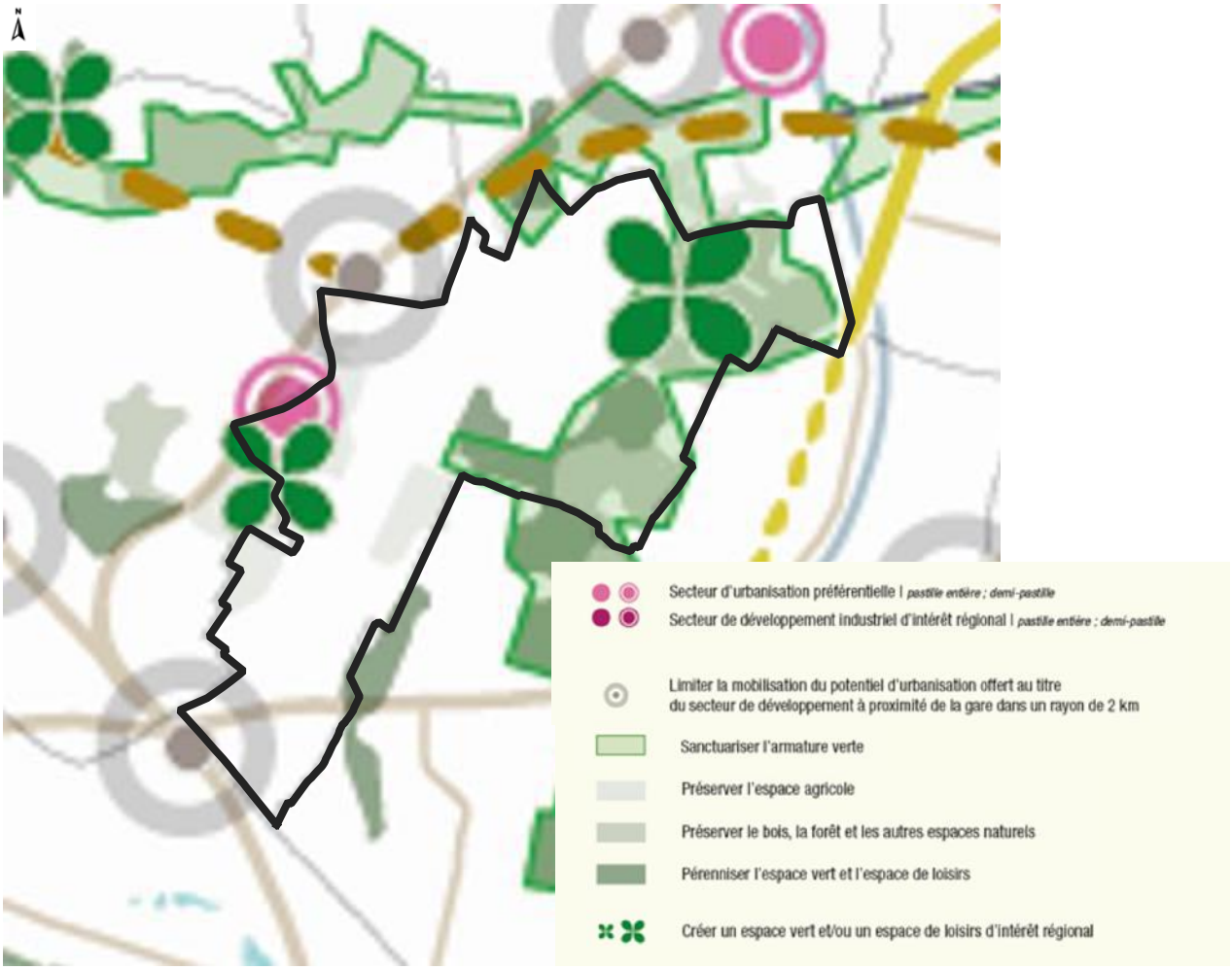
Dans le même temps, l'accent sera mis sur le développement de la production d'énergie verte avec pour objectif d'atteindre **100 % d'énergie décarbonée à l'horizon 2050**. Pour cela, le SDRIF-E alloue près de 2 000 hectares pour garantir le foncier nécessaire au développement des énergies renouvelables telles que la géothermie, le biométhanisation et le photovoltaïque.

Le projet de SDRIF-E « Objectif 2040 » a été voté par la Région le 11 septembre 2024.

LES ORIENTATIONS DU SDRIF-E SUR LA COMMUNE DE MONTMAGNY

2.2.1 Maîtriser le développement urbain

Concernant le thème « maîtriser le développement urbain », la ville de Montmagny est principalement concernée par :



Carte 1 : Maîtriser le développement urbain (SDRIF-E)

- <u>Objectifs d'accroissement de la densité résidentielle</u>

Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain et porte de grands principes d'organisation du développement (…).

Le PLU doit permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. A Montmagny, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 15 % à l'horizon 2040.

A Montmagny, selon le MOS de 2021, le tissu urbanisé (habitat individuel, collectif, activités et équipements) représente environ 167,85 ha. Le nombre de logements en 2020 est de 5 775, soit une moyenne de 34 logements/ha.

Aussi, pour répondre à l'objectif de 15% d'accroissement de la densité résidentielle, la commune devra produire environ 867 logements supplémentaires dans son tissu urbanisé à l'horizon 2040, soit environ 46 logements/an, avec une densité moyenne de 40 logements/ha.

- **Capacités d'urbanisation :**

Les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies de façon à respecter la trajectoire régionale suivante :

  - une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;
  - une réduction de l'artificialisation nette de 29 % pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
  - une réduction de l'artificialisation nette de42 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
  - une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

Pour Montmagny, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2012 et 2021 et d'environ 2,75 ha. L'objectif de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à atteindre entre 2022 et 2031 sera d'environ 1,4 ha.

- **Secteur d'urbanisation préférentielle :**

Afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logements et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers et l'artificialisation des sols, le SDRIF-E localise des secteurs d'urbanisation préférentielle.

Ces secteurs offrent un potentiel pour la réalisation de projets urbains denses et de qualité, réfléchis à l'échelle de la commune ou du groupement de communes. La desserte par les transports collectifs doit être privilégiée.

Demi-pastille : indique une **capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares** que les communes et groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteur d'urbanisation préférentielle de la commune ou, en cas de SCoT ou de PLU intercommunal, de ceux du groupement de commune :

- au moins égale à 45 logements par hectare ;
- ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 45 logements par hectare.

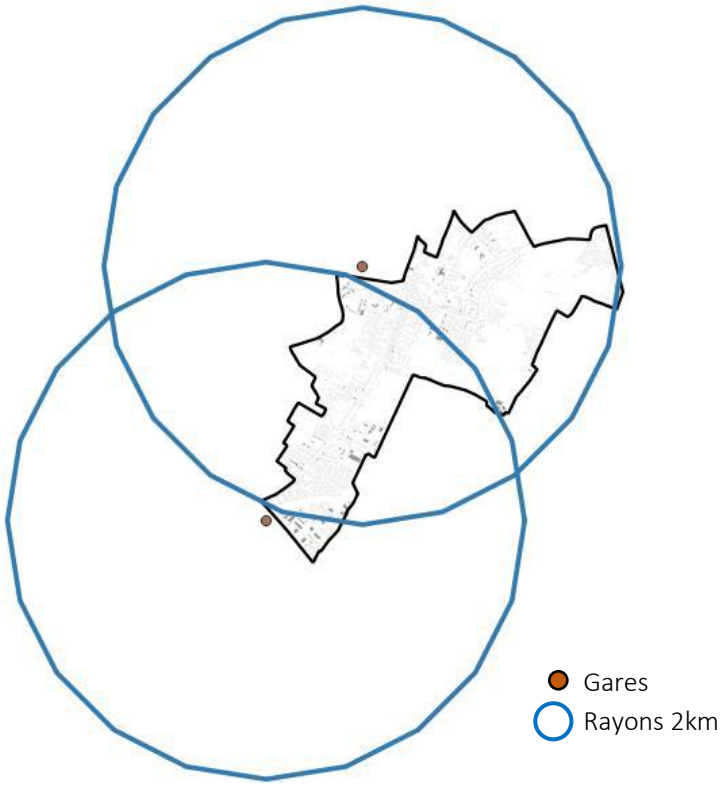
Un secteur d'urbanisation préférentielle est identifié sur le territoire communal, correspondant à la ZAC de la Plante des Champs d'une superficie d'environ 10,8 hectares.

La densité moyenne à Montmagny est de 43 logements/ha de surface d'habitat. La superficie des espaces d'habitat de la ZAC de la Plante des Champs est d'environ 8,30 ha pour 500 logements, soit une densité moyenne de 60 logements/ha de surface d'habitat.

- **Capacités d'urbanisation non cartographiées**

Les secteurs de développement à proximité des gares : limiter la mobilisation du potentiel de l'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km.

À l'horizon 2040, une **extension de l'urbanisation de l'ordre de 1 %** de la superficie de l'espace urbanisé communal. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée, et sont mobilisables dans le respect des orientations communes.



Rayons de 2km des gares de Deuil-Montmagny et d'Epinay-Villetaneuse (source : Synthèse Architecture)

Montmagny se situe dans les rayons de 2km des gares de Deuil-Montmagny et d'Epinay-Villetaneuse.

Selon le MOS de 2021, la superficie de l'espace urbanisé (habitat individuel, collectif, activités et équipements) **représente environ 167,85 ha. Aussi, Montmagny bénéficie d'une extension de l'urbanisation à proximité des gares de 1,68 ha environ (167,85 x 0,01).**

- **Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et développer la nature dans les quartiers**

Cet objectif doit être atteint en préservant :

- L'espace agricole ;
- Les bois, forêts, et les autres espaces naturels ;
- L'espace ouvert.

- **Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional :**

Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional représentés par les figurés (espaces de 1 à 5 hectares et espaces de plus de 5 hectares) sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Placer la nature au cœur du développement régional » sont des espaces ouverts au public, à créer ou étendre. Ils constituent des « équipements verts » destinés notamment à rééquilibrer l'offre des secteurs déficitaires. Les documents d'urbanisme doivent permettre leur réalisation.

Deux trèfles sont localisés sur le territoire communal :

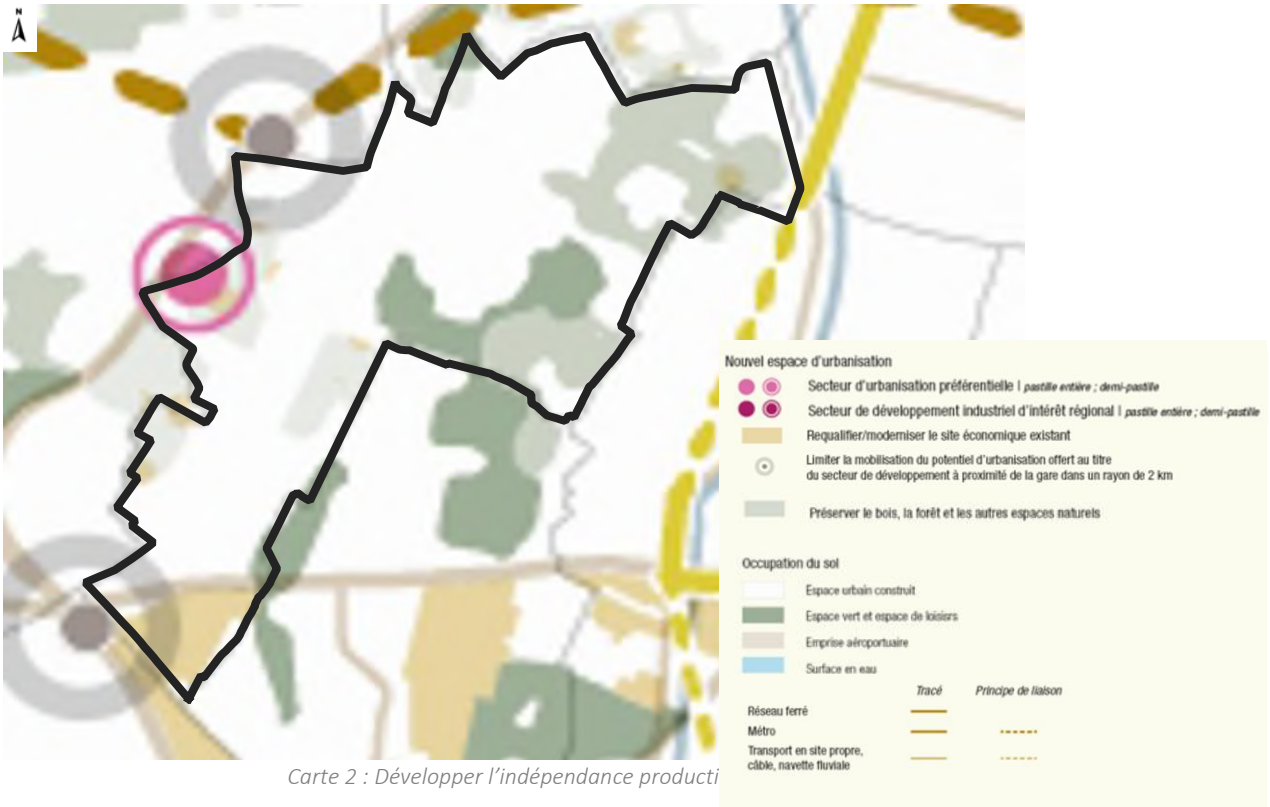
- **Un trèfle sur le parc de la Butte Pinson** (« espaces de plus de 5 hectares ») **;**

- Un trèfle au sud du site de la ZAC de la Plante des Champs, correspond au projet de parc (« espaces de 1 à 5 hectares »).

2.2.2 Développer l'indépendance productive régionale

Concernant le thème « développer l'indépendance productive régionale », la ville de Montmagny est principalement concernée par :

- Requalifier/moderniser le site économique existant



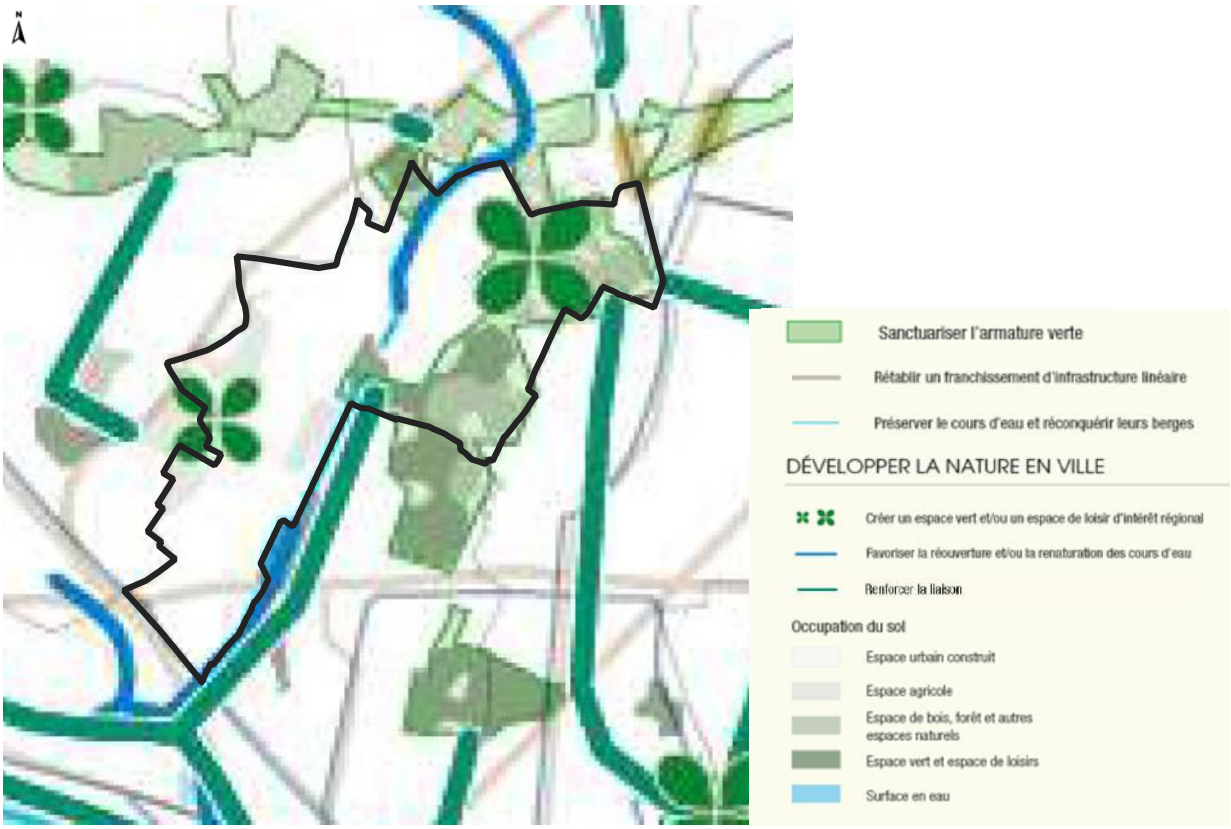
Carte 2 : Développer l'indépendance producti

La zone d'activités économiques, située au sud du territoire communal, est identifiée comme un secteur à requalifier/moderniser au SDRIF-E.

2.2.3 Placer la nature au cœur du développement régional

Concernant le thème « placer la nature au cœur du développement régional », la ville de Montmagny est principalement concernée par :

- Favoriser la réouverte et/ou la renaturation des cours d'eau



Carte 3 : Placer la nature au cœur du développement régional (SDRIF-E)

Le territoire communal est traversé par un cours d'eau correspondant au ru des Haras, en partie busé.

2.3 LE SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT (SRHH)

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), révisé pour la période 2024-2030, a été adopté par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) d'Ile-de-France, a été adopté le 30 avril 2024. Il s'agit d'un document de planification stratégique qui vise à faciliter la coordination des politiques d'habitat et d'hébergement en Ile-de-France.

Le SRHH vise à faciliter la coordination des politiques d'habitat et d'hébergement en Ile-de-France.

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) est un document de planification qui, en Ile-de-France, fixe pour 6 ans les objectifs globaux en matière de :

- de construction et de rénovation de logements ;
- de construction et d'amélioration des structures d'hébergement ;
- de développement équilibré du parc de logements sociaux ;
- de rénovation thermique des logements ;
- d'actions en faveur des populations défavorisées ;
- de rénovation urbaine ;
- de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- et de lutte contre l'habitat indigne.

Il prévoit les déclinaisons territoriales de ces objectifs au niveau de chaque établissement public de coopération intercommunale. Il indique notamment les objectifs à atteindre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement.

Le SRHH est structurée autour de trois grandes aspirations :

- Axe 1 : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux.
  - Objectif 1 : Développer une offre de logements correspondant aux besoins, diversifiée et financièrement accessible ;
  - Objectif 2 : Développer une offre d'hébergement et de logement adapté plus pérenne, plus qualitative et mieux répartie ;
  - Objectif 3 : Mobiliser les outils de l'urbanisme et de la maîtrise foncière pour produire un parc de logements répondant aux besoins des ménages et aux défis environnementaux.

- Axe 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes.
  - Objectif 1 : Lutter contre le mal-logement et les processus de dégradation de l'habitat ;
  - Objectif 2 : Accélérer la rénovation énergétique et l'adaptation des logements et structures d'hébergement aux enjeux sociaux et à l'urgence climatique ;
  - Objectif 3 : Garantir la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain des quartiers QPV et de droit commun au profit de leurs habitants.

- Axe 3 : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement.
  - Objectif 1 : Améliorer et harmoniser le repérage, la connaissance des besoins et la prise en charge des personnes à la rue ou hébergées ;

- Objectif 2 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes les plus vulnérables ;
- Objectif 3 : Améliorer les pratiques d'attribution de logements sociaux et dynamiser les parcours résidentiels au sein et en dehors du parc social.

Les objectifs de construction de logements sont déclinés par EPCI pour la période 2024-2030. Pour la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), l'objectif affiché est de 850 logements à produire sur cette période.

Un objectif est également défini pour la production de logements sociaux. La borne basse est définie à 566 logements et la cible préférentielle est de 691 logements.

En termes d'hébergement ou de logement adapté, le SRHH repère un déficit à combler au regard du ration moyen de 1 074 places.

2.4 SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE (SDAHGV) 2022-2028

Le schéma départemental du Val-d'Oise a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 février 2022.

Le schéma départemental définit les obligations des communes :

- Il prescrit les besoins d'aménagement d'aires d'accueil permanentes (selon la loi du 5 juillet 2000), de terrains de grands passages, et ceux découlant de la sédentarisation des familles.
- Il énonce également un certain nombre de préconisations à caractère socio-éducatif.

Le territoire du Val-d'Oise accueille depuis de nombreuses années une population importante de gens du voyage sédentarisés. Le diagnostic réalisé pour l'élaboration de ce troisième schéma révèle encore une forte tendance à la sédentarisation de cette population, marquée par un phénomène de bidonvillisation, que ce soit sur des friches urbaines ou en zones plus rurales.

L'enjeu de ce nouveau schéma est donc de privilégier les réponses à ces situations les plus précaires, en donnant la priorité à l'élaboration de terrains familiaux locatifs, dont la prescription est possible, depuis la loi relative à l'égalité et la citoyenneté.

Les petits groupes d'itinérants peinent à stationner dans le département, les aires d'accueil existantes étant majoritairement occupées à l'année par les mêmes ménages. Aussi, le schéma prévoit la réalisation d'aires d'accueil supplémentaires, notamment dans les EPCI qui n'en sont pas pourvus.

Les grands principes qui ont guidé l'élaboration de ce schéma, présentés en commission départementale consultative, en novembre 2018, étaient de développer un maillage des aires d'accueil sur l'ensemble du territoire du Val-d'Oise et des terrains familiaux locatifs sur les EPCI déjà largement pourvus en aires permanentes d'accueil.

Si elle n'est pas prescriptive au titre des schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage, la réalisation d'habitat adapté est susceptible d'être prise en compte lors de la révision du schéma, et ainsi faire office de réponse aux obligations des communes. La réalisation effective d'habitats adaptés en diffus ou collectifs pourra ainsi compléter la réalisation de terrains familiaux locatifs prescrits au schéma.

Lors de la réalisation des futurs équipements, il sera possible de transformer certaines aires d'accueil en terrains familiaux locatifs ou une prescription de terrain familial locatif en habitat adapté et de mutualiser des prescriptions. Ces transformations seront examinées en commission départementale consultative des

gens du voyage, ou lors d'un comité permanent mis en place par cette commission départementale. La commission analysera les propositions de modifications émanant des EPCI et formulera un avis.

Le diagnostic fait état de grands passages dans le département. Un groupe de travail sur les aires de grand passage associant les EPCI a formulé des propositions.

La stratégie finale se veut ainsi le fruit d'un travail important, dans lequel l'association des collectivités et des associations tout au long de l'élaboration du schéma, a permis de se donner des priorités pour répondre aux questions locales les

Le Schéma Départemental définit des objectifs à l'échelle du Val d'Oise. l'EPCI porte l'opération de la Butte Pinson prévoyant 93 logements adaptés pour les gens du voyage localisés à Montmagny et Groslay. Des terrains familiaux locatifs sont prescrits notamment pour les ménages restant à reloger sur la Butte Pinson.

2.5 LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES (PDALHPD)

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) vise à définir les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins et à construire des parcours leur permettant de s'y maintenir durablement. Ce plan est copiloté par l'État et le conseil départemental du Val-d'Oise.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) instaure un rapprochement plus étroit entre les politiques du logement, de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion (AHI). Ce rapprochement se concrétise par la fusion du Plan Départemental d'Action pour le Logement (PDALPD), institué par la loi du 31 mars 1990, avec le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI), créé par la loi du 25 mars 2009, et la production d'un plan unique, désormais intitulé Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Le projet du PDALHPD pour la période 2015-2020 fait suite au PDALPD en vigueur depuis 2008. Il a été approuvé le 17 décembre 2015 par arrêté conjoint du préfet et du président du conseil départemental, copilotes du plan.

Ce plan plus condensé est centré sur des actions locales, limitées en nombre mais avec un impact plus fort et un degré de faisabilité réaliste.

Les axes structurant le plan portent sur les thématiques suivantes :

- l'offre de logements accessibles,
- l'habitat indigne,
- la précarité énergétique,
- l'accompagnement social,
- la prévention des expulsions,
- la coopération inter réservataires pour le maintien dans le parc social,
- le renforcement de la fluidité du parcours hébergement/logement,
- l'organisation de l'offre d'hébergement pour mieux prendre en compte les besoins des personnes démunies,
- l'amélioration de l'orientation et de la continuité de prise en charge des personnes sollicitant le dispositif d'hébergement,
- l'unification du SIAO,

et ses annexes :

- la lutte contre l'habitat indigne, (intégralité du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, validé le 16 septembre 2014),
- le dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile,
- la domiciliation.

Le PDAHLPD 2014/2020 a été prorogé jusqu'au 20 février 2022.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) est actuellement en cours de révision.

2.6 LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE-VALLEE (PLH-I)

Le PLH-i est un document de référence qui définit, pour six ans, les objectifs d'une Politique Locale de l'Habitat. Il vise à répondre aux besoins en termes de logement et d'hébergement et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, selon une déclinaison communale. La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2021-2027.

Ce programme définit les actions pour une durée de 6 ans et comprend les cinq axes majeurs suivants :

- Produire une offre de logement adaptée au territoire,
- Agir sur le parc existant,
- Veiller au parc social existant,
- Répondre aux besoins des populations spécifiques,
- Suivre et piloter les actions.

Le scénario retenu de production de logements est celui du SRHH, soit 5 100 logements sur la période allant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2027 (soit 850 logements par an).

Les objectifs assignés pour la commune de Montmagny sont de réaliser 330 logements sur la période 2021-2027.

2.7 LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)

Approuvé par vote du conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014, le PDUIF s'est appuyé sur les perspectives tracées par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé en 2013.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport – transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélos – ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité.

Le PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020. Ce dernier est actuellement en révision et se nommera Plan des Mobilités en Île-de-France.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le projet de PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale, des déplacements estimée à 7 % :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs,
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo),
- une diminution de 2 % des déplacements en voitures et deux-roues motorisés.

Les neuf défis qui s'imposent aux documents d'urbanisme locaux sont de :

- **Défi 1** – Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo,
- **Défi 2** – Rendre les transports collectifs plus attractifs,
- **Défis 3-4** – Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
- **Défi 5** – Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés,
- **Défi 6** – Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement,
- **Défi 7** – Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train,
- **Défi 8** – Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF,
- **Défi 9** – Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements,
- **Actions à caractère environnemental :**
  - Accompagner le développement de nouveaux véhicules,
  - Réduire les nuisances sonores liées aux transports.

De plus, le PDUIF contient quatre prescriptions directement adressées aux communes :

> Priorité aux transports collectifs. Les communes sont invitées à prendre des arrêtés municipaux nécessaires pour réglementer le stationnement le long des axes des transports collectifs.

> Réserver l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public. Prévoir des places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et dans un rayon de 800 mètres autour des pôles d'échanges multimodaux.

> Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles. Les communes devront intégrer dans les PLU, les normes et recommandations pour garantir un stationnement des vélos dans les nouvelles constructions.

> Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux et de commerces. Les communes fixeront dans les PLU, le nombre maximal de places à construire, afin

d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

➔ Des objectifs concrets à traduire dans les PLU en termes de stationnement

Pour le logement (recommandations) :

Le PDUIF recommande que les PLU ne puissent pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Pour approcher les taux de motorisation sur la commune de Montmagny, il est possible d'utiliser les données INSEE relatives à l'équipement automobile des ménages en 2020. En 2020, sur la commune 2 685 ménages ont une voiture et 1 349 ménages ont deux voitures ou plus. La commune compte au total 5 279 ménages en 2020.

Le taux de motorisation en 2020 à Montmagny peut ainsi être estimé à 1,07 voiture par ménages ((2685+1349*2,2)/5279).

A Montmagny, le nombre de place de stationnement par logement est estimé à 1,6 places de stationnement (1,07 x 1,5).
Pour le Logement Locatif Social (LLS), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (article L.151-35 du code de l'urbanisme).

Pour les bureaux :

Le PDUIF impose aux PLU de fixer un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction d'opérations de bureaux. Il s'agit ainsi de limiter le nombre de places de stationnement à disposition, afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

A Montmagny, la norme plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transports en commun structurant est de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher (SDP). Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante, la norme plancher est de 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher (SDP).

Pour le stationnement vélo privé :

Les normes proposées sont minimales, il appartiendra aux collectivités de s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes, qui exigent la réalisation de davantage de places.

- Habitat collectif* : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux* : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs ;
- Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées, ci-après, pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné :

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves :
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves :
- Université et autres : une place pour 3 à 5 étudiants.

**Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, pris pour application du décret du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge*

des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Pour le stationnement vélo sur l'espace public :

Réserver un espace pour le stationnement vélo sur l'espace public en prenant des arrêtés municipaux permettant la mise en œuvre des prescriptions suivantes :

- Sur le domaine public, 1 place de parking sur 50 doit être dédiée aux vélos dans les zones U et AU (pouvant accueillir 8 à 10 vélos par place), ainsi que pour tout zonage situé dans un rayon de 800 mètres autour des pôles d'échanges multimodaux. Ces places seront implantées de préférence à proximité des réseaux de transport en commun et des équipements, en privilégiant les abords des carrefours.

Par ailleurs, le décret du 10 juin 2021 fixe un nombre minimal de places de stationnement à mettre en place dans chaque gare (80 places sécurisées pour Deuil-Montmagny).

Véhicules électriques

Les constructions nouvelles doivent respecter le code de l'habitation et de la construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Le PDUIF est en cours de révision, avec une approbation estimée début 2025.

3. MOBILITES ET CIRCULATION

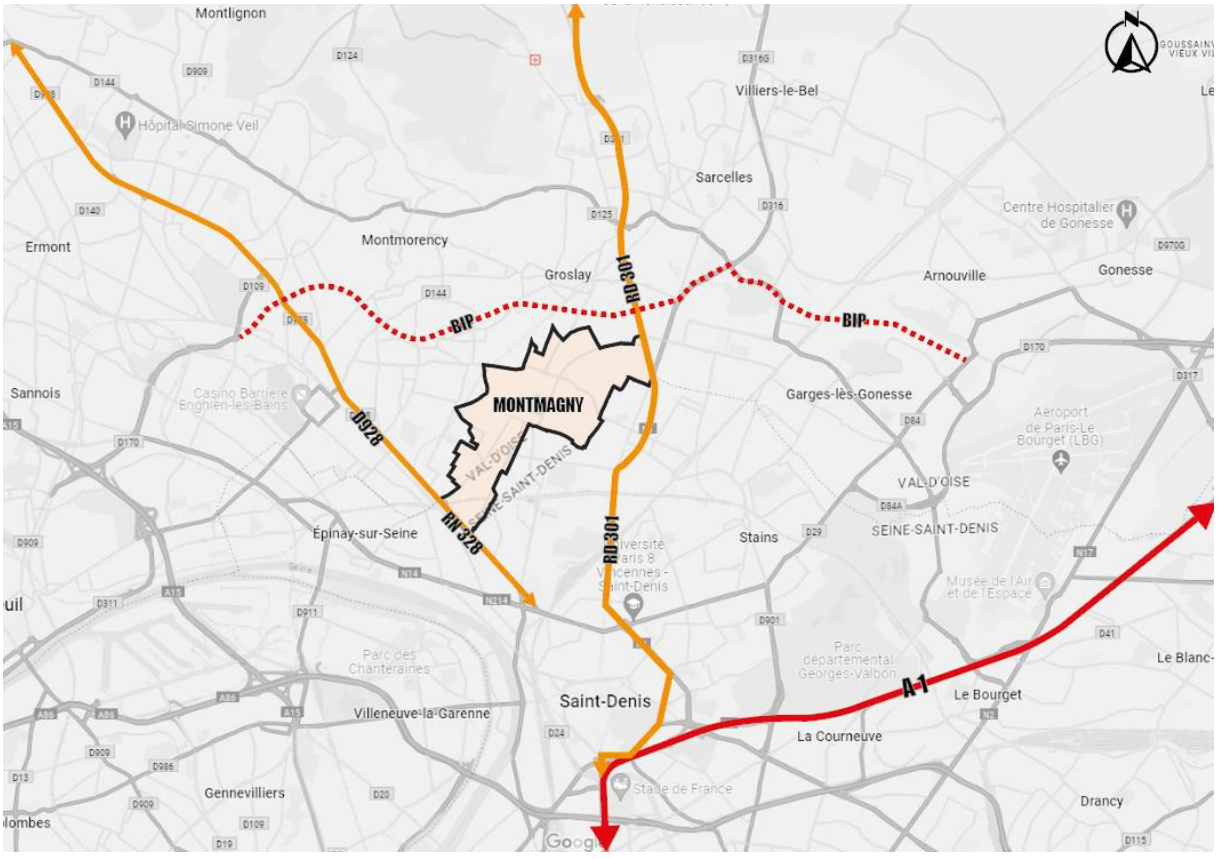
3.1 LE MAILLAGE ROUTIER

3.1.1 Un réseau routier structuré et connecté

Le territoire de Montmagny est aisément accessible par deux anciennes routes nationales, qui la relient à l'ensemble du réseau routier du nord de l'agglomération parisienne :

- La RD301, axe de transit très fréquenté qui borde la partie nord-est du territoire communal près du quartier du « Barrage », donnant accès à l'autoroute A1 et à Paris ;
- La RN328/D928 (ou « Route de St. Leu »), axe de forte circulation de transit, qui longe la partie sud-ouest du territoire communal, assurant la liaison Paris-Cergy-Pontoise.

Par ailleurs, pour remédier à une déficience de dessertes et d'échanges entre la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et le pôle de développement de Roissy-Charles-de-Gaulle, une artère de circulation interurbaine reliant ces deux pôles est programmée depuis de nombreuses années à quelques centaines de mètres au nord de Montmagny, sur la commune de Groslay. Cette voie dénommée Boulevard Intercommunal du Parisis (B.I.P.) devrait relier à terme l'A1 et l'A104 à l'A15. La future voie passerait sur la commune de Groslay, mais serait reliée à Montmagny par les voies départementales du nord-ouest de la commune.



Localisation réseau routier (Source : Groupe Synthèse, sur fond Google Maps)

3.1.2 Un maillage interne complété

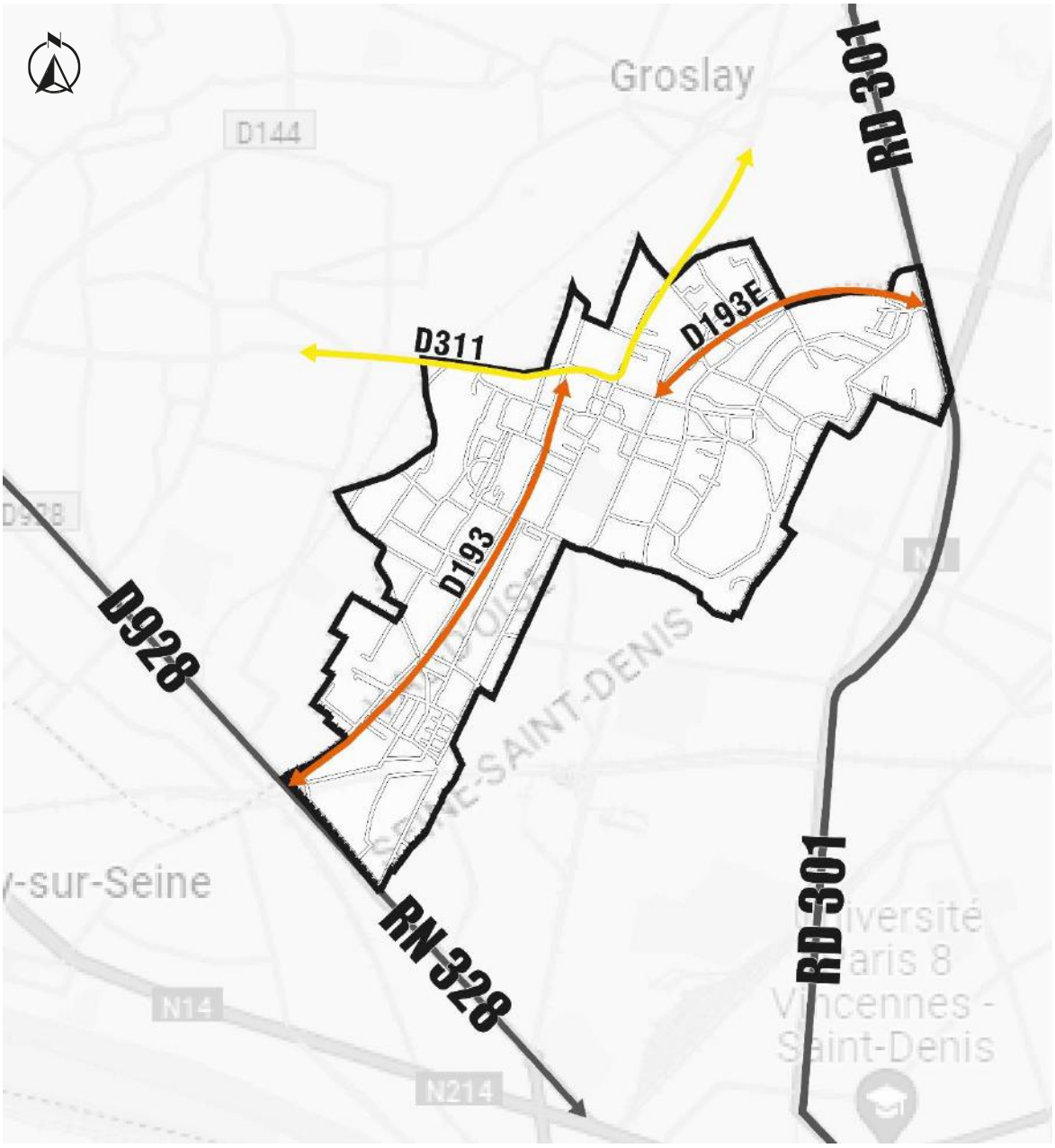
A l'échelle du territoire communal, le réseau de voiries structurantes de Montmagny est composé de :

- la **RD311**, de Deuil-la Barre à Sarcelles, localisée au Nord de la commune, connectée à la RD301 ;
- la **RD193** et **193^{E}**, d'orientation nord-sud, qui assure les liaisons intercommunales vers Paris et vers les communes de l'Oise.

La grande trame viaire du tissu urbain de Montmagny est principalement structurée par la RD193 et RD193^{E} qui traverse le territoire communal sur un axe nord-sud et à partir desquels se greffent perpendiculairement des voies pour irriguer les quartiers.

La RD311 et la rue de Pierrefitte permettent de traverser le territoire communal sur un axe est-ouest.

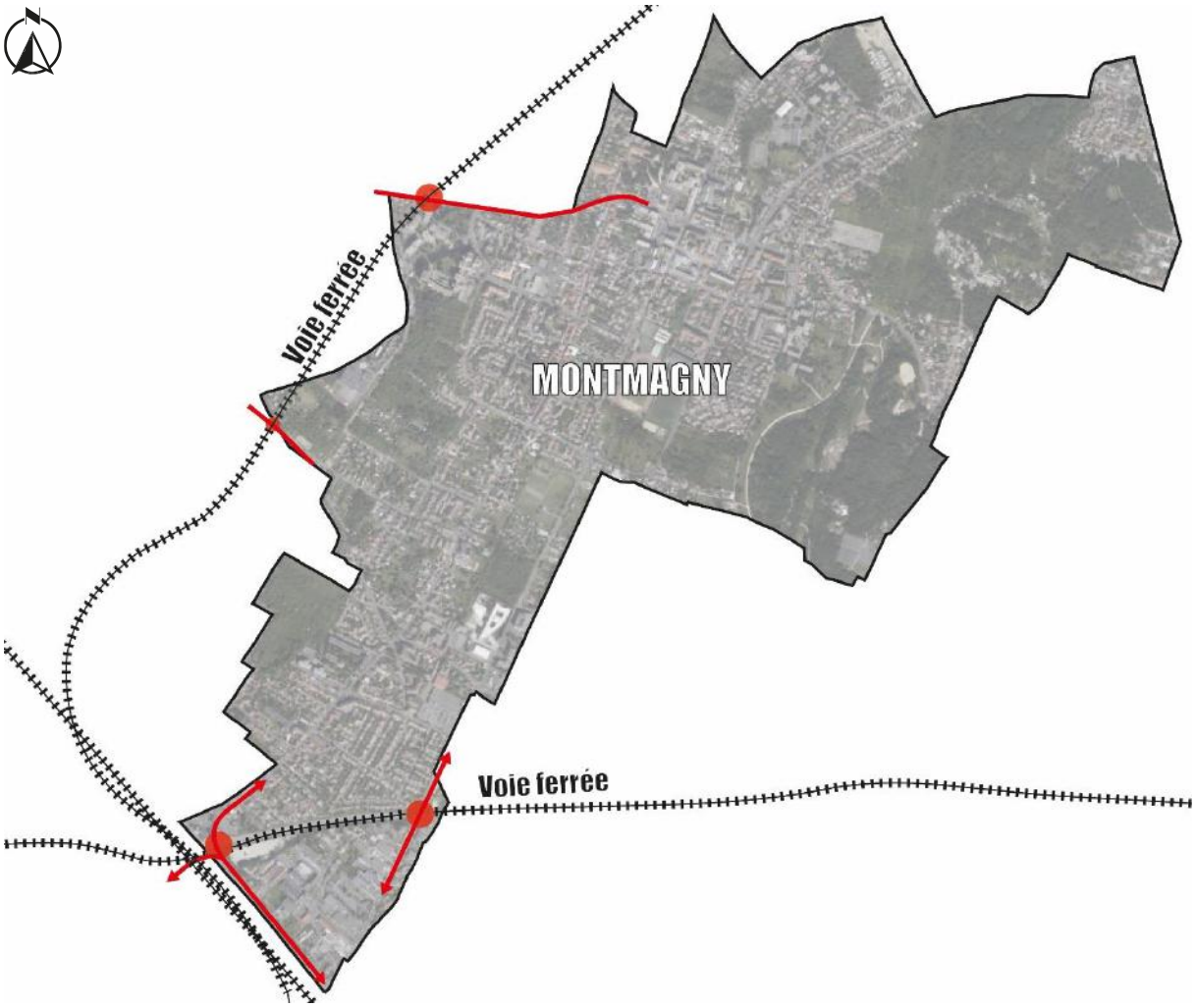
Les autres voies ont plutôt un rôle de desserte locale.



Localisation réseau routier communal (Source : Groupe Synthèse, sur fond Google Maps)

La structure routière en limite sud de Montmagny est quant à elle tributaire de deux franchissements de la voie ferrée se faisant à l'ouest par un pont au niveau de la D928, permettant de rejoindre la rue d'Epinay, et à l'est par un pont sur la rue Jules Ferry.

Franchissement de la voie SNCF rue Jules Ferry et sur la D928 (source : google street view / Synthèse Architecture – 2023)

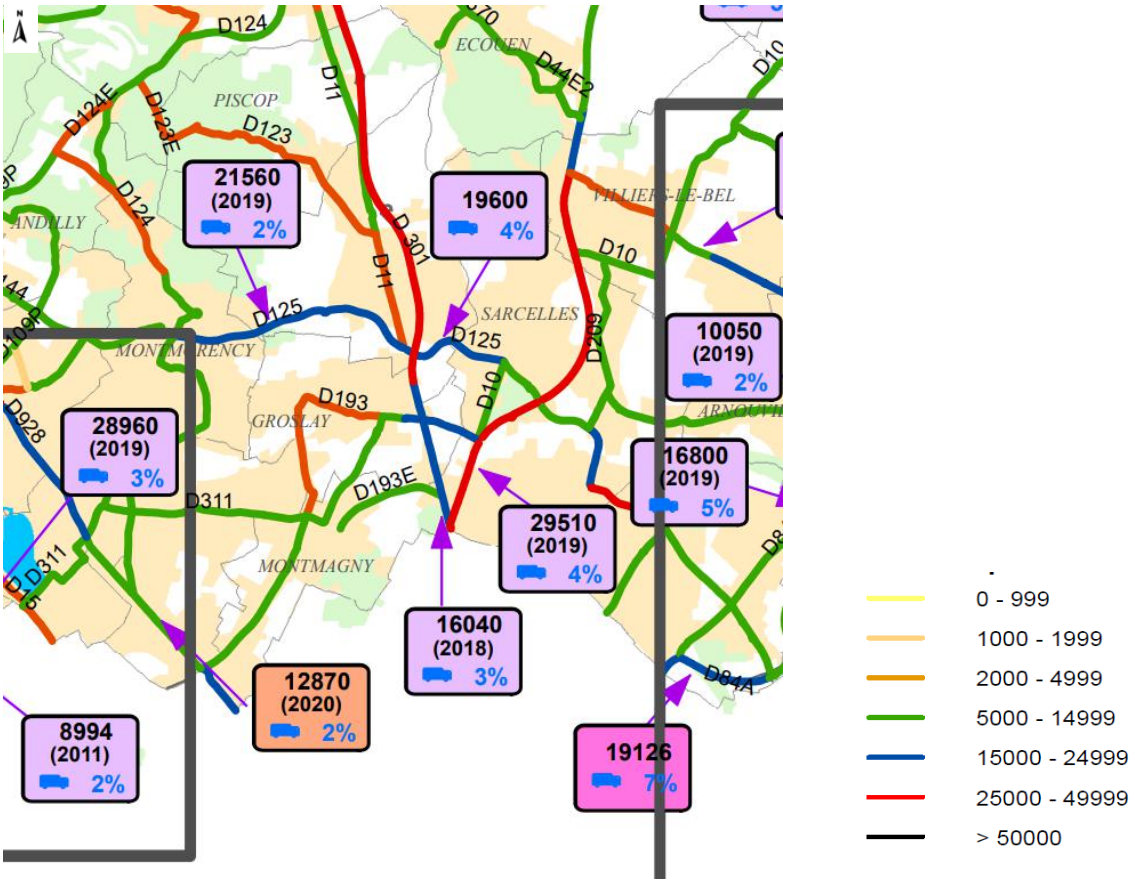


Franchissement de la voie SNCF rue Jules Ferry (source : Synthèse architecture sur fond google earth – 2023)

3.1.3 Le trafic routier

Les voies les plus circulées en 2021 (source : données de circulation 2021, Département du Val-d'Oise) bordant la commune de Montmagny sont :

- La RN328, avec un trafic moyen journalier compris entre 5 000 et 24 999 voitures ;
- La RD301, avec un trafic moyen journalier compris entre 15 000 et 49 999 voitures.



Données de circulation en 2021 (source : Département du Val d'Oise)

3.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN

3.2.1 La ligne H du Transilien

Montmagny est desservie par deux gares ferroviaire :

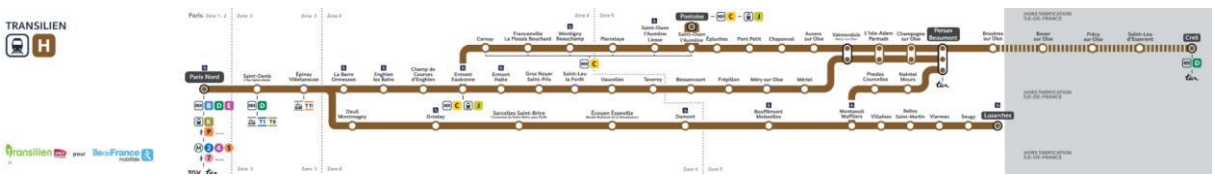
- La gare de **Deuil-Montmagny** située au nord-ouest de l'agglomération sur la commune de Deuil-La Barre ;

La gare de Deuil-Montmagny (Source : google street view)

- La gare d'**Epinay-Villetaneuse** située au sud de l'agglomération à la frontière entre Epinay-sur-Seine et Montmagny.

La Gare d'Epinay-Villetaneuse (Source : google street view)

Les **gares d'Epinay-Villetaneuse et de Deuil-Montmagny** sont raccordées au réseau ferré de la banlieue Nord par le Transilien H (Gare du Nord – Creil / Luzarches). Mais tandis que la gare d'Epinay-Villetaneuse est située sur le tronc commun aux trois branches de la ligne (cf. plan ci-dessous), la gare de Deuil-Montmagny est desservie par un seul tronçon, en direction de Luzarches avec un embranchement vers Persan-Beaumont.



Parcours ligne H (Source : ratp.fr)

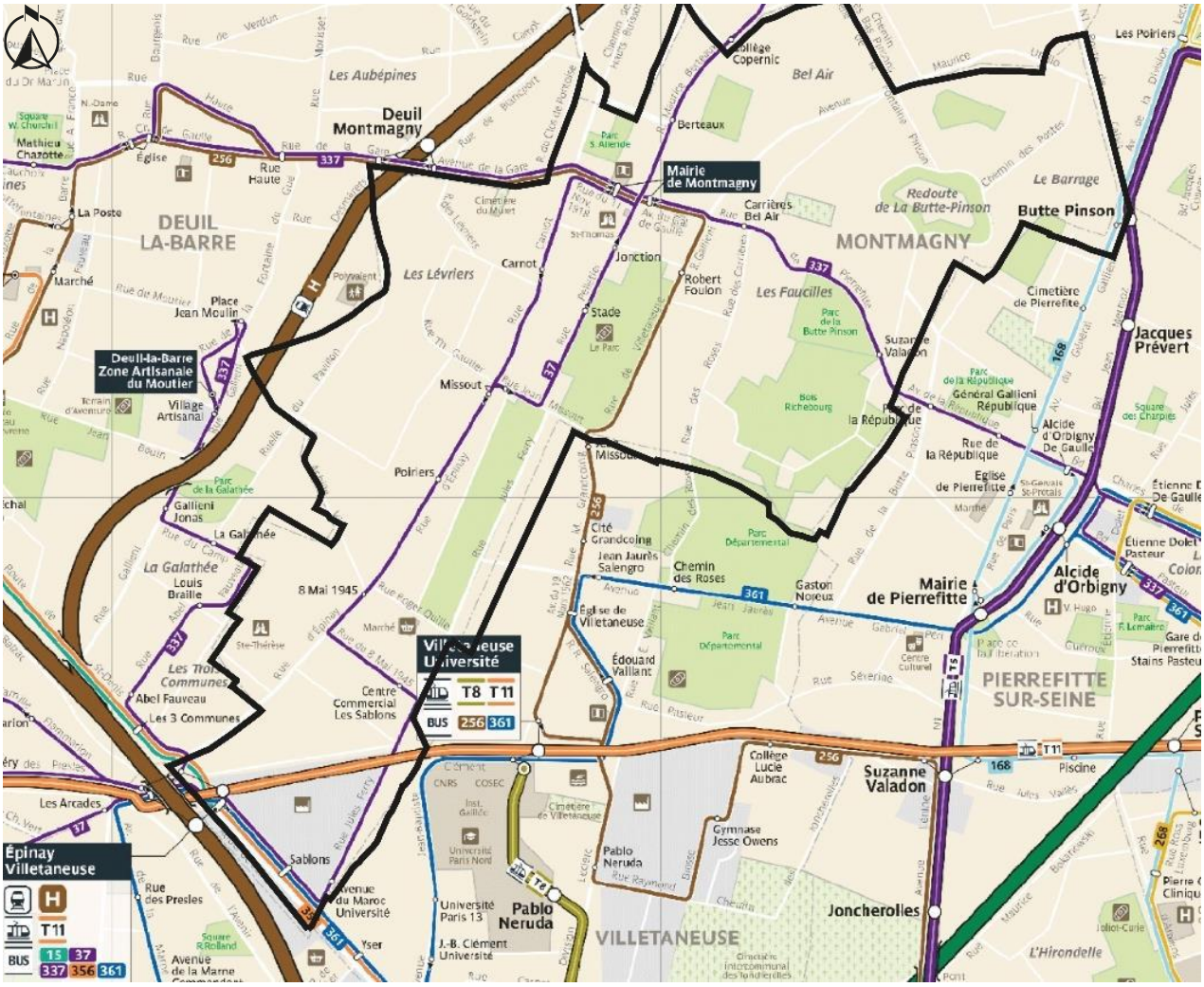
Localisation des voies ferrées (Source : Groupe Synthèse, sur fond Google Earth)

Quinze à vingt minutes suffisent pour rejoindre les Gares du Nord et de Châtelet-les-Halles, véritables nœuds de communication intermodale, avec un train toutes les 7 à 8 minutes aux heures de pointe en gare d'Epinay-Villetaneuse et un train tous les quarts d'heure aux heures de pointe en gare de Deuil-Montmagny. Ces deux gares permettent, par ailleurs, des liaisons nombreuses et rapides avec les communes environnantes du département (lignes Paris-Pontoise et Paris-Luzarches ou Persan-Beaumont). La gare d'Epinay-Villetaneuse est à une station de la gare d'Epinay-sur-Seine via le tram 11, avec également un accès au RER C.

3.2.2 Les lignes de bus

Pour **les dessertes par bus**, Montmagny se localise sur le territoire d'action de la R.A.T.P. Plusieurs lignes longent ou traverse le territoire communal de Montmagny :

- La **ligne 356** (Deuil-la Barre Marché des Mortefontaines / Saint-Denis ZAC Landy Nord) en limite sud du territoire communal ;
- La **ligne 156** (Gare d'Épinay-Villetaneuse / Villetaneuse Université Paris 13) ;
- La **ligne 15** qui dessert le sud de la commune ;
- La **ligne 361** (Gare d'Argenteuil / Pierrefitte – Stains gare RER) en limite sud-est du territoire communal ;
- 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 168** : Saint-Denis Université / Villiers-le-Bel gare RER ;
- La **ligne 1537** (Transdev en Île-de-France, anciennement ligne « 37 »), liaison interne qui dessert le plus la commune avec ses 9 stations, structurée sur un axe nord-sud. Celle-ci permet de relier l'ensemble des centres de vie communaux (équipements publics administratifs, éducatifs, sportifs). Elle relie la gare d'Épinay-sur-Seine à Sarcelles (T5 Les Flanades) ;



Extrait plan de secteur 7 (Source : ratp.fr – Avril 2023)

3.2.3 Les lignes de tramway

Montmagny est également située à proximité de **trois lignes de tramway**, à savoir :

- Le **Tram 5** (Marché de Saint-Denis / Mairie de Pierrefitte / Butte Pinson / ... Garges-Sarcelles gare RER), avec un arrêt situé au bas de la Butte Pinson, au nord-est du territoire communal sur la RD301, à proximité immédiate des hauteurs de Montmagny ;
- Le **Tram 11 Express**, ligne de tramway rapide ouverte depuis le 1er juillet 2017, reliant les communes d'Épinay-sur-Seine et Le Bourget en 15 minutes seulement et proposant des liaisons avec les RER B, C, D, la ligne H et le T8. Au total, 7 gares sont desservies (Épinay-sur-Seine / Épinay-Villetaneuse (Montmagny) / Villetaneuse Université / Pierrefitte-Stains / Stains La Cerisaie / Dugny La Courneuve (Parc Georges Valbon) / Le Bourget). La fréquence de passage des tram-trains est, en journée, de 5 à 10 mn. Le Tram 11 Express dessert en direct l'Université de Villetaneuse et le Parc Georges Valbon (parc départemental de la Courneuve).
- Le **tram 8**, avec un arrêt situé sur la commune de Villetaneuse (Villetaneuse Université), relie en fourche la station de métro Saint-Denis – Porte de Paris (ligne 13) à la gare de Villetaneuse-Université (T11 Express) et à la station Épinay-Orgemont.

3.2.4 Les autres transports en commun

- **Mise en place d'un minibus sur le territoire communal :**

La Municipalité met à disposition du Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.) un **minibus** pour faciliter la mobilité des seniors, leur permettre d'accomplir des démarches administratives (Mairie, Sécurité sociale, sous-préfecture…), effectuer un examen médical ou faire une course spécifique sur la commune ou bien dans un lieu extérieur à Montmagny.

Ce service de navette est gratuit et sur inscription préalable dans un délai minimum d'une semaine avant la date du rendez-vous. Un planning est établi en fonction des demandes enregistrées afin de rationaliser l'usage de ce minibus et de répondre efficacement aux demandes des usagers. Parallèlement, cette navette est à disposition des seniors chaque jeudi pour les conduire au centre commercial des Sablons de Montmagny (Intermarché, coiffeur, fleuriste, bureau de presse, etc).

3.3 LES MODES ACTIFS

3.3.1 Les documents cadres

- **Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)**

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) est un document d'inventaire qui recense l'ensemble des chemins ouverts à la pratique de la randonnée (pédestre, VTT ou équestre) et définit leur cadre réglementaire. Il favorise ainsi la création d'itinéraires touristiques tout en protégeant le patrimoine des chemins ruraux.

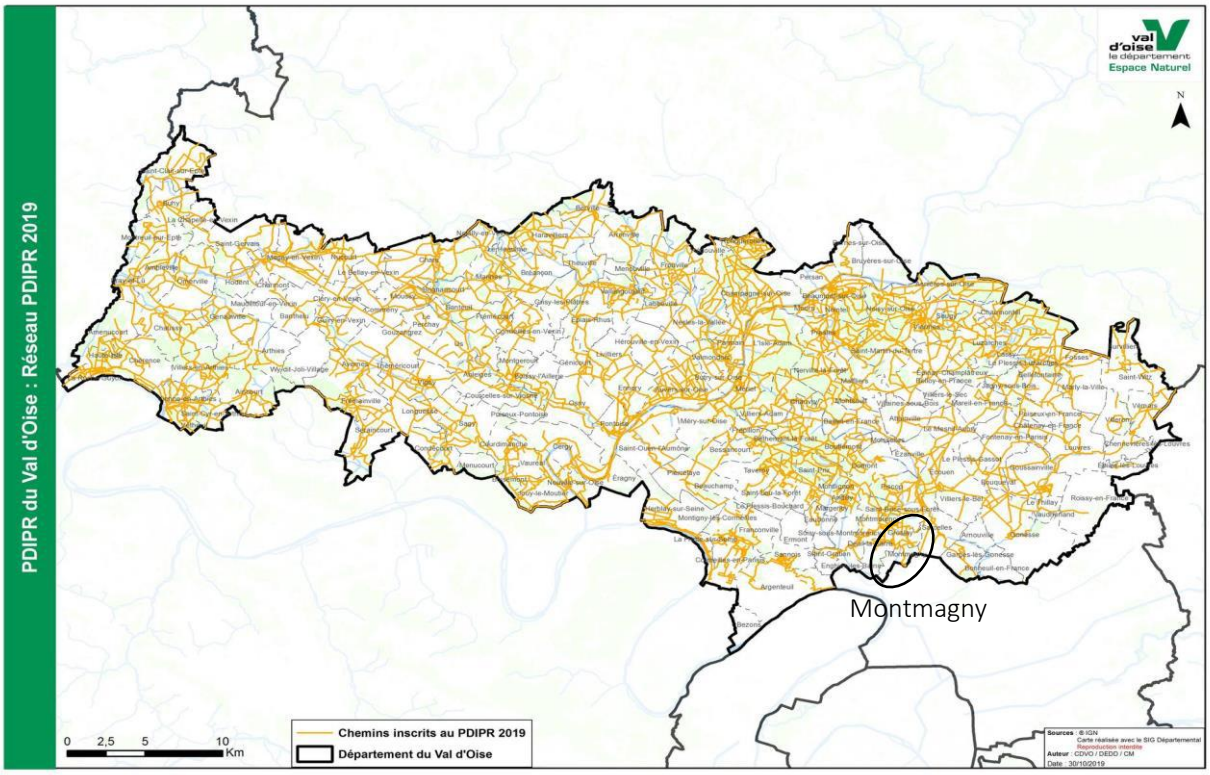
Le PDIPR a été actualisé en décembre 2019 et intègre 21 kilomètres de chemins supplémentaires, par rapport sa situation antérieure.

Le PDIPR est un outil juridique garantissant :

- L'inaliénabilité du chemin (art. L.361-1 code de l'environnement),
- La continuité de passage (circulaire du 30 août 1988 relative aux PDIPR),
- L'inscription au PDIPR d'un chemin ne modifie ni son affectation ni son régime juridique.

Le PDIPR du Val-d'Oise compte un total de 2 378,6 km de chemins inscrits, dont 1 800 km balisés :

- 286 km de sentiers de Grande Randonnée (GR®),
- 1 440 km de sentiers de Promenade Randonnée (PR®),
- 87 km de sentiers de Grande Randonnée de Pays (GRP®).

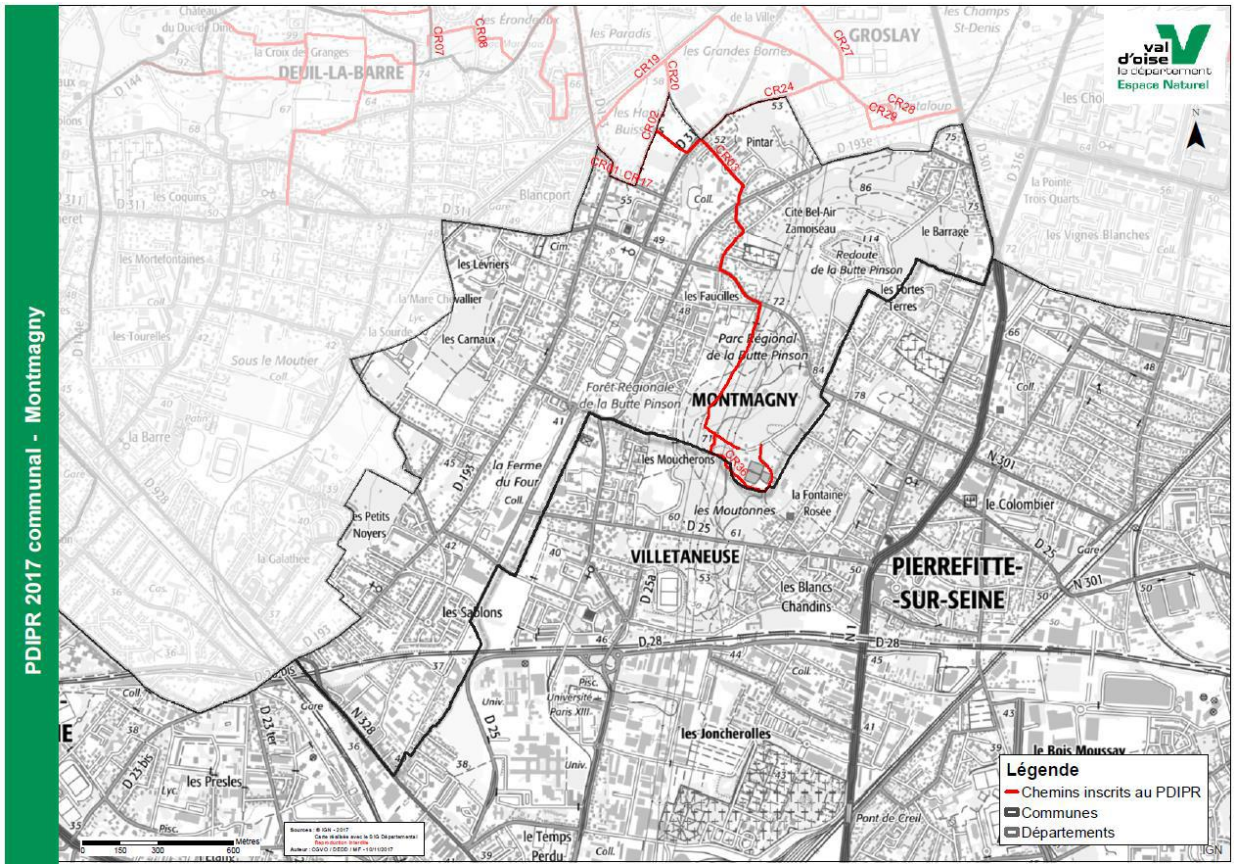


Carte réseau PDIPR du Val-d'Oise (Source : territoires.valdoise.fr)

- Le PDIPR à Montmagny

Sur le territoire de Montmagny, le PDIPR reprend le tracé du GRP Ceinture Verte. Il peut donc y avoir des aides pour aménager cet itinéraire, mais il n'est pas prévu de création de nouveaux chemins de randonnée.

Le territoire de Montmagny est traversé par des chemins inscrits au PDIPR (CR36 / CR03 / CR02).



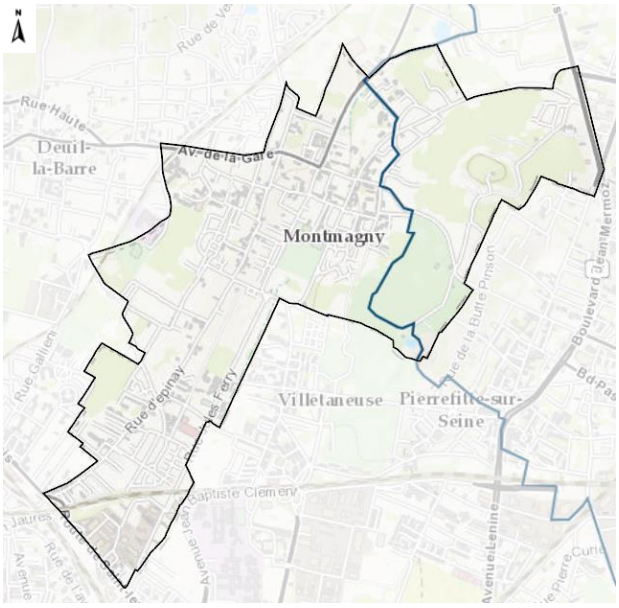
Carte réseau PDIPR à Montmagny (Source : territoires.valdoise.fr)

Les itinéraires de randonnées pédestre

Deux itinéraires de randonnée pédestre se superposent sur la Butte Pinson :

- le **sentier de grande randonnée GR655, « chemin de St-Jacques-de-Compostelle ».** Il relie notamment la Butte Pinson au Parc de la Villette à Paris (15 km) ;
- le **GR de Pays Ceinture Verte d'Île-de-France**, qui permet notamment de traverser toute la Seine-Saint-Denis de la Butte Pinson jusqu'à Montfermeil (40 km).

A l'échelle de la commune, les chemins et sentiers praticables sont multiples, particulièrement sur la Butte Pinson.



Tracé GR655 -Via Turonensis : sentier vers Saint-Jacques de Compostelle (Source : mongr.fr)

Le Plan Vélo du Val-d'Oise

Le département du Val-d'Oise à lancé un Plan vélo en décembre 2019. Ce dernier constitue une stratégie cyclable ambitieuse qui s'articule autour de 4 objectifs :

- Mailler le département d'itinéraires cyclables ;
- Développer des services à destination des cyclistes (stationnements, etc.) ;
- Développer la pratique du vélo des agents du Conseil départemental ;
- Promouvoir l'usager du vélo comme moyen de transport du quotidien.

Ce Plan Vélo acte que le nombre de déplacements à vélo a augmenté de 30 % entre 2010 et 2018 en Île-de-France. Dans le Val-d'Oise, plus de 900 km de voies sont aménagées pour les cyclistes.

Le premier objectif du plan est d'améliorer le maillage territorial, en soutenant les projets communaux et en accroissant les réalisations de bandes ou pistes cyclables sur le réseau routier départemental. Il s'agira ainsi d'assurer la continuité des itinéraires.

Le second objectif est de développer des services à destination des cyclistes. Le principal service attendu par les cyclistes est l'offre de stationnement adapté et sécurisé, notamment aux abords des destinations jugées importantes. Dans les collèges, le Département va compléter les dispositifs de stationnement destinés aux vélos mais également aux nouveaux modes de déplacement comme la trottinette.

Une ambition majeure de ce plan est de mettre en cohérence les initiatives locales. Le plan vélo du Val d'Oise va permettre aux collectivités qui s'inscriront dans une stratégie globale de bénéficier de financements des projets cyclables jusqu'au taux de 50 % par la Région.

Tout en poursuivant les investissements engagés depuis de nombreuses années en faveur du cyclotourisme (à travers notamment l'Avenue Verte London-Paris et les Boucles cyclables du Vexin), le Département souhaite aussi, à travers le Plan vélo en Val d'Oise, renforcer la pratique du vélo du quotidien. Dans ce cadre, un budget est dédié chaque année au développement des aménagements cyclables.

Le Département participe également au projet du RER Vélo, piloté par la Région Île-de-France. Il consiste en la réalisation d'un réseau cyclable à haut niveau de service, pour répondre aux enjeux de saturation des routes et transports en commun en Île-de-France. Près de 650 km de pistes cyclables ont vocation à être aménagées selon un cahier des charges co-construit avec les associations du Collectif Vélo IDF.

Une première phase est prévue d'ici 2025, puis une seconde à l'horizon 2030. Le Val d'Oise est concerné par deux itinéraires en phase 1 :

- V4 entre Paris – La Défense – Cergy-Pontoise (via les Yvelines) ;
- V1 entre Paris – Saint-Denis – Sarcelles – Le Mesnil-Aubry.

3.3.2 Les circulations douces dans la zone agglomérée

- **Les sentiers**

La commune est irriguée par de **nombreux sentiers**, hérités du passé rural de la ville. Ceux-ci organisent des **cheminements divers et variés sur l'ensemble de son territoire**. Aujourd'hui bon nombre de ces sentiers ne sont plus entretenus. Certains d'entres eux ont même physiquement disparu en se fondant dans les propriétés foncières desservies.

Le PLU doit non seulement s'attacher à protéger ces cheminements mais également à favoriser leur réhabilitation de manière à densifier et structurer ce réseau de desserte local de la commune.

Exemple de sentiers piétons à Montmagny (source : synthèse architecture) :

Rue Claude Debussy

Sentier de la Ferme du Four, reliant le collège Maurice Utrillo à la rue Jean Missout

Sentier reliant la rue Jules Ferry à la rue des Sablons

Sentier reliant la rue d'Epinay au sentier de la Ferme du Four

Les circulations piétonnes

Les axes principaux de circulation et les places sont principalement dotés de trottoirs aménagés, relativement larges notamment au niveau de la Mairie et de l'Eglise Saint-Thomas :

Exemple de circulation piétonne dans le centre-ville de Montmagny :

Rue du 11 novembre 1918 (Source : google street view) et place de l'Eglise - Centre-ville de Montmagny

Les axes secondaires sont quant à eux dotés de trottoirs aménagés de dimensions plus petites et parfois étroits, comme c'est par exemple le cas dans le centre ancien ainsi que dans les quartiers pavillonnaires.

Exemple de circulations piétonnes à Montmagny (source : synthèse architecture) :

Le centre ancien, avenue de la gare

Exemple quartiers pavillonnaires à Montmagny (ruelle des jardins)

Exemple d'un quartier pavillonnaire à Montmagny (rue Hector Berlioz)

La Loi d'Orientation des Mobilités (LOM)

La Loi d'Orientation des Mobilités (LOM), publiée au Journal officiel le 26 décembre 2019, demande l'obligation de supprimer le stationnement motorisé sur les 5 mètres en amont des passages pour piétons (article 52). Les collectivités ont jusqu'au 31 décembre 2026 pour la mettre en place.

L'espace ainsi libéré pourrait avoir d'autres usages : stationnement vélo par exemple, végétalisation sous réserve de ne pas masquer la visibilité, etc., ce qui est intéressant dans un contexte de densification des villes, de promotion des modes actifs, d'adaptation au changement climatique.

3.3.3 Les aménagements et pistes cyclables

- **Une offre en infrastructures cyclables encore insuffisante**

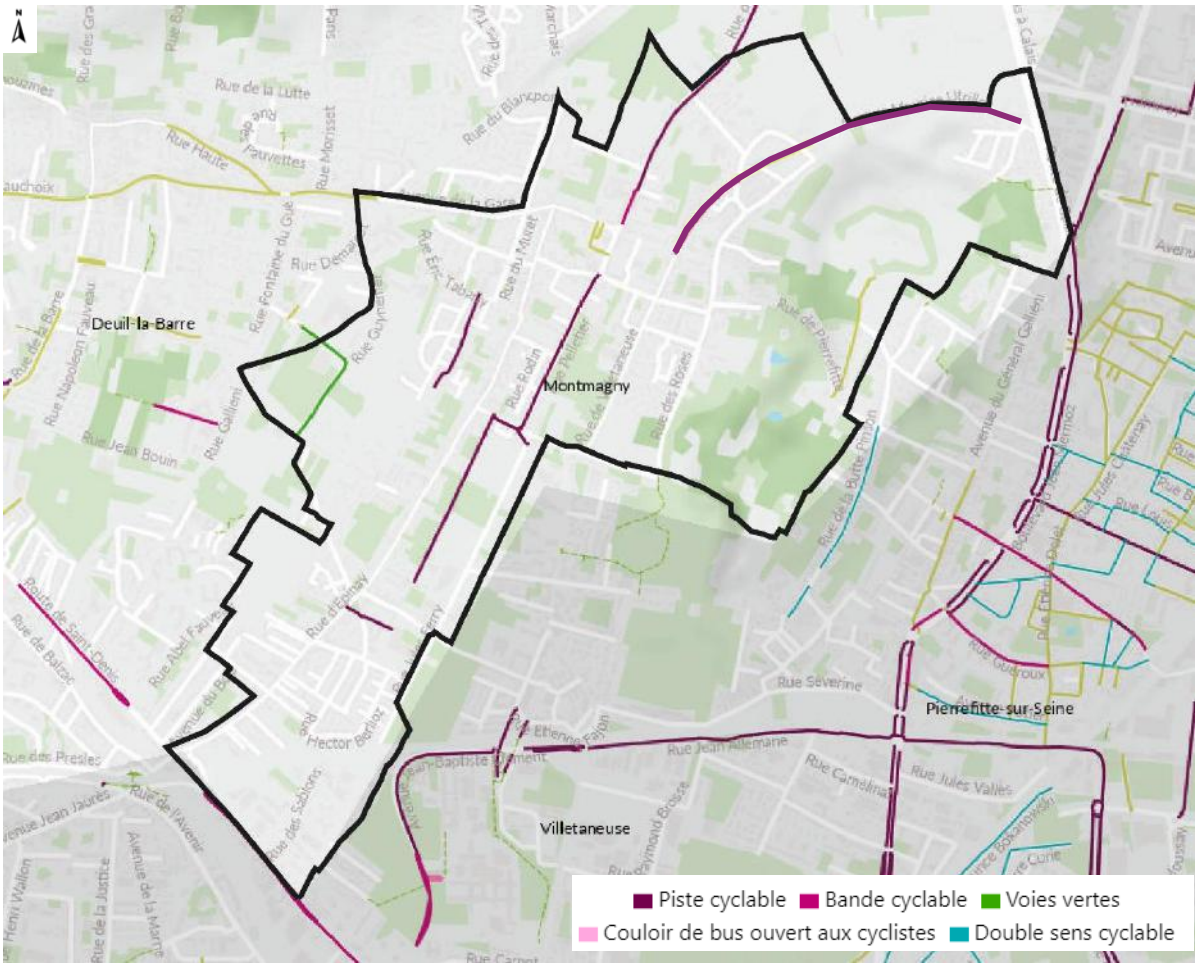
Le territoire communal comptabilise 6,7 km environ de voiries cyclables discontinues :

- **4,4 km** de pistes cyclables ;
- **0,7 km** de bandes cyclables ;
- **0,9 km** de voies vertes ;
- **0,7 km** de double sens cyclables.

Les pistes cyclables présentes sur le territoire communal sont principalement situées :

- Rue Pelletier ;
- Rue Maurice Berteaux, reliant le groupe scolaire des Frères lumière au quartier du Barrage ;
- Chemin des Postes à l'école des Frères Lumières ;
- Avenue Maurice Utrillo.

A Montmagny, le linéaire cyclable est relativement discontinu, aucun aménagement cyclable ne relie les gares de Deuil-Montmagny et Villetaneuse au centre-ville de Montmagny ou encore aux quartiers résidentiels.



Aménagements cyclables sur le territoire communal (Source : Institut Paris Région – 2023)

**Les aménagements cyclables se concentrent dans l'espace urbain. Pour autant, la part de la voirie disposant d'un aménagement cyclable ne rend pas totalement compte de la « cyclabilité » d'un territoire. Des territoires*

dépourvus d'aménagement spécifique en faveur du vélo peuvent être néanmoins cyclables grâce à de faibles niveaux de circulation.

Exemple de pistes cyclables à Montmagny :

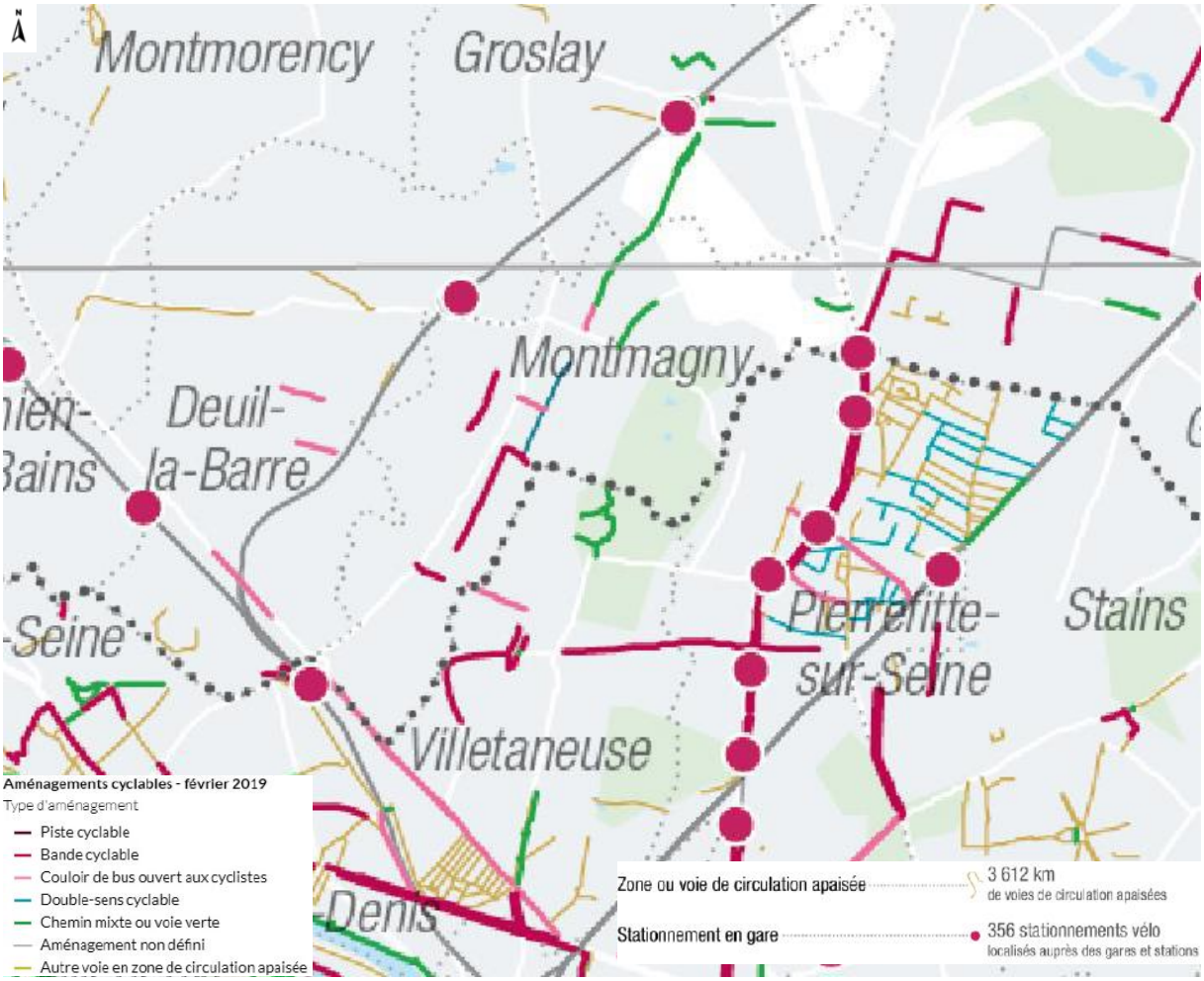
Sentier de la Ferme du Four (Source : Google Street View)

Rue Pelletier (Source : Google Street View)

Rue Maurice Berteaux (Source : Google Street View)

Avenue Maurice Utrillo (Source : Google Street View)

Montmagny dispose de quelques arceaux à vélos, répartis de manière éparse sur l'ensemble du territoire. Les aménagements pour vélos se situent en partie à proximité immédiate des gares.



Les aménagements cyclables réalisés en février 2019 à Montmagny et alentours (Source : IAU – Base de données cartoviz – Février 2019)

La Gare Deuil-Montmagny ne dispose pas de parkings vélos « Île-de-France Mobilités » (abris en libre-service et consignes collectives sécurisées). En revanche, sont présents des emplacements vélos à proximité immédiate de la gare Deuil-Montmagny. Le Schéma Directeur du Stationnement Vélos en gares et stations, adopté en février 2020 par IDF Mobilités fixe l'objectif d'équiper toutes les gares d'Île-de-France en parking vélos fermés et sécurisés mais aussi en parkings vélos en libre-accès. Un parking vélo, d'une capacité d'environ 6 places de stationnement, se trouve également au niveau de la rue d'Epinay.

Emplacements vélos Gare de Deuil-Montmagny à gauche et rue d'Epinay à droite (Source : Google Street View / Mappy)

On retrouve également de manière plus éparse quelques arceaux sur le territoire communal (Hôtel de Ville, groupe scolaire…).

Exemple arceaux place de l'Hôtel de Ville

3.4 LE STATIONNEMENT

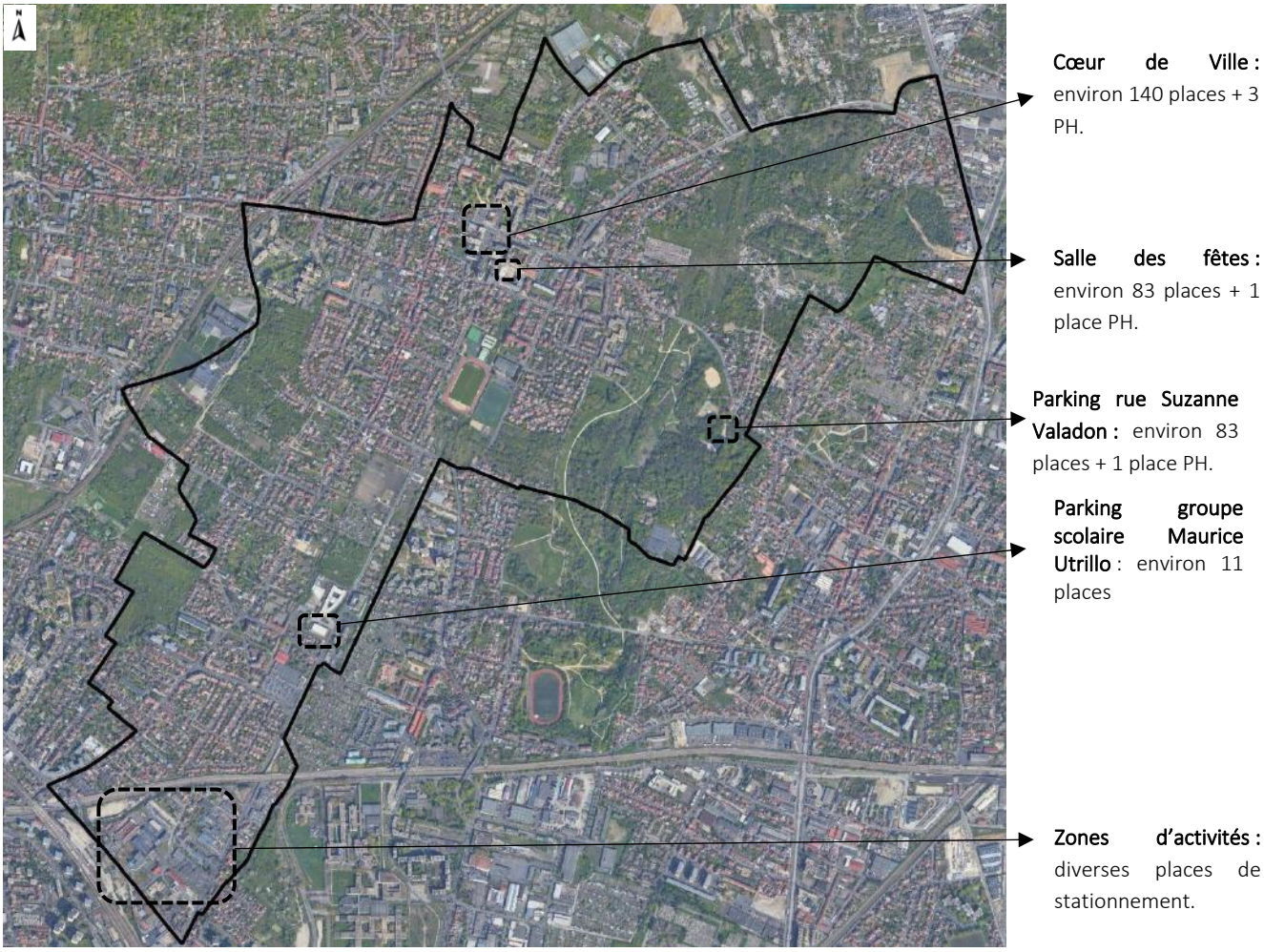
3.4.1 L'offre de stationnement

Le territoire de Montmagny dispose d'une offre de stationnement public répartit :

- sous la forme de parkings publics répartis majoritairement dans la proximité des pôles d'équipements publics et commerciaux (cœur de ville, salle des fêtes, équipements sportifs, scolaires, etc.) ;
- le long de la voirie avec marquage au sol et parfois en zone bleue.

On retrouve également du stationnement anarchique sur certains axes de circulation.

La commune dispose de 41 places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR).



Localisation des principaux parkings publics sur Montmagny (Source : fond google earth / Synthèse Architecture

Pour rappel, la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) demande l'obligation de supprimer le stationnement motorisé sur les 5 mètres en amont des passages pour piétons. Les collectivités ont jusqu'au 31 décembre 2026 pour la mettre en place.

L'espace ainsi libéré pourrait avoir d'autres usages : stationnement vélo par exemple, végétalisation sous réserve de ne pas masquer la visibilité, etc. dans un contexte de densification des villes, de promotion des modes actifs, d'adaptation au changement climatique.

3.4.2 Le stationnement des véhicules électriques et hybrides

La commune dispose de 6 places de stationnement réservées aux voitures électriques/hybrides équipées de bornes de recharges, à savoir : deux places sur le parking de la mairie, deux places sur le parking de la salle des fêtes et deux places sur le parking du collège Maurice Utrillo.

3.4.3 La mutualisation des capacités de stationnement

Il apparaît que la capacité de mutualisation du stationnement public notamment là où la diversité des fonctions est réelle puisque les places publiques peuvent être utilisées par plusieurs usagers tout au long de la journée (fréquentant les équipements ou encore les commerces, les actifs et les résidents le soir).

Aucun parking mutualisant les places de stationnement, n'est identifié sur le territoire de Montmagny.

SYNTHESE DES ENJEUX DE MOBILITES

- ✓ Améliorer les conditions de circulation et de stationnement dans le centre ancien ;
- ✓ Développer les alternatives à la voiture particulière ;
- ✓ Favoriser l'utilisation de transport en commun, en renforçant l'accessibilité aux gares de Deuil-Montmagny et d'Epinay-Villetaneuse dans les quartiers pavillonnaires notamment ;
- ✓ Favoriser le développement des liaisons douces entre les quartiers résidentiels et les pôles d'équipements dans la ville moderne afin de limiter l'utilisation de la voiture pour les petits déplacements automobiles ;
- ✓ Favoriser le développement des liaisons douces entre les gares et le centre-ville et quartiers pavillonnaires ;
- ✓ Maintenir les itinéraires de randonnées et les sentiers piétons identifiés sur le territoire communal ;
- ✓ Développer le stationnement pour les véhicules hybrides et électriques.

4. OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE

4.1 DEVELOPPEMENT HISTORIQUE DE LA COMMUNE

3 Des origines au XXe siècle

- **Témoignages historiques**

La première présence de Montmagny dans un texte écrit est attestée aux alentours de l'an 1100, par la signature d'une charte d'Hervé Bouchard de Montmorency, alors seigneur des lieux, créant un prieuré à Deuil en faveur du couvent Saint Florent près de Saumur, dans lequel il avait décidé de se retirer. Ce nouveau prieuré comprenait une partie du territoire de la commune de Montmagny.

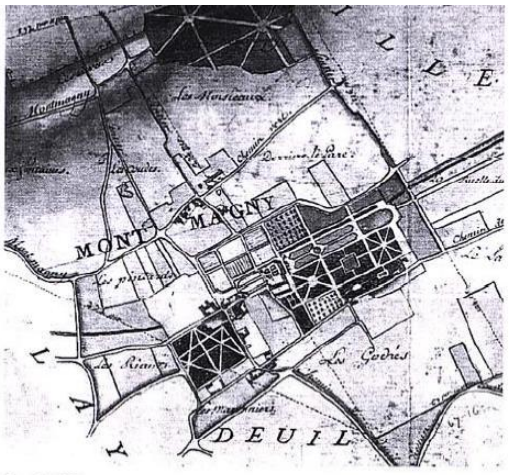
Avant le XII^{ème} siècle, il n'est fait aucune mention de ce site. Par ailleurs, les premières traces de l'église locale dédiée à Saint Thomas de Cantorbéry et édifiée par les seigneurs de Montmorency, remontent à la fin du XII^{ème} siècle (1173).

Le territoire de Montmagny est alors divisé en plusieurs fiefs appartenant à de riches propriétaires (seigneurs ou grands bourgeois). Son histoire va, par conséquent, être intimement liée à celle de ces grandes familles.

Les limites communales, alors seigneuriales, vont cependant, pour certaines d'entre elles, être très vite fixées. Ainsi, les limites avec Deuil sont marquées très tôt par un acte établit en 1243. La carte suivante datant probablement du XVII^{ème} ou du XVIII^{ème} siècle, nous apporte la confirmation de l'absence de profondes transformations sur les limites communales.

Au XV^{ème} siècle, le territoire de l'actuelle commune de Montmagny est divisé schématiquement en deux grands secteurs. La partie nord, couvrant les pentes du plateau de Montmorency vers Groslay, Saint-Brice et Pierrefitte, est habitée et cultivée. Des vignobles recouvrent les versants de la butte Pinson. Au-dessous, la partie sud du territoire, est une zone humide, marécageuse. Un vaste étang, alimenté par les sources de la butte Pinson et la nappe phréatique, se trouve par ailleurs en limite communale avec Deuil.

On atteste la présence d'un château au XVII^{ème} siècle. Celui-ci a probablement été édifié par la puissante famille Huault, originaire d'Azay-Le-Rideau, installée sur le territoire de Montmagny depuis 1599. Il se localisait sur la partie septentrionale de la commune. Les parcs et jardins s'étendaient jusqu'aux environs de la rue Missout. La rue du Château fait implicitement référence à l'ancienne demeure des seigneurs de Montmagny dont il ne subsiste aucun vestige ni aucun témoignage précis.

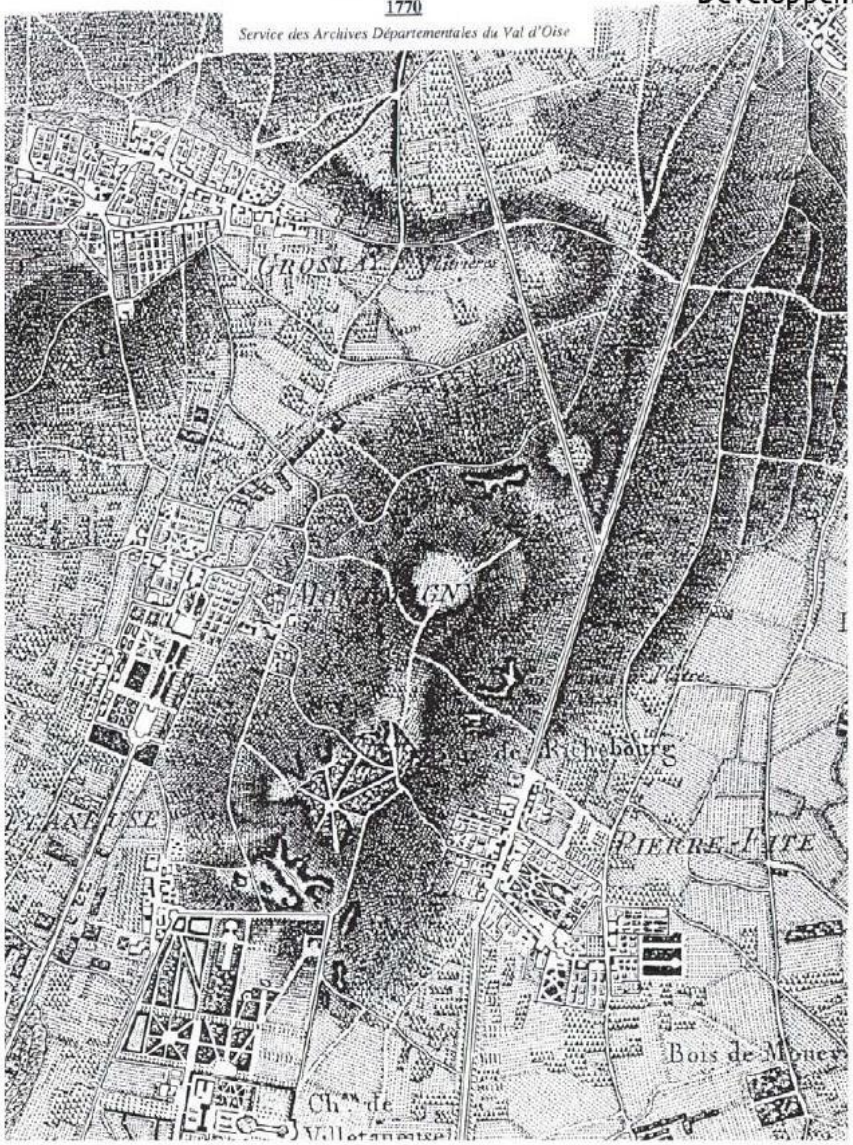


Carte de 1782.

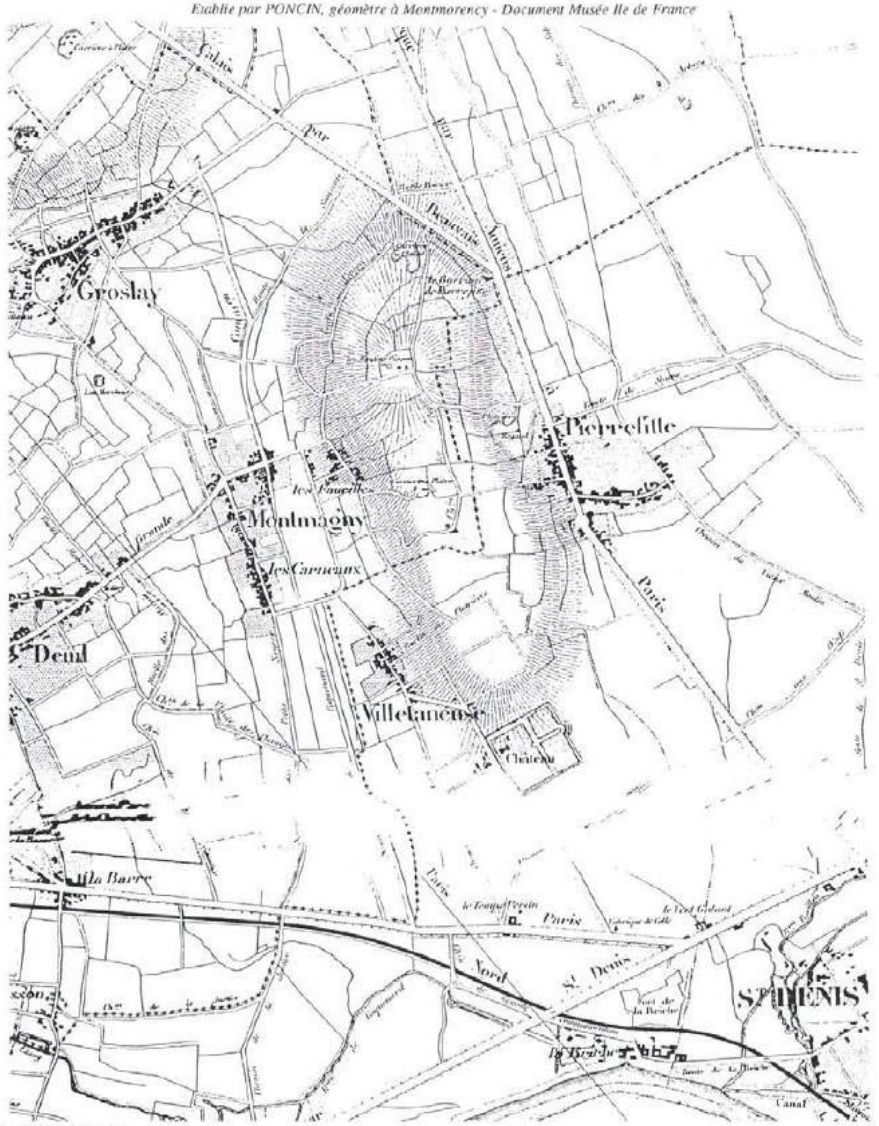
Plan d'intendance du XVIIIe siècle montrant l'emplacement du château et de son parc, plan du château de Montmagny en 1782 et le seigneur Charles Huault de Montmagny, gouverneur du Canada en 1635 ; il donna le nom de Montmagny au village, à présent chef-lieu de comté au Québec (12 000 Habitants)

Commune de MONTMAGNY
Développement historique

CARTE DES CHASSES
1770
Service des Archives Départementales du Val d'Oise



Carte cantonale de MONTMORENCY et sa vallée
1857
Etablie par PONCIN, géomètre à Montmorency - Document Musée Ile de France



▪ Le siècle des mutations

A l'aube du XX^{ème} siècle, Montmagny est composé de **deux quartiers**, celui des **Faucilles** et celui des **Carnaux**.

Extrait carte cantonale de 1857 établie par PONCIN *Vue générale du village de Montmagny au début du siècle*

La carte cantonale ci-dessus établie par Poncin, géomètre à Montmorency, en 1857 montre parfaitement ces espaces entre lesquels se développera la commune au fur et à mesure de l'urbanisation pavillonnaire à partir de 1920.

<u>Trois artères principales desservent le village :</u>

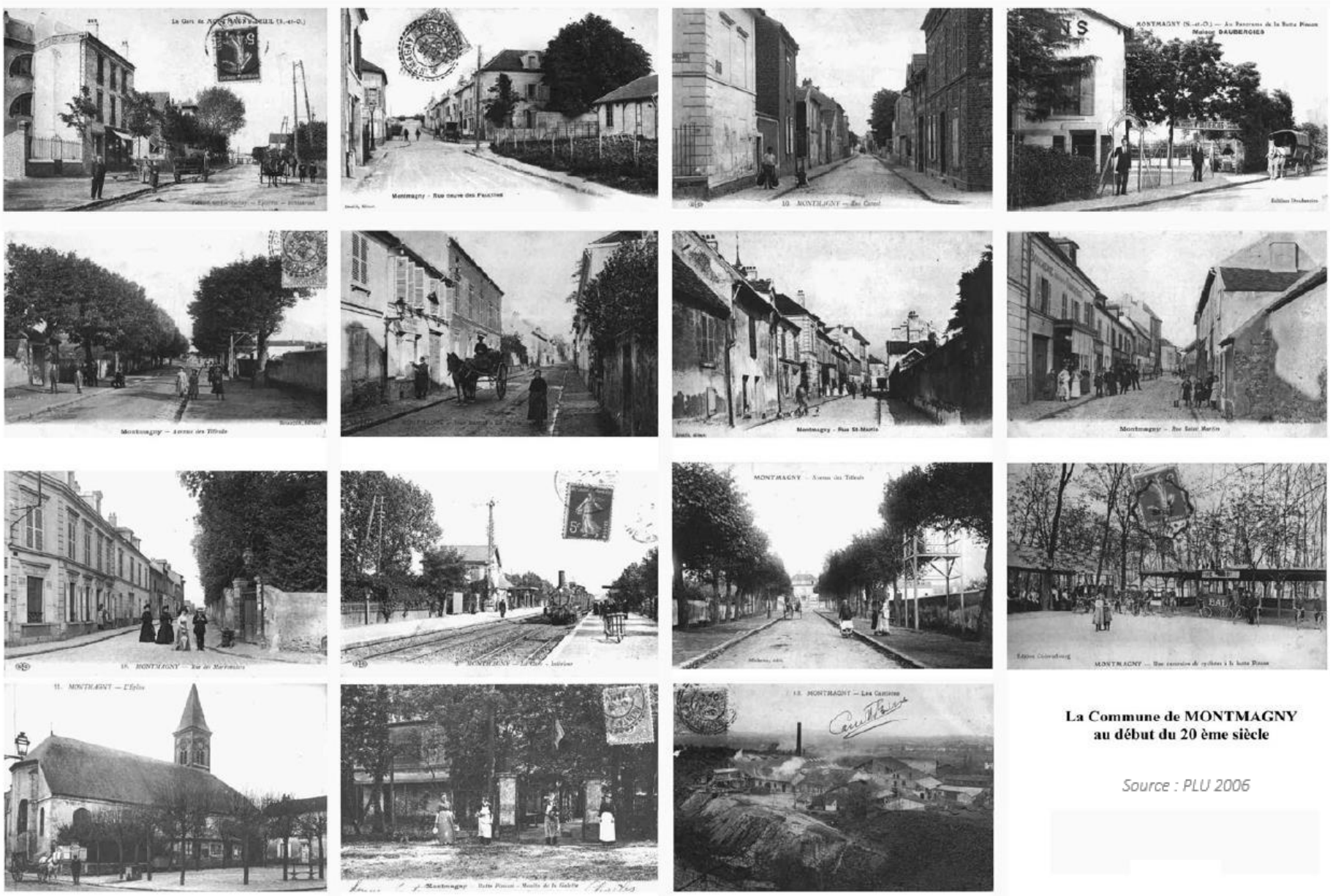
- la rue Carnot, dont l'orthographe fut toutefois modifiée après l'assassinat du président Sadi Carnot ;
- la rue des Pavillons, aujourd'hui Maurice Berteaux ;
- la rue Saint Martin actuellement rue Gambetta.

La rue Carnot (source : PLU 2006) *La rue St. Martin (actuelle rue Gambetta Carnot - source : PLU 2006)*

À cette première entité qui compose le **vieux village** de Montmagny, vient s'ajouter la présence de deux noyaux urbains embryonnaires le long de la RD301 avec le quartier du Barrage et le long de la route de Saint-Leu (RD928 / RN328).

Le Barrage (près de la R.N. 1)

Source : PLU 2006



La Commune de MONTMAGNY au début du 20 ème siècle

Source : PLU 2006

L'église Saint-Thomas située dans le centre ancien, fut quant à elle construite en 1740 en remplacement de l'église médiévale du XII^{ème} s. en ruine, qui fut rasée. Elle fut ensuite fortement remaniée au XIX^{ème} siècle.

Eglise Saint-Thomas (Source : Plainevallée-toursime.fr)

Au XIX^{ème} siècle, les activités viticoles sont encore importantes et couvrent une part importante du territoire. Charles Lefeuve évoque « le vin cuit au sortir du pressoir et qui a un air de ratafia ». Les vignes étaient plantées notamment sur le côteau du Bois de Richebourg. Elles vont régresser progressivement au profit de vergers et d'activités maraîchères.

Des entreprises s'y installent, notamment des carriers qui exploitaient la pierre à plâtre, mais également une distillerie et une fabrique de pianos (M. Prilipp qui demeurait avenue des Tilleuls), aujourd'hui disparues.

▪ L'apparition du chemin de fer et son rôle dans le processus d'urbanisation de Montmagny

Le XIX^{ème} siècle est marqué par l'arrivée du chemin de fer avec **trois gares**, présentes à proximité de Montmagny, qui ont joué un rôle structurant dans son processus d'urbanisation.

La première ligne, reliant Paris au Tréport, est mise en service en 1846. Elle dessert la gare d'Epinay, dénommée plus tard Epinay-Villetaneuse. Cette gare est distante du centre-ville de la commune de 2,4 km. Le poids de cette distance et les difficultés d'accès au centre-ville ont favorisé l'éclosion d'une urbanisation progressive le long de la rue d'Epinay.

Par ailleurs, **une ligne de Grande Ceinture a fonctionné de 1880 jusqu'à la seconde guerre mondiale**. Un arrêt, installé à proximité de la gare d'Epinay, facilitant ainsi les communications, a permis grâce aux possibilités de desserte offertes, la création d'un quartier industriel dont la présence marque aujourd'hui encore l'espace.

Une nouvelle ligne est créée en 1877, permettant l'installation d'une gare sur la commune de Deuil. Celle-ci, dénommée Deuil-Montmagny, est distante du centre-ville magnymontois de 900 mètres. Dès lors, l'urbanisation progressive de ce secteur le long de la voie a pu être engagée.

La gare de Deuil-Montmagny au début du siècle

La gare d'Epinay-Villetaneuse

Les structures foncières, héritage d'un passé agricole

Au début du XX^{ème} siècle, l'activité magnymontoise repose essentiellement sur l'agriculture.

À la viticulture qui a occupé une large part jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, succèdent le **maraîchage et l'arboriculture**. Cette transformation des structures agricoles repose en partie sur le développement parallèle des infrastructures de communication, qu'elles soient routières ou ferroviaires. Dès lors, la possibilité de conquérir de nouveaux marchés a pu stimuler la production agricole. L'activité économique est largement orientée vers l'approvisionnement en fruits et légumes frais de la capitale grâce aux nombreux maraîchers. Au milieu du XX^{ème} siècle se développent aussi des vergers de pommes, de poires et de cerises. Entre les cerisiers, sont cultivées les pivoines. Les premières pommes golden de la région parisienne sont récoltées à Montmagny sur des pommiers importés des États-Unis par Jacques Ferté qui a, à l'époque, des liens avec la famille Tassel. Il reste de cette tradition maraichère par exemple une variété cultiver de pissenlit dit pissenlit vert de Montmagny, la culture du pissenlit y a été introduite en 1857.

Par ailleurs, il semble utile de replacer cette évolution économique dans le contexte historique du XIX^{ème} siècle. Cette période correspond, en effet, à l'explosion de la révolution industrielle en France, qui a radicalement transformé les structures sociales, héritées de l'ancien régime.

L'un des corollaires de ce décollage économique se manifeste par l'importante croissance urbaine que connaissent les principales villes du pays. À cet égard, Paris reflète à l'extrême ce phénomène. Ainsi, la population parisienne double entre 1846 et 1879, passant d'un à deux millions d'habitants.

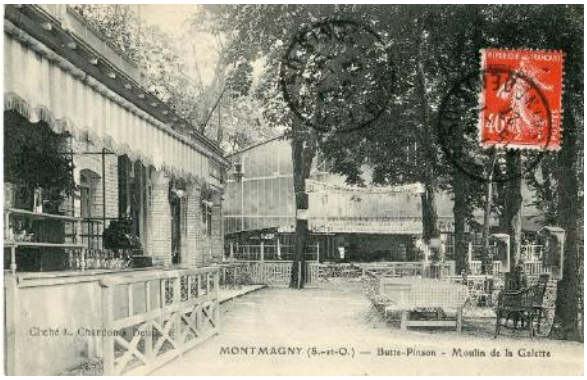
De nouveaux besoins apparaissent, d'autres se manifestent avec plus d'acuité. Ainsi, compte tenu de cette croissance urbaine et démographique, les besoins alimentaires décuplent rapidement. Les zones rurales périphériques de ces grandes villes, disposant de potentialités agricoles importantes, répondent à cette demande par le développement de la culture maraîchère.

Montmagny, commune rurale de la banlieue parisienne entre dans cette configuration. Dès lors, les structures foncières de la commune reposent en partie sur les caractéristiques de cette activité. L'analyse du parcellaire communal montre le morcellement extrême des parcelles. Celles-ci sont généralement étriquées et allongées perpendiculairement au réseau viaire. Des traces sont, aujourd'hui encore, perceptibles dans le parcellaire communal. Toutefois, celles-ci tendent progressivement à disparaître, dévorées par l'urbanisation de la région capitale, qui a rattrapé la commune de Montmagny au cours du XX^{ème} siècle.

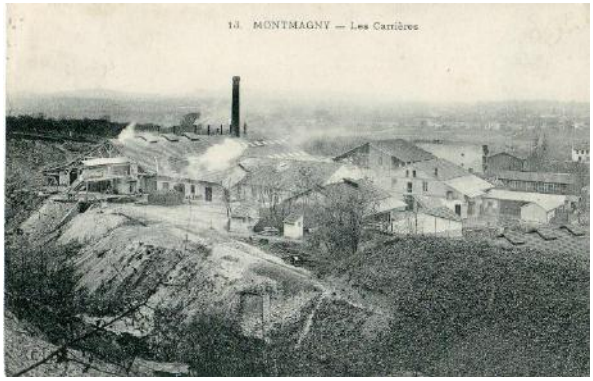
En 1898, les abbés Léon et Théodore Garnier achètent un ancien rendez-vous de chasse des ducs d'Enghien derrière l'actuelle mairie, pour en faire une maison de retraite pour prêtres âgés. En 1908, l'établissement change d'affectation pour devenir un séminaire des vocations tardives qui fonctionnera jusqu'en 1970 pour être ensuite racheté par la commune.

Au XX^{ème} siècle, il faut noter la présence de nombreuses guinguettes sur la Butte Pinson, située à la limite de Montmagny et de Pierrefitte-sur-Seine.

Est aussi créée, avant la Première Guerre mondiale, rue Carnot, une usine de fabrication « d'articles de Paris », qui est dirigée par Joseph Tassel. Cet établissement prend le nom de LEVILLE et est reconstruit après un incendie. Il sert désormais de garage aux ateliers municipaux.



Moulin de la Galette – Butte Pinson (Source : Cliché L. Chardon à Deuil)



Les carrières (Source : Wikipédia)

De la commune rurale à la ville

Au début du XX^{ème} siècle, Montmagny reste encore principalement une commune rurale. Cependant, le paysage Magnymontois a subi de profondes mutations, passant d'une structure rurale à une composition urbaine dense, sous l'effet de la pression foncière engendrée par croissance de la région parisienne.

En effet, la commune de Montmagny se situe au carrefour de deux départements, à savoir la Seine Saint-Denis et le Val-d'Oise. A une quinzaine de kilomètres au nord de Paris, et à une vingtaine de kilomètres de la préfecture de Cergy-Pontoise, elle se situe dans le croissant urbanisé du Val-d'Oise, reliant la nouvelle ville de Cergy-Pontoise à l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle. A ce titre, elle occupe une position stratégique, à proximité de la capitale et au carrefour de grands secteurs de développement. L'urbanisation des années 1960 et 1970 a ainsi plus touché Montmagny que les autres communes de la vallée de Montmorency. Plusieurs étapes successives vont transformer radicalement son environnement et intégrer l'espace communal dans l'agglomération parisienne.

Aussi, l'ancien village qui s'est développé à l'origine autour de la rue Carnot s'est étoffé à la suite de différentes vagues d'urbanisation, pouvant être synthétisées en trois périodes distinctes :

- Les **années vingt** marquent le développement des **zones pavillonnaires**, caractérisées par un habitat individuel isolé le long des principales artères de communication. Cette croissance se fait toutefois sans véritable cohérence urbaine.

- Le début de la **décennie soixante-dix**, constitue une véritable **rupture** dans le processus d'urbanisation de Montmagny. En effet, la décision de la municipalité d'engager la **rénovation du centre-ville** va radicalement modifier les structures sociales de la commune mais également son paysage urbain. Le choix urbanistique s'est ainsi porté sur la construction de **grands ensembles d'habitats collectifs**. Aux éléments bâtis existants, vont se substituer des immeubles de plusieurs étages en béton armé, construits selon les procédés modernes alors en vigueur à cette période. L'absence de transition entre les zones pavillonnaires environnantes et ces nouveaux ensembles bouleverse radicalement les structures du paysage urbain de la commune et contribue à déstructurer son territoire. Leur silhouette est d'autant plus perceptible que le site sur lequel s'est développé la commune est un paysage de plaine.

- Le retour à une **urbanisation pavillonnaire** se manifeste à partir de la **décennie quatre-vingt**. Cette nouvelle étape dans l'urbanisation magnymontoise est d'autant plus marquée qu'elle coïncide avec l'avènement de la société périurbaine. L'extension du phénomène urbain se fait plus pressante tandis que Montmagny, pris dans cette spirale, s'insère progressivement dans l'agglomération

parisienne. De nombreux logements pavillonnaires se développent dans les années 1970/1990 sous forme d'opérations groupées (ZAC, lotissements, etc.), en fonction des opportunités foncières disponibles, sans une réelle cohérence d'ensemble.

- **Composition urbaine de l'an 2000 à nos jours :**

Depuis le début du millénaire, Montmagny a pu recenser un certain nombre de changements dans sa morphologie urbaine. En effet, avec l'expansion croissante de l'urbanisation parisienne induisant une augmentation démographique, elle a peu à peu vu son activité agricole se raréfier pour laisser place à de nouveaux logements pavillonnaires et collectifs, de nouveaux équipements publics, de même qu'une rénovation et restructuration de son tissu historique.

Au-delà des logements individuels ayant proliféré petit à petit et de plus en plus loin du cœur historique, nous pouvons citer des démarches publiques qui se sont opérées sur ces vingt dernières années.

L'une des opérations majeures n'est autre que la réalisation « Cœur Citadin ». Il s'agit d'une vaste opération visant à remodeler et réadapter le centre-ville de Montmagny à des aspirations et besoins plus contemporains. Cela concerne la zone située entre la rue du 11 Novembre 1918, rue Gambetta, rue du Château et rue de Sprimont. Les travaux se sont en partie déroulés entre 2016 et fin 2017, comprenant des opérations de démolition, de réhabilitation et de résidentialisation. Est également réalisé dans le cadre de ce projet, l'élargissement des trottoirs et recalibrage de la rue Gambetta, l'aménagement d'un parvis devant l'Hôtel de ville et l'agrandissement du parking autour de la mairie. La volonté, derrière ce projet à échelle de quartier, est de créer un lieu de rassemblement et de services, un vrai cœur de ville. Elle se traduit par la création de 109 logements en prêt locatif social, accompagnés de quelques commerces (brasserie, supérette (avec relais colis et borne photo), agence immobilière, etc.), d'un équipement communal de services à la Petite Enfance et de parkings en sous-sol,

L'autre opération majeure du secteur se localise autour du parc du Québec et de la rue de Montmorency. Il s'agit de la réhabilitation de l'ancien séminaire. Ce bâti historique datant de 1913 et acquis par la commune en 1974 a fait peau neuve. La fin de rénovation ayant sonné en 2019, elle a consisté en la réfection de la toiture, des murs, sols et vitraux ainsi qu'en la remise en valeur de son cloitre végétalisé (…). Ce même secteur a également assisté à une revalorisation de la culture en l'opération de la nouvelle médiathèque Pergame. En effet, avec la déconstruction de l'ancienne bibliothèque associative, la commune a vu naître en 2016 un nouveau bâtiment venant se greffer sur l'ancien séminaire, offrant un espace culturel au cadre agréable et empreint d'histoire et de confort contemporain.

Un autre programme important a été inauguré un peu moins d'un an après l'inauguration du nouveau cœur de ville en 2019, du côté du secteur des Lévriers, en limite est de la commune. En effet, en février 2020 est inaugurée l'extension et rénovation de l'école maternelle des Lévriers. Cette opération fait suite à des besoins démographiques croissants notamment au niveau de cette zone pavillonnaire en expansion due à la croissance de la ville et la proximité avec la gare ferroviaire de Deuil-Montmagny reliée à Paris. L'extension vient doubler l'emprise de la maternelle existante avec un nouveau bâtiment coloré et de plain-pied.

Dans le contexte géographique, économique, social et urbain actuel, la commune de Montmagny projette une ZAC dans le secteur des Lévriers. Démarche engagée dès 2019 avec Grand Paris Aménagement, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Plante des Champs a été créée par arrêté préfectoral du 20 octobre 2023. Située plein ouest de la commune, la ZAC viendra faire tampon avec la zone pavillonnaire autour de la rue Guillaume Apollinaire, les logements collectifs des Lévriers, le complexe sportif Alain Mimoun et le Lycée Camille Saint-Saëns à cheval sur la ville de Montmagny et de Deuil-la Barre. Cette opération permettra de créer un nouveau pôle d'attractivité dans cette zone à mi-chemin entre le centre-ville et la commune voisine et ainsi mieux répartir les services liés aux besoins présents et à l'évolutivité future de Montmagny. Celle-ci

a pour objectif la création d'un quartier écologique ambitieux au sud des Lévriers, qui s'inscrit dans la démarche de labélisation Ecoquartier. Elle comprendra environ 500 logements, des commerces de proximité et des équipements publics pour répondre aux besoins des futurs habitants du quartier et des alentours : un groupe scolaire, une crèche, un accueil de loisir, une maison médicale et un vaste parc d'environ 2 ha.

Également, le quartier d'habitat collectif des Lévriers, situé à l'ouest du territoire communal, fait partie des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) du Val-d'Oise.

- **Jumelage**

Au cours de son développement, Montmagny a engagé des pactes de jumelage ou d'amitié avec 3 villes du monde :

Sprimont, en Belgique. La commune de Sprimont est située à environ 20 km au sud de Liège. Elle reste principalement rurale et mérite le nom de « Porte des Ardennes ». Ses paysages verdoyants apparaissent dès l'accès sur son territoire et confirment cette appellation.

Montmagny, au Québec. Charmante ville tournée vers le fleuve Saint-Laurent et riche de plus de 350 ans d'histoire, Montmagny a su conserver plusieurs de ses bâtiments patrimoniaux. Également capitale de l'oie blanche, elle est l'hôte de milliers d'oies des neiges au printemps et à l'automne.

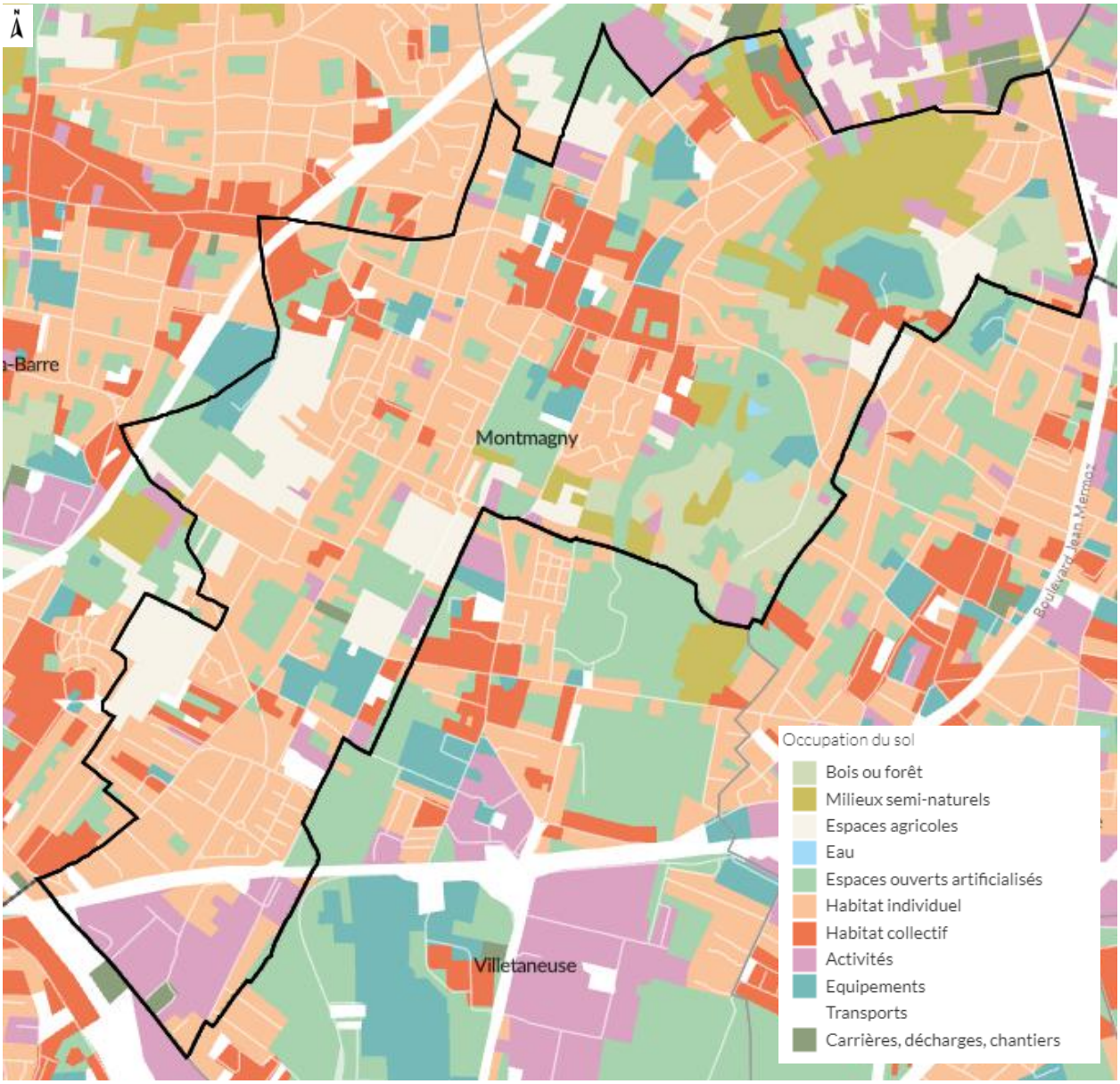
Sever do Vouga, au Portugal. La ville de Sever do Vouga est réputée pour les charmes de ses paysages et la nature de la région qui l'entoure.

4.2 LA STRUCTURE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DE MONTMAGNY

4.2.1 Les grandes occupations du sol de Montmagny

La carte suivante illustre l'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.



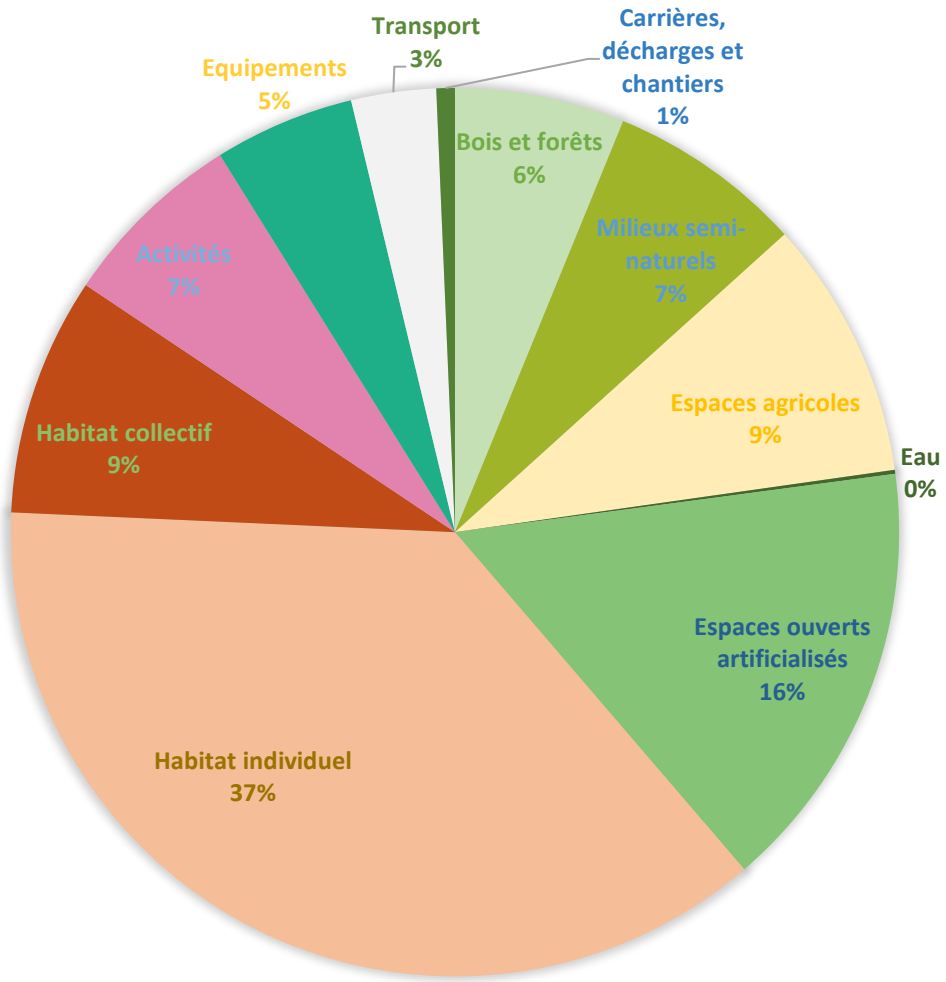
Mode d'Occupation du Sol en 2021 (Source : MOS 2021, Institut Paris Région)

Les espaces naturels, agricoles et forestiers sont constitués de **6,2 % de bois et forêts**, **7,1 % de milieux semi-naturels**, **9,5 % d'espaces agricoles** et **0,14 % de secteurs en eau**.

Les espaces construits artificialisés sont principalement dédiés à la fonction résidentielle, qui représente 74,5% des espaces construits, représentée plus particulièrement par de l'habitat individuel à 81 %.

L'activité représente quant à elle 11 % des espaces construits. Elle est principalement localisée sur la zone d'activités des Sablons au sud du territoire communal.

Le **poste transports représente 5 % des espaces construits** et les **équipements représentent 8,4 % des espaces construits**.



Type d'occupation du sol en 2021 (MOS 2021 – IAU)

La commune de Montmagny se caractérise par une occupation du sol anthropisée et polarisée, selon les informations de l'Institut Paris Région 2021 :

- Sols artificialisés sur l'axe nord-sud : habitat individuel et collectif, zones d'activités, équipements sportifs et de loisirs, équipements de transports ;
- Sols agricoles à l'est : terres arables, systèmes culturaux complexes, vergers.

Elle possède peu de milieux naturels : 7 % de la surface en cumulé en semi-naturel. L'eau représente un pourcentage négligeable dans la commune (0,42 ha).

4.2.2 La morphologie urbaine

- **La trame bâtie**

Le tissu urbanisé se situe en partie le long des grands axes de circulation (rue d'Epinay/rue Carnot, avenue du Général de Gaulle et avenue Maurice Utrillo). Son contour est encadré par les anciennes parcelles agricoles ainsi que par la Butte Pinson et son parc à l'Est.

La trame bâtie est plus dense et compacte dans le tissu ancien, le long de la rue Carnot, et plus lâche sur le reste du territoire communal. On distingue par ailleurs quelques poches bâties, correspondant aux secteurs pavillonnaires des opérations groupées continues, conçues de manière concertée en termes d'aménagement, de découpage foncier et/ou de types de constructions et privilégiant partiellement ou totalement la contiguïté bâtie.

Les volumes imposants des zones d'activités (zone d'activité du Parc Technologique notamment), des grands équipements publics et des grands ensembles de logements collectifs se détachent du reste de la structure bâtie.

Trame bâtie à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

- **La trame viaire**

La trame viaire sur le territoire communal se distingue par des tracés linéaires, sur un axe nord-sud, correspondant aux principaux axes de circulation, sur lesquels viennent se greffer des axes de circulation secondaires aux tracés orthogonaux dans le centre-ville notamment et aux tracés plus organiques et/ou sans issue lorsqu'ils desservent les zones d'habitat.

Trame viaire à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

- **La trame parcellaire**

Les plus petites parcelles s'observent au cœur du centre ancien et dans les secteurs pavillonnaires des opérations groupées.

La structure parcellaire est plus lâche dans les quartiers pavillonnaires discontinus et encore davantage dans les secteurs des grands ensembles, des zones d'activités et des équipements publics.

Les nombreuses parcelles en lanières, témoins d'un passé agricole, encadrent le tissu urbanisé de la commune.

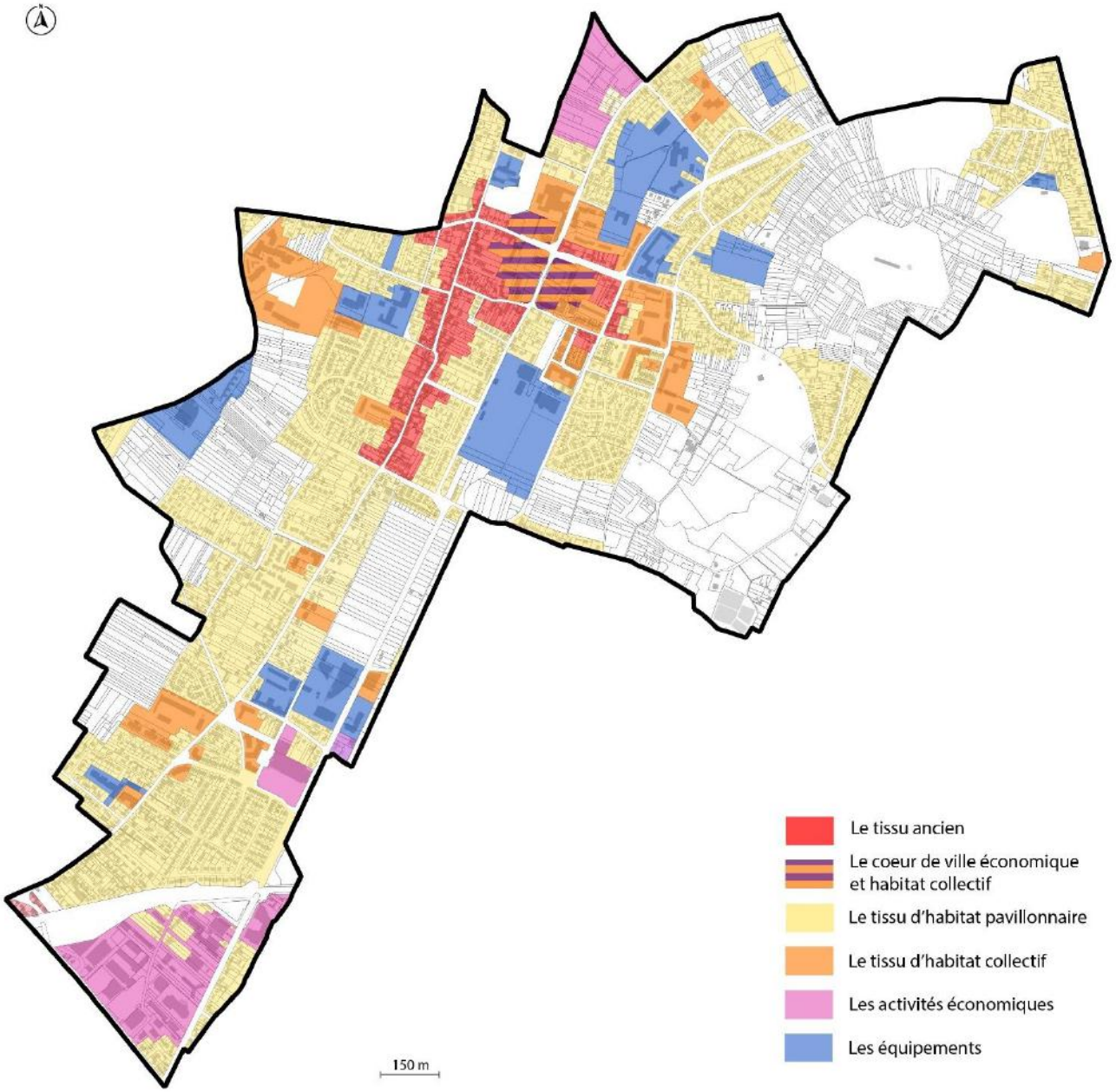
Trame parcellaire à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

4.2.3 Typologies urbaines et architecturales

Le tissu urbain de Montmagny s'est structuré tout au long de son histoire, autour de typologies urbaines et architecturales diversifiées.

Nous distinguerons ainsi :

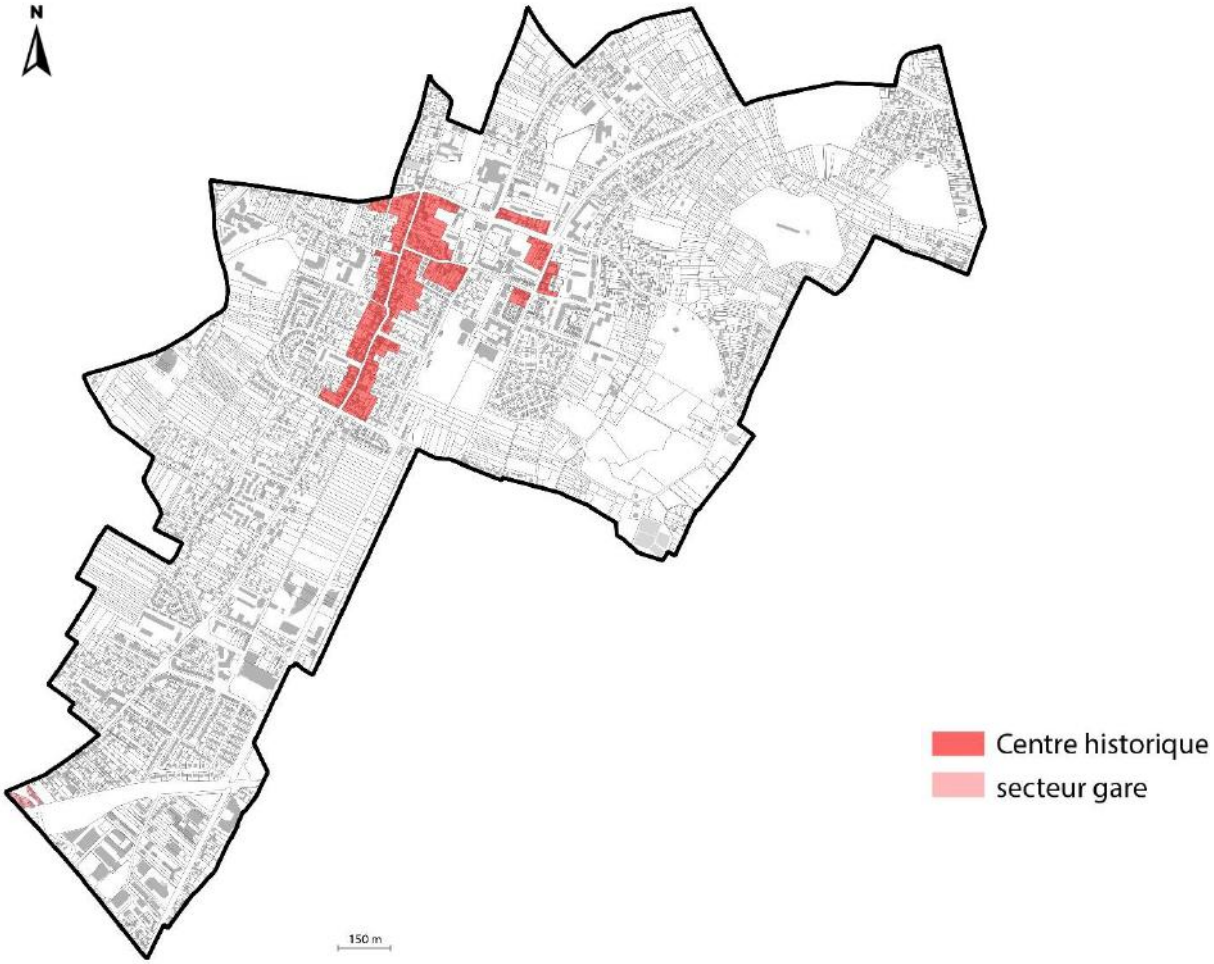
- Le **tissu ancien**, issu d'une urbanisation ancienne divisée entre le centre historique et l'influence du secteur de la gare d'Epinay-sur-Seine ;
- Le tissu mixte du **cœur de ville** ;
- Le tissu **d'habitat pavillonnaire**, défini par des logements individuels spontanés (au « coup-par-coup ») et des opérations groupées ;
- Le tissu d'**habitat collectif** ;
- Les secteurs d'**activités économiques** ;
- Et enfin, les **grands équipements**.



Les entités urbaines à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

▪ Le tissu ancien

Le centre historique de la commune est localisé autour de la rue du château, de la rue Gambetta, de l'avenue de Général de Gaulle, de la rue Gallieni et de la partie nord de la rue Carnot.



Le tissu ancien à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

Si le tissu ancien de Montmagny s'est historiquement développé autour de la Mairie et de l'Eglise Saint-Thomas, le long de l'avenue du Général de Gaulle, il n'en demeure pas moins que les bâtisses issues de cette ancienne urbanisation se trouvent maintenant réduites à quelques constructions individuelles disposées le long de la rue du château et autour de l'axe principal de la rue Carnot.

Ces habitations individuelles sont, pour la plupart, implantées à l'alignement de la rue, formant un front bâti continu et sur des parcelles en lanières offrant ainsi des jardins en cœurs d'îlots.

Rue Carnot (google streetview)

Rue Carnot (google streetview)

Rue Gallieni (google streetview)

Rue Carnot

Localisation du centre historique à Montmagny (Source : Géoportail)

La morphologie urbaine du tissu ancien est marquée par des bâtiments de faibles hauteurs (2 à 3 niveaux maximum) se faisant face dans des rues relativement étroites. Le long de la rue Carnot, la chaussée est partagée entre une voie motorisée à sens unique, des places de stationnement matérialisées de part et d'autre de la rue et des trottoirs relativement étroits.

Le langage architectural de ces bâtiments anciens est partagé entre deux typologies :

- d'une part, nous retrouvons des constructions traditionnelles et témoins d'une ancienne ruralité. Il s'agit de maisons entièrement faites de briques rouges et ocres, ou de pierres avec des chaînes d'angle en briques rouges. Elles reposent sur des contrebassements en pierre ou en béton d'environ un mètre de hauteur et disposent de façades colorées avec de faibles occurrences d'ouvertures néanmoins réparties de manière tramée. Les hautes fenêtres en bois disposent de volets traditionnels en bois et certaines d'encadrements en briques. Il est à noter une certaine richesse des détails et du travail de calepinage des briques. Nous retrouvons également de grandes portes cochères en bois sur certaines façades, témoins d'une urbanisation ancienne et vestiges des activités agricoles. Les toitures de ces maisons sont, quant à elles, en tuiles de terre rouge et ornées de cheminées.

- d'autre part, nous retrouvons quelques constructions plus bourgeoises et citadines, parfois même avec un léger retrait par rapport à la voirie. Ce sont des maisons individuelles au vocabulaire plus sobre et classique en pierre, avec des chaînes d'angle légèrement saillantes. Elles sont parfois enduites dans des couleurs plus sobres (ocre, gris, rose pâle) mais les modénatures demeurent quant à elles blanches. Leurs toitures sont typiques des réalisations nobles du XIX^{ème} siècle, composées de tuiles rectangulaires en ardoise et disposées sur des toitures raides à pans brisés.

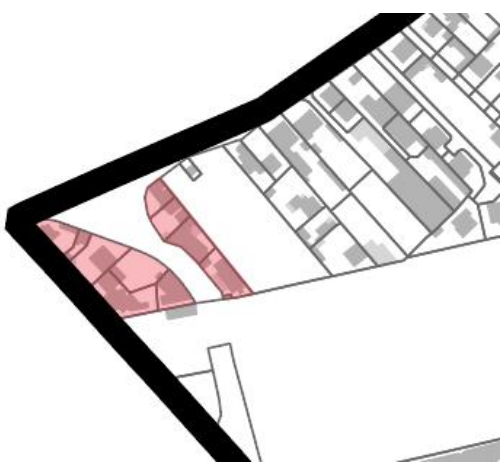
D193 (Sources : google street view)

Peu de ces anciennes bâtisses maintenues dans leur état d'origine subsistent dans le centre ancien, aujourd'hui majoritairement constitué de maisons individuelles datant certainement d'une période plus récente (fin XIX^{ème} ou courant XX^{ème} siècle), construites ou rénovées selon une typologie commune. Elles sont enduites de couleurs sobres (crème, gris, claire, etc,.) avec de légères modénatures (encadrements d'ouvrants, entablements néo-classiques, imitations de soubassements différenciés et chaînes d'angle en béton peint en blanc). Elles disposent de toitures en zinc ou en tuiles de couleur orange.

L'enjeu majeur du centre ancien porte sur la qualité et l'attractivité du parc résidentiel, dont une partie est vieillissante, mais également sur la sobriété et l'unicité des bâtiments plus récents (autant dans leurs matérialités que dans leurs styles et hauteurs) dans un objectif de mise en valeur de ces anciens bâtiments, témoins du développement historique de la commune.

Si les bâtiments anciens de la commune se situent majoritairement autour du centre historique, nous pouvons néanmoins noter la formation d'un deuxième tissu ancien qui s'est structuré au sud du territoire communal, en limite de la commune d'Epinay-sur-Seine. Cette formation est notamment due à la proximité

de la gare d'Epinay-Villetaneuse, ainsi qu'à l'influence de l'activité de la commune voisine. Ainsi, nous retrouvons quelques bâtiments anciens, disposés de manière plus éparse au sud de la rue d'Epinay et au croisement avec la route de Saint-Leu (RD928).

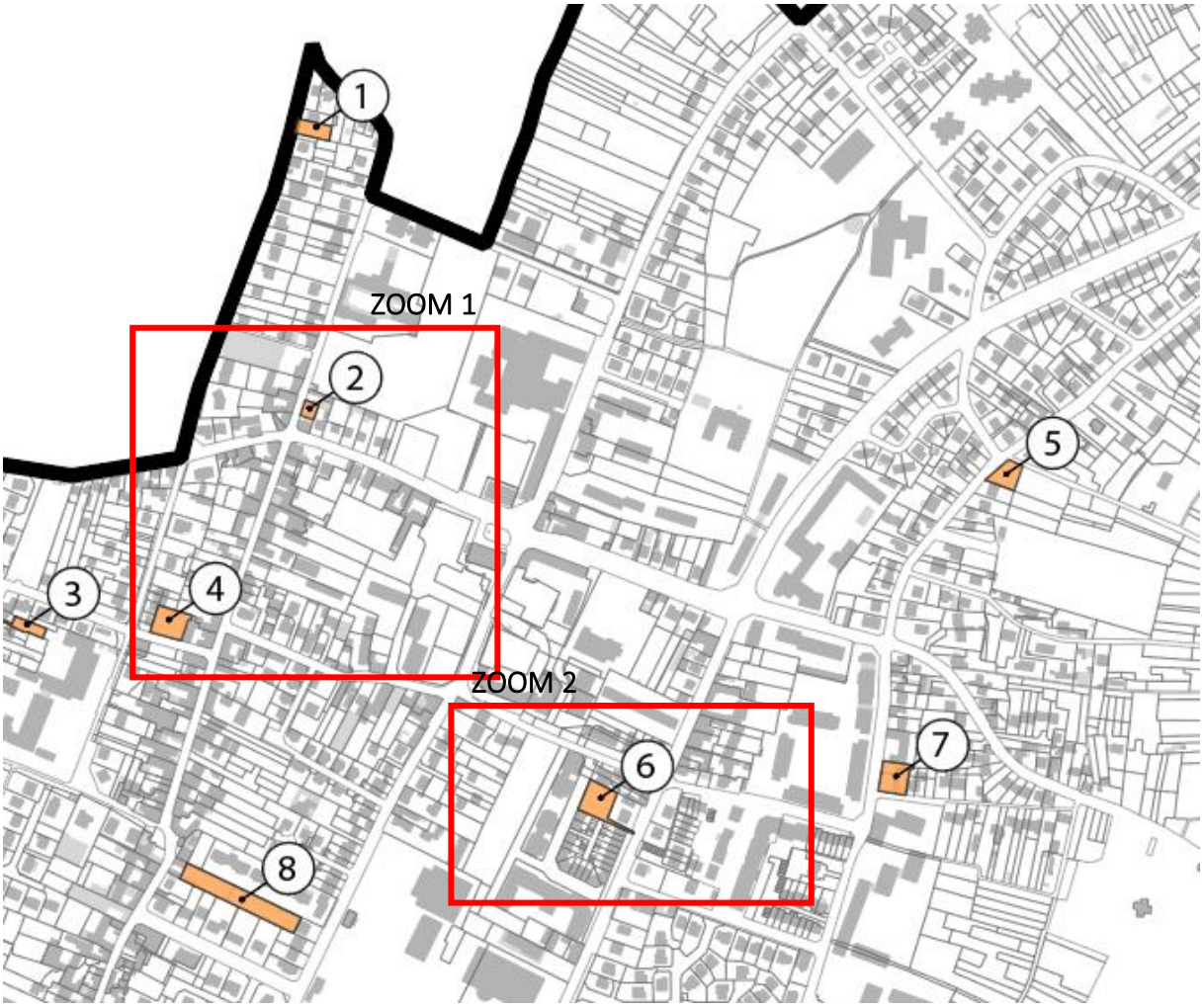


Le secteur gare de la route de Saint-Leu (Sources : google street view)

Capacité de mutation et de densification du tissu ancien

Les possibilités de mutation et de densification sont limitées au sein du centre ancien qui se compose de rues étroites et d'un bâti relativement dense et mitoyen, qui laisse peu de place aux vides urbains. Quelques parcelles sont cependant identifiables, pour une surface totale de 0,16 ha. Ces terrains sont en quasi-totalité identifié comme des espaces urbanisés ou des espaces ouverts artificialisés au MOS 2021.

	Parcelles en dents creuses	Surface (m²)
ZOOM 1	AB58 (n°2), AB927 (n°4)	820 m²
ZOOM 2	AB1034 (n°6)	748 m²
	TOTAL	1 568 m²



▪ Le cœur de ville

Le cœur de ville correspond au centre-ville de Montmagny. Il se situe au carrefour entre la rue du 11 novembre 1918, de l'avenue de Général de Gaulle et de la rue de Sprimont et rassemble la plupart des commerces de proximité répondant aux besoins des Magnymontois.

Le cœur de ville à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

Nous y retrouvons ainsi, supermarché, opticien, pharmacie, coiffeur, laverie, laboratoire d'analyse, librairie, boucherie, Bar Tabac et autres petits commerces. Organisé comme un cœur de ville dynamique, entre ancien et récent, cette zone abrite également la mairie, l'église historique, la salle des fêtes, le centre culturel et l'office de police municipale.

Extrait centre-ville Montmagny (source : Géoportail)

Le centre-ville de Montmagny (Sources : Google street view // Google map)

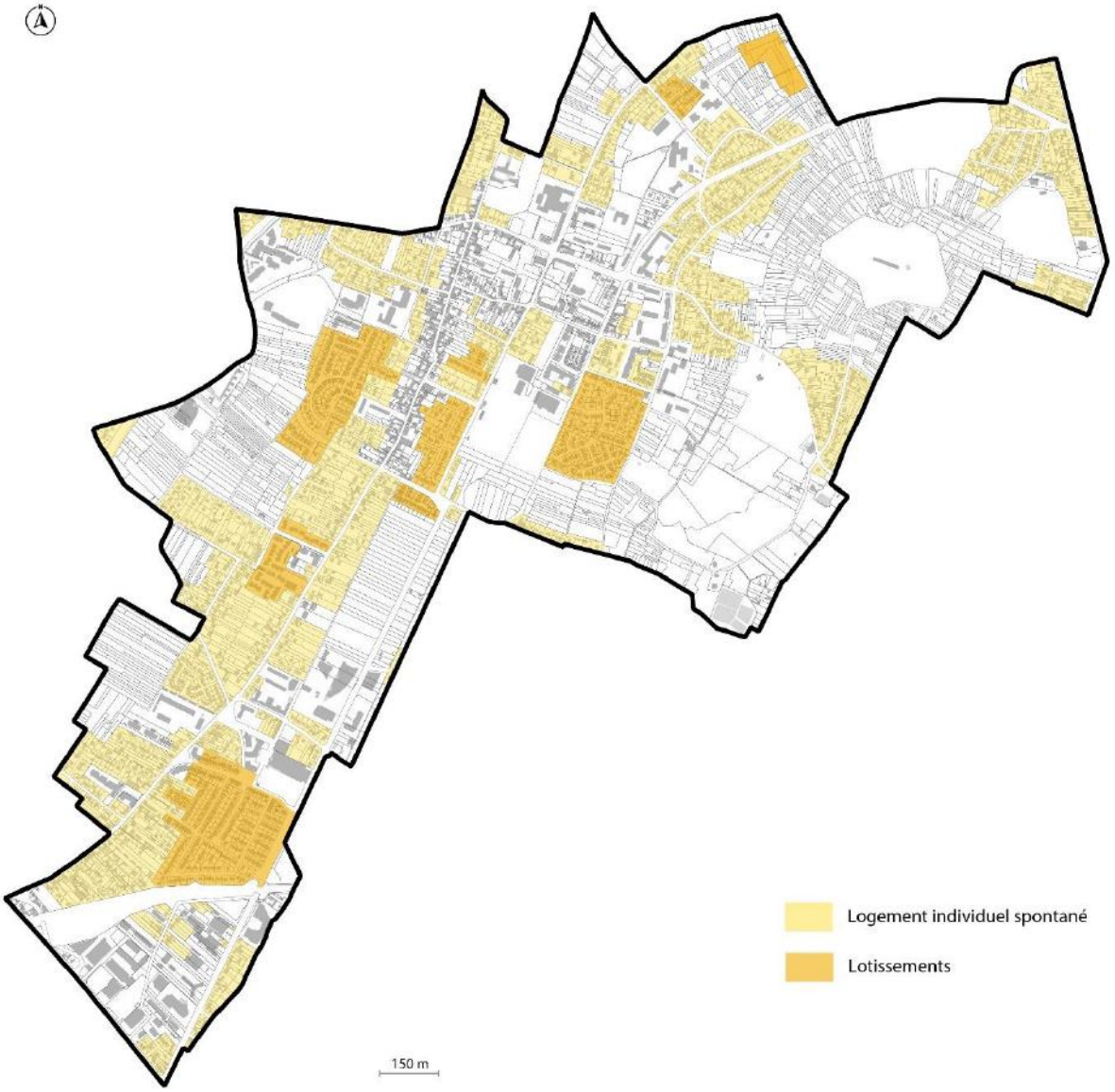
Le centre-ville et l'Hôtel de Ville de Montmagny (source : synthèse architecture)

Capacité de mutation et de densification du quartier du cœur de vile

Le cœur de ville de Montmagny a déjà fait l'objet d'un projet de rénovation dans le cadre du programme Quartier Prioritaire du Val-d'Oise.

▪ Les quartiers pavillonnaires

Au fil des décennies, la commune de Montmagny a connu une transformation considérable de son paysage urbain, marqué par le développement croissant de l'habitat pavillonnaire. Initialement concentrée autour du centre historique et de la colonne vertébrale que représente la rue Carnot, la croissance urbaine s'est peu à peu étendue, formant un étalement urbain qui a grignoté les espaces autrefois dédiés à l'agriculture.



Secteurs d'habitats pavillonnaires à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

Avec l'attrait croissant de la vie périurbaine et l'expansion des limites de l'influence de Paris, de nombreux résidents s'installent proche du centre historique. Cependant, la demande croissante de logements a rapidement conduit à une expansion urbaine en périphérie.

Le tissu résidentiel de Montmagny s'est développé, pour le plus ancien, de manière diffuse et spontanée, et pour le plus récent, principalement dans les années 1970 à 1990, sous la forme d'opérations groupées (ZAC, lotissements). Ces opérations se caractérisent, contrairement aux secteurs pavillonnaires anciens, par une homogénéité des tissus résidentiels.

Ces secteurs résidentiels sont en partie caractérisés par des emprises au sol modérées permettant la réalisation d'espaces paysagers, voire dans certains cas la formation de cœurs d'îlots verdoyants.

Les zones en périphérie de l'axe structurant nord/sud de Montmagny (autour de la rue d'Epinay, sud de la rue Carnot, rue Gambetta et Maurice Berteaux) sont marquées par un tissu d'habitat individuel implanté sur un parcellaire peu homogène, souvent ancien et en forme de lanière.

Ces secteurs résidentiels sont caractérisés par une diversité de formes architecturales induites par la spontanéité et l'autonomie des opérations de ces constructions. Cependant, nous pouvons noter quelques constantes : il s'agit de maisons individuelles implantées avec un léger retrait par rapport à la voirie et développant un jardin en cœur d'îlot. Elles sont de gabarits plutôt bas (R+1/R+1+C principalement, et parfois R+2+C), avec en maçonnerie béton enduit de couleurs neutres (ocre, crème, gris clair). Les toitures sont pour la plupart à double pans, de pentes moyennes et couvertes de tuiles de couleur orange ou brune. On retrouve également quelques toitures à quatre pans.

Exemple maisons individuelles diffuses (google street view)

A partir des années 1970, de grandes opérations de logements pavillonnaires groupés se sont implantées à Montmagny, en périphérie de la zone urbanisée principale de la commune. C'est par exemple le cas des lotissements situés rue des Vignes, rue des Fauvettes, rue Guillaume Apollinaire et rue Hector Berlioz.

Ces lotissements sont en partie conçus comme des entités quasi-indépendantes. Ils apportent une image d'ensemble relativement homogène et paysagère même si globalement, ces secteurs présentent une mosaïque d'entités d'habitations aux ambiances urbaines, architecturales et paysagères diversifiées.

Pour l'ensemble de ce type d'unités morphologiques, les voies de desserte sont relativement larges. Les îlots ainsi délimités sont généralement de taille importante. Les clôtures diversifiées permettent cependant de conserver un sentiment de continuité, même si elles sont parfois inexistantes. La hauteur des constructions est généralement du R+1+C.

❖ Le secteur des Fauvettes

Le **secteur des Fauvettes** est situé à l'est de la Commune, entre le complexe sportif Charles Grimaud et la Butte Pinson. Il est accessible par l'allée des Mésanges (via la rue de Villetaneuse) et la rue des Fauvettes (via la rue de Richebourg). Ces deux voies desservent trois allées en impasses à partir desquelles le bâti est implanté avec un retrait d'environ 5 mètres (correspond aux dimensions d'une place de stationnement). Les parcelles sont clôturées les unes par rapport aux autres et chaque maison dispose d'un petit retrait végétalisé côté perron et d'un modeste jardin côté interne aux ilots.

Ces pavillons reposent sur un foncier aux formes trapézoïdales et d'orientations variables induites par le tracé organique des rues et allées desservant le lotissement.

Secteur des Fauvettes (google map et street view)

❖ Le secteur des Vignes

Le **secteur des Vignes** s'implante en continuité du secteur des Fauvettes et est accessible par la rue des Vignes (via la rue de Villetaneuse). Cette dernière desserre trois allées en impasses à partir desquelles le bâti est implanté à l'alignement ou avec un retrait végétalisé d'environ deux mètres. Les pavillons, parfois en mitoyenneté, reposent sur un foncier rectangulaire. Certaines parcelles disposent de clôtures mitoyennes et sur rue et toutes disposent d'un jardin végétalisé en cœur d'îlot.

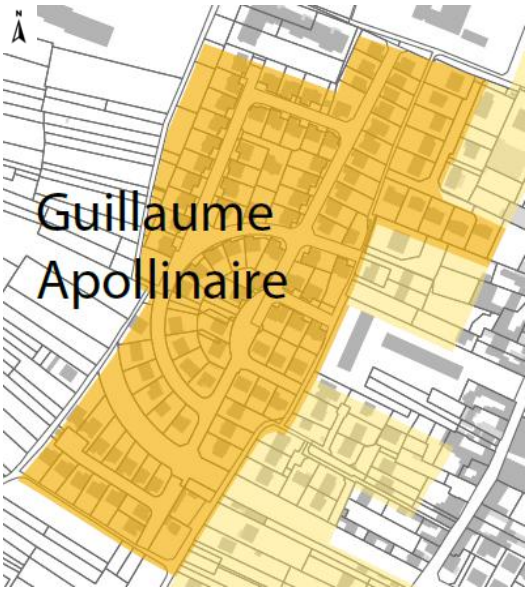
Le réseau viaire du lotissement est structuré sur la base d'un quadrillage orthogonal, avec un angle de 45 degrés par rapport à l'orientation générale des rues de Montmagny.

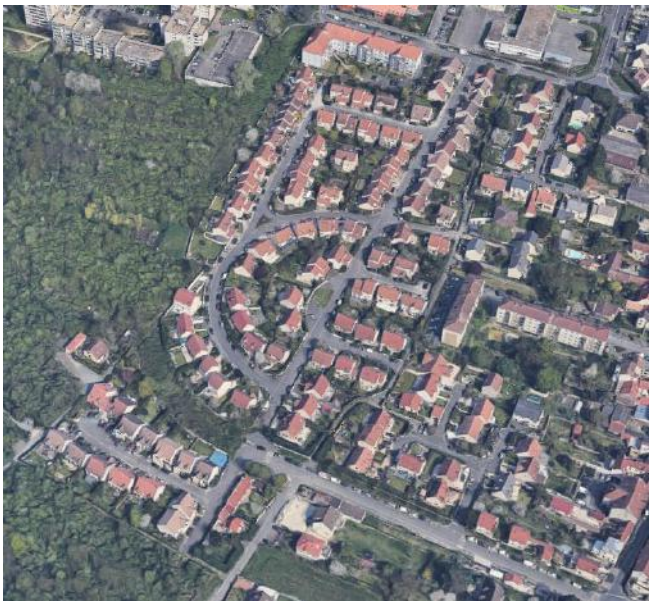
Secteur des Vignes (google map et street view)

❖ Le secteur Guillaume Apollinaire

Le **secteur Guillaume Apollinaire** est situé à l'ouest du territoire communal et est accessible par la rue Guillaume Apollinaire qui dessert la rue Alfred de Musset et la rue Charles Baudelaire qui forment une boucle en huit, ainsi que les rues Paul Verlaine et Alfred de Vigny en impasses. Il est encadré au nord par l'école élémentaire des Lévriers et le Centre Socio-Culturel Antoine de Saint-Exupéry, à l'est et au sud par de l'habitat pavillonnaire spontané et à l'ouest par un secteur en friche.

Les entrées des pavillons sont implantées à l'alignement de la voirie. Les bâtiments, disposés en forme de « L », offrent de petits espaces végétalisés côté rue et de larges jardins végétalisés côté interne aux îlots. Les parcelles de forme rectangulaire sont pour la plupart clôturées en mitoyenneté mais pas nécessairement côté rue. Le réseau viaire du lotissement est structuré sur la base d'un quadrillage orthogonal par rapport à l'orientation générale des rues de Montmagny, excepté pour la rue Alfred de Musset qui est implantée en arc de cercle.





Secteur Guillaume Apollinaire (google map et street view)

❖ Le secteur Hector Berlioz

Le **secteur Hector Berlioz** est situé au sud du territoire communal. Il est bordé au sud par la voie ferrée et le parc technologique de Montmagny, au nord-ouest par de l'habitat pavillonnaire diffus et au nord-est par la zone commerciale de « l'Intermarché ».

Il est accessible par la rue Hector Berlioz (via la rue d'Epinay) et par les rues Charles Gounod et Pierre Curie (via l'avenue du 8 Mai 1945). Ces trois voies desservent trois allées en impasses, à partir desquelles le bâti est implanté avec un retrait d'environ 5 mètres (correspond à une place de stationnement). Les parcelles sont clôturées les unes par rapport aux autres et chaque maison dispose d'un petit retrait végétalisé côté perron et d'un modeste jardin végétalisé côté interne aux îlots.

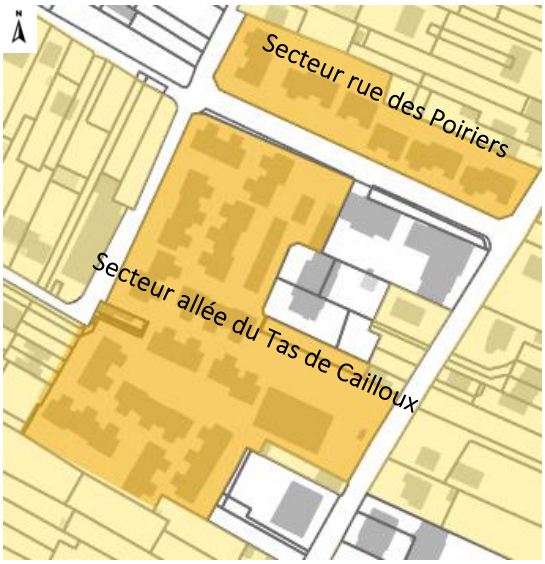
Ces pavillons reposent sur des parcelles rectangulaires et d'orientations orthogonales et tramées, à l'exception de la partie de la rue Hector Berlioz parallèle à la voie ferrée venant créer un angle d'environ 45 degrés avec le reste du lotissement.

Secteur Hector Berlioz (google map et street view)

❖ Le secteur de l'allée du Tas de Cailloux et de la rue des Poiriers

Le secteur de l'**allée du Tas de Cailloux** se situe au centre du territoire communal. Il est accessible par la rue des Poiriers et la rue de la Plante des Champs et est desservi par l'allée du Tas de Cailloux. Les pavillons, en forme de « T », sont implantés en mitoyenneté, par groupe de deux ou trois. Ils reposent sur une unité foncière globale et sont orientés sur les allées internes au lotissement.

Le secteur de la **rue des Poiriers** est accessible directement par la rue des Poiriers. Les pavillons, en mitoyenneté par groupe de deux, sont implantés en retrait de ladite rue.



Secteur de l'Allée du Tas de Cailloux (google map et street view)

Secteur de la rue des Poiriers (google map et street view)

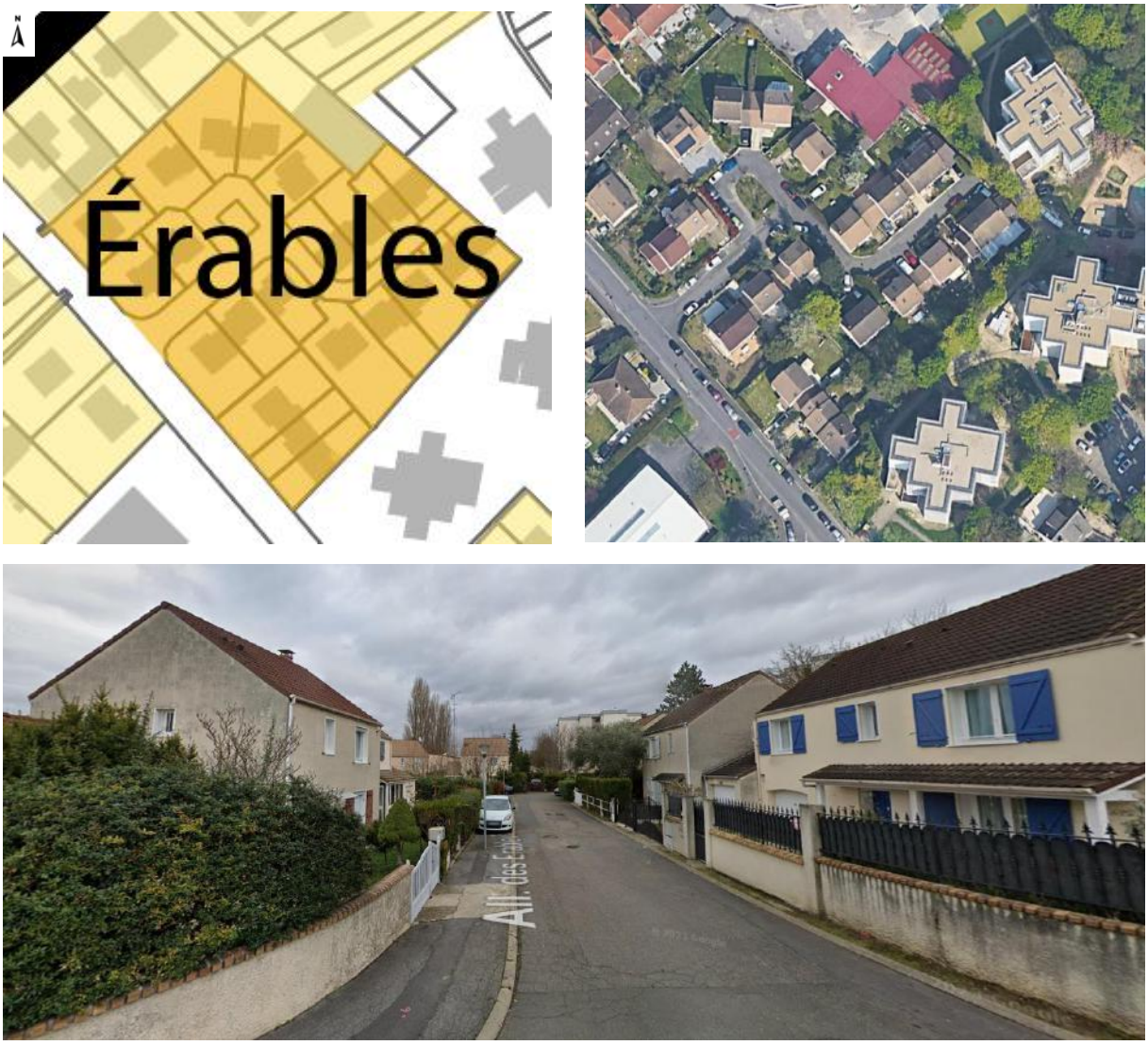
❖ Le secteur Maurice Utrillo

Le secteur de l'**avenue Maurice Utrillo** situe en bordure de l'avenue Maurice Utrillo. Les pavillons sont implantés en mitoyenneté, par groupe de deux et sont orientés sur l'avenue Maurice Utrillo.

Secteur Maurice Utrillo (google map et street view)

❖ Le secteur des érables

Le secteur des **érables** se situe le long de l'allée des érables et est accessible par la ruelle Marianne. Les pavillons sont implantés en retrait de la limite de voirie et pour la majorité d'entre-deux en mitoyenneté par groupes de deux à quatre. Ils reposent chacun sur une unité foncière et sont orientés sur les allées internes au lotissement.

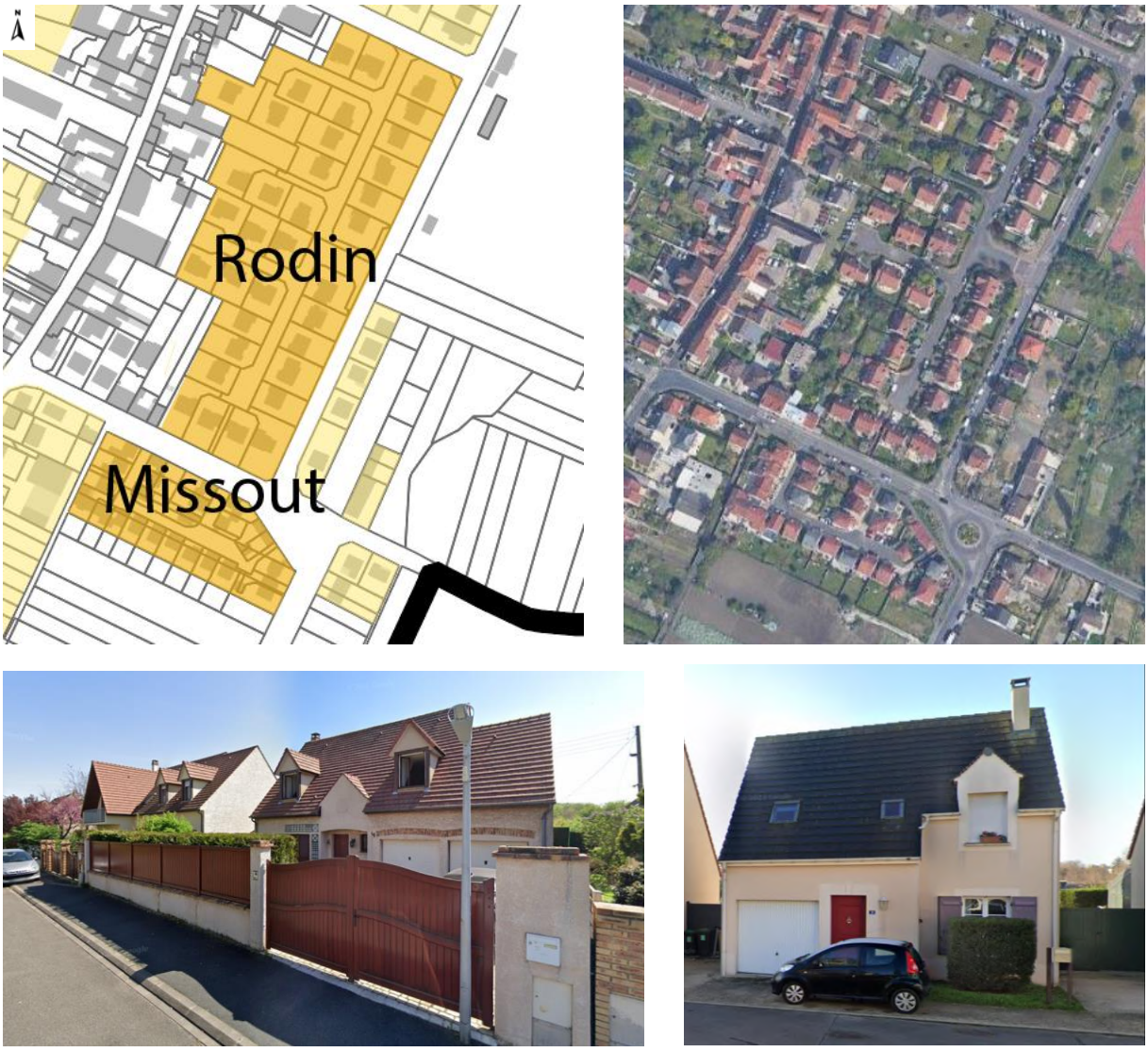


Secteur des érables (google map et street view)

❖ Les secteurs Missout et Rodin

Le secteur de **Missout** se situe le long de la rue Jean Missout et est desservit en interne par la rue des Saules. Les pavillons donnant sur la rue Jean Missout sont implantés en mitoyenneté, tandis que les pavillons internes, situés le long de la rue des Saules, sont implantés sur des parcelles de formes rectangulaires disposant de modestes jardins végétalisés.

Le Secteur de **Rodin** se situe le long de la rue Pelletier et est accessible en interne par la rue Rodin. Les parcelles, de formes rectangulaires, sont clôturées les unes par rapport aux autres et chaque maison dispose d'un petit retrait végétalisé côté perron et d'un modeste jardin végétalisé côté interne aux îlots.



Secteurs Missout et Rodin (google map et street view)

❖ Le secteur des Jonquilles

Le secteur des **Jonquilles** se situe à la jonction entre la rue Pelletier et l'allée des Jonquilles. Il est également desservi par la Villa Lamartine. Les pavillons situés le long de l'allée des Jonquilles sont implantés en mitoyenneté et les pavillons situés le long de la Villa Lamartine sont implantés en mitoyenneté, reliés par le garage.

Secteur des Jonquilles (google map et street view)

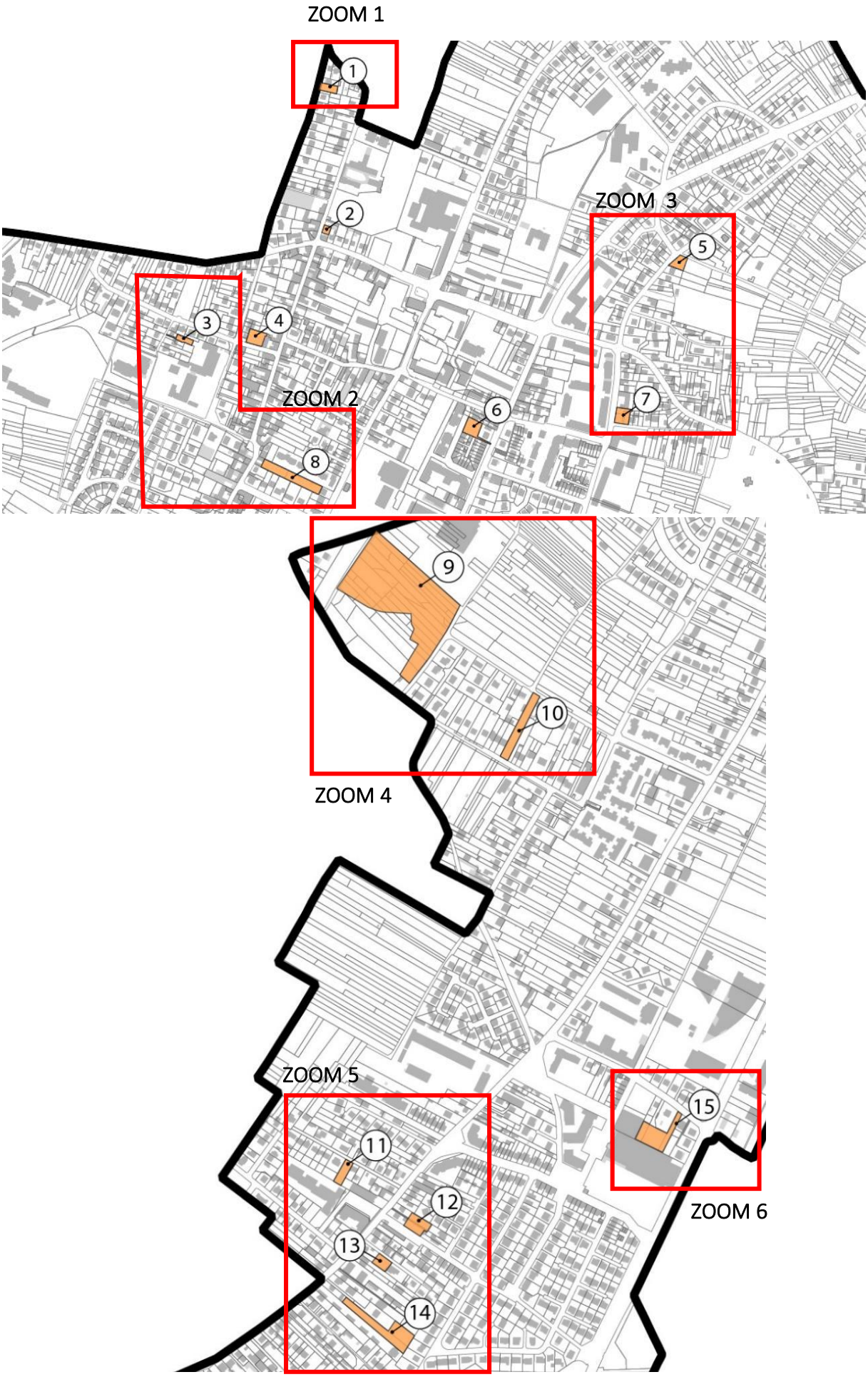
❖ Le secteur de l'habitat adapté à destination des gens du voyage

Ce secteur, situé au nord du territoire communal, correspond à l'habitat adapté à destination des gens du voyage (logements sociaux), en cours de réalisation.

Capacité de mutation et de densification du tissu pavillonnaire

Les possibilités de mutation restent limitées dans les quartiers pavillonnaires. Quelques parcelles sont cependant identifiables dans le tissu pavillonnaire, hors lotissements, pour une surface totale d'environ 0,92 ha. Ces terrains sont en quasi-totalité identifié comme des espaces urbanisés ou des espaces ouverts artificialisés au MOS 2021.

	Parcelles en dents creuses	Surface (m²)
ZOOM 1	AB 834 (n°1)	375 m²
ZOOM 2	AK 341 (n°3), AB 341-353 (n°8)	1 862 m²
ZOOM 3	AE 28 (n°5), AE 931-930-928-932-929 (n°7)	1 070 m²
ZOOM 4	AL 165 (n°10), (n°9)	1 200 m² + 14 322 m²
ZOOM 5	AL 492 (n°11), AL 1061-547-546-553 (n°12), AM 88 (n°13), AM 1071-75 (n°14)	3 289 m²
ZOOM 6	AM 1090-542-540-522 (n°15)	1 392 m²
	TOTAL	23 510 m²


ZOOM 1
ZOOM 2
ZOOM 3
ZOOM 4
ZOOM 5
ZOOM 6
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15

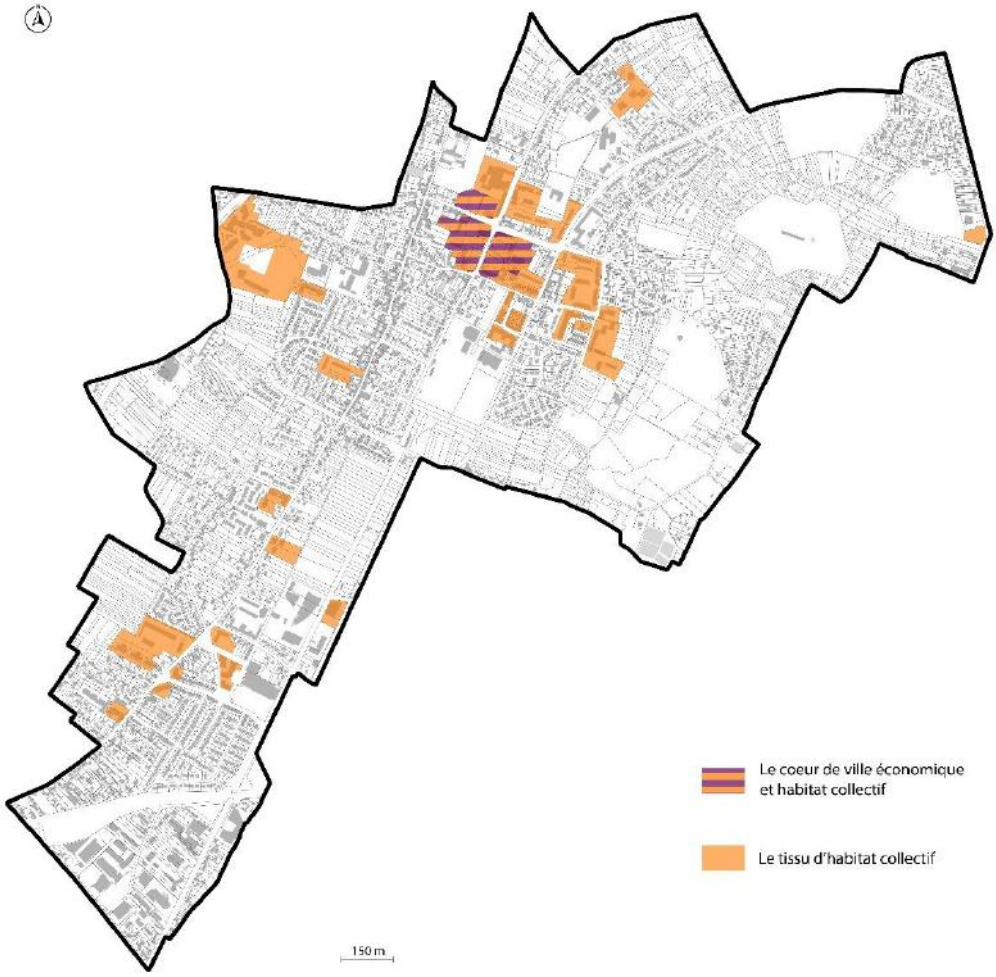
▪ Les secteurs d'habitat collectif

A Montmagny, le tissu d'habitat collectif se compose principalement d'opérations construites dans les années 1960-1990, avec des formes et des hauteurs hétérogènes (pouvant aller jusqu'à du R+9).

Ces opérations s'organisent pour la plupart en sous-ensembles autocentrés et prennent la forme de barres ou de tours implantées en retrait des limites séparatives. Aussi, la densité urbaine ressentie par le volume des constructions est en réalité plutôt faible au regard du nombre de logements par hectare. Les résidences sont généralement implantées sur des emprises parcellaires importantes au cœur de grands îlots protéiformes et fermés. Ces ensembles sont généralement situés le long de voies structurantes, pouvant ensuite être desservis suivant une trame secondaire privative, détachée de la trame urbaine communale, accentuant parfois le sentiment d'exclusion de ces quartiers par rapport au reste de la ville (manque de porosité). Les espaces publics sont en partie structurés autour de larges poches de stationnement et d'espaces verts.

Les secteurs d'habitat collectif sont ainsi répertoriés par :

- Le **secteur des « Pintars »**, au nord du territoire communale ;
- Les **ensembles d'habitat collectif en périphérie du centre historique** ;
- Les **ensembles rue Robert Foulon et rue des Carrières**, au sud du centre historique ;
- Les **ensembles rue des Lévriers**, en limite ouest de la commune ;
- Les **ensembles « Les acacias »**, au sud du territoire communal.



Secteurs d'habitat collectif à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

❖ Le secteur des « Pintars »

Le **secteur des « Pintars »** se situe au nord du territoire communal, le long de la ruelle Marianne.

Composé de 107 logements collectifs, il est bordé à l'est et à l'ouest par des logements pavillonnaires diffus, au nord par un bois communal, et au sud par le collège « Nicolas Copernic ». Il est accessible à pied via un portillon donnant sur la ruelle Marianne et en voiture par le sentier de la Saussaye.

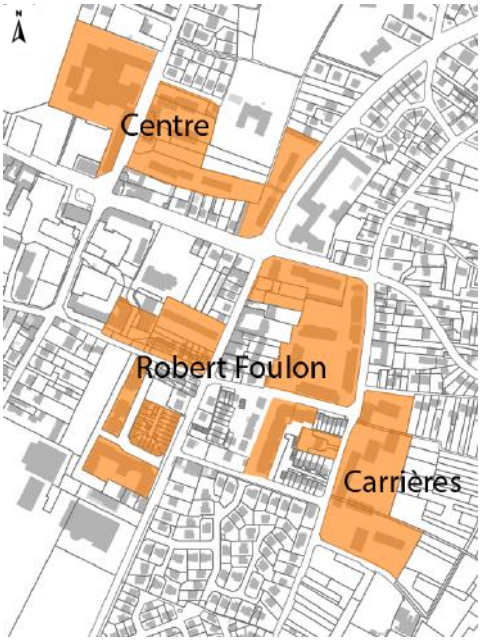
Ce secteur d'habitat collectif présente des caractéristiques morphologiques typiques de l'urbanisme des années 60-70, avec la présence de quatre bâtiments en forme de plots et doubles plots, de hauteurs modérées (R+4 à R+6). Disposés en forme de croix crénelées en vue de plan, ces bâtiments présentent une esthétique sobre avec un soubassement gris bleu, des étages de couleur beige clair et une bande de rive grise. Seulement deux tiers des façades disposent d'ouvertures et les façades aveugles sont dépourvues de modénatures, au profit de grands aplats unicolores. Implantés en plan libre sur une large parcelle, ces ensembles sont accompagnés de vastes espaces plantés et de zones de stationnement localisées en limite nord-est.

Ces ensembles étant témoins d'un parc ancien, une réhabilitation thermique a été effectuée au cours de l'année 2022.

Secteur des « Pintars » (google map et street view)

❖ Le secteur du centre historique

Plusieurs opérations de logements collectifs sont localisées dans le **secteur du centre historique** de Montmagny.



Le tissu collectif dans le secteur du centre historique (source : google street view)

Dans la partie sud de l'avenue Maurice Utrillo et de la rue Gallieni, nous observons une forte occurrence d'habitations collectives de tailles modérées (de 2 à 3 étages maximum avec entresol). Ces habitations, datant de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, sont implantées à l'alignement de la voirie ou en retrait avec une bande piétonne parfois végétalisée. Elles alternent entre pierre de taille, brique et béton et ont une certaine unicité de couleurs (beige, crème et gris clair). Les toitures à faibles pentes alternent entre la brique rouge et brune et sont ornées de cheminées. Ces bâtiments, situés à proximité du groupe scolaire des Frères Lumières, témoignent d'une frange du passé.

Avenue Maurice Utrillo / Gallieni (source : google street view)

Dans la partie sud de la rue Maurice Berteaux se situent deux grands ensembles de logements collectifs. Il s'agit « des Jardins de Montmagny ». Ces bâtiments sont implantés à l'alignement de la rue Maurice Berteaux, créant de grandes cours intérieures autour desquelles s'organisent les logements. Les barres de 5 étages présentent des gabarits de 25 mètres de long sur 15 mètres de large, pouvant aller jusqu'à 50 mètres de long sur 10 mètres de large. Ces habitations, datant des années 1970-1980, disposent de façades sobres en béton crépi de ton clair.

Avenue Mauricie Berteaux (source : google street view)

Dans le centre-ville, situé entre la rue Gambetta, rue de Sprimont et rue du 11 Novembre 1918, le bâti a fortement évolué depuis les années 2010, avec une réhabilitation au cours de l'année 2022. En effet, le centre-ville, qui historiquement abrite la mairie et l'église, a subi un grand tournant au cours de cette dernière décennie, avec la création d'un ensemble de bâtiments mixtes et d'un parking en face de la mairie. Ces bâtiments disposent de commerces et services au rez-de-chaussée, et de logements sur les étages supérieurs. Ils forment ainsi un centre-ville dynamique, rassemblant l'essentiels des fonctions de proximités recherchées. Les rez-de-chaussée sont en parement de pierre grise, contrastant avec les couleurs clairs du reste de la ville.

Côté rue Gambetta, de nouveaux logements collectifs dans le même style architectural sont également apparus au cours des années 2010, sans commerces en rez-de-chaussée. Il persiste cependant un ancien logement collectif des années 1980-1990 à l'angle de la rue Gambetta et l'avenue de Charles de Gaulle, dans un style sobre et en angle arrondi. De même, deux tours rectangulaires de 6 étages datant des années 1990 viennent clore la perspective de fond du nouveau parking de la mairie et de l'église.

❖ Ensembles rue des Carrières

Les ensembles implantés le long de la rue des Carrières se situent à proximité du centre-ville de Montmagny. Construits dans les années 1970 et disposés en bandes et en retrait d'environ cinq mètres par rapport à la voirie, ils présentent des hauteurs variables entre du R+2/R+3 avec des toitures terrasses. L'unité foncière est structurée par des clôtures à barreaudage bleu clair disposées sur un muret de brique orange.

Ces ensembles, aux élégants garde-corps en aluminium, ont été récemment repeints en gris pour le soubassement, blanc sur les étages, et orange pour les faces latérales.

Ensembles rue des carrières (google map et street view)

❖ Ensembles rue des Carrières (2)

Cet ensemble, constitué de logements collectifs datant des années 1980-1990 et disposés en rectangle autour d'un square central végétalisé, est accessible par la rue Robert Foulon et la rue des Carrières.

Il est séparé de la rue par un léger retrait en créneaux et est marqué par une clôture en barreaudage vert. Les façades enduites beiges présentent quant à elles quelques épars retraits marqués par des murs en brique orange.

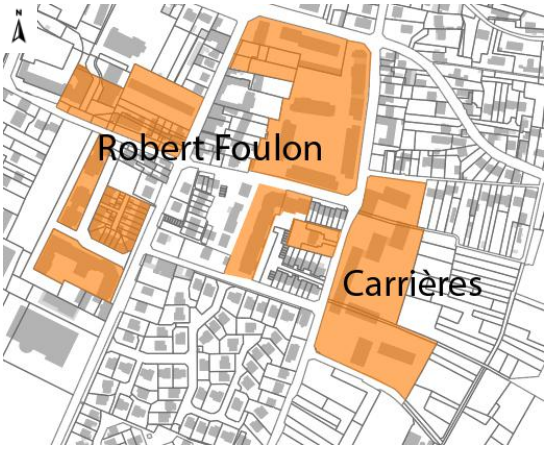
Un parking extérieur est accessible par la rue de Pierrefitte au nord.

Ensembles rue des carrières n°2 (google street view)

❖ Ensembles rue Robert Foulon

Cet ensemble de logements collectifs, datant des années 1980-1990, se situe au sud du centre-ville, à l'angle de la rue Foulon et de l'allée des peupliers et à proximité des ensembles situés rue des Carrières.

Cet ensemble est séparé de la rue par une clôture verte à barreaudage et une haute haie. Les bâtiments de trois étages disposent de façades de couleur orange pastel et de toitures à deux pans de tuiles brunes, interrompues par une structure en béton. Ils ne disposent pas d'un grand cœur d'îlot verdoyant, mais de quelques jardins végétalisés en rez-de-chaussée.



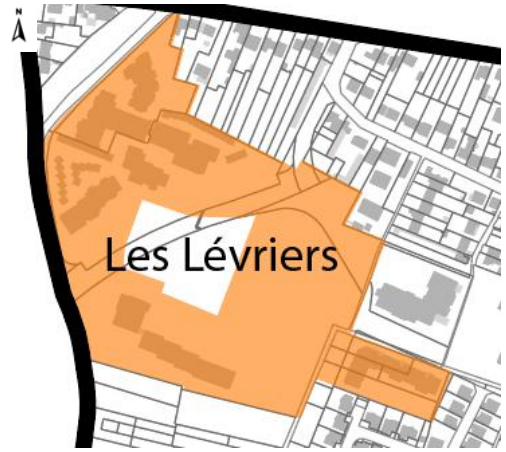
Ensembles rue Robert Foulon (google map et street view)

❖ Ensembles rue des Lévriers

Situé en limite ouest de la commune, au niveau de la voie ferrée, cet ensemble se divise en deux complexes caractéristiques des grands ensembles des années 1970-1980.

Au nord, se trouvent des grands ensembles constitués de cinq plots allant de 4 à 8 étages, aux formes jouant avec les volumes et vides. Ces ensembles, couvèrent d'un enduit uni de couleur beige, disposent de toitures terrasses. Au sud, se trouvent des ensembles plus complexes, mêlant 5 plots allant de 7 à 9 étages, reliés entre eux par des corps bâtis de 4 étages. Des notes de couleurs se distinguent entre les ouvrants, permettant de faire ressortir les différents corps du bâti.

Ces ensembles sont disposés librement sur un terrain enherbé (zone naturelle au PLU), avec un large cœur d'îlot végétalisé structuré par des sentes piétonnes ainsi que par des terrains de sport. De larges poches de stationnement sont également disposées aux pieds des immeubles.



Ensemble rue des Lévriers (google map et street view)

Aujourd'hui, le secteur des Lévriers est qualifié comme un Quartier Prioritaire de la Ville (QPV).

❖ Ensemble « Les acacias »

Situé au sud du territoire communal, le long de la rue d'Epinay (au n°202), cet ensemble est constitué de 3 bâtiments datant de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle.

Les barres de quatre étages sont implantées en retrait par rapport à la voirie (entre 4 mètres au point le plus proche et 15 mètres au point le plus éloigné) et sont disposées autour d'un petit parc rectangulaire arboré. Elles disposent de toitures terrasses. Le langage architectural est sobre et les façades en béton sont enduites d'une couleur beige clair. Les balcons, structurés par des garde-corps en barreaudage métallique gris, viennent quant à eux créer des renfoncements ombragés. L'ensemble est ceint d'une clôture à barreaudage métallique noir disposée sur un muret en béton. Des places de stationnement extérieures et des boxes de stationnement privés sont disposés au nord et à l'ouest.

Ensembles Epinay-Villetaneuse (google map et street view)

La commune dispose également d'un certain nombre d'autres opérations de logement collectifs dispersées sur l'ensemble son territoire.

Capacité de mutation et de densification du tissu collectif

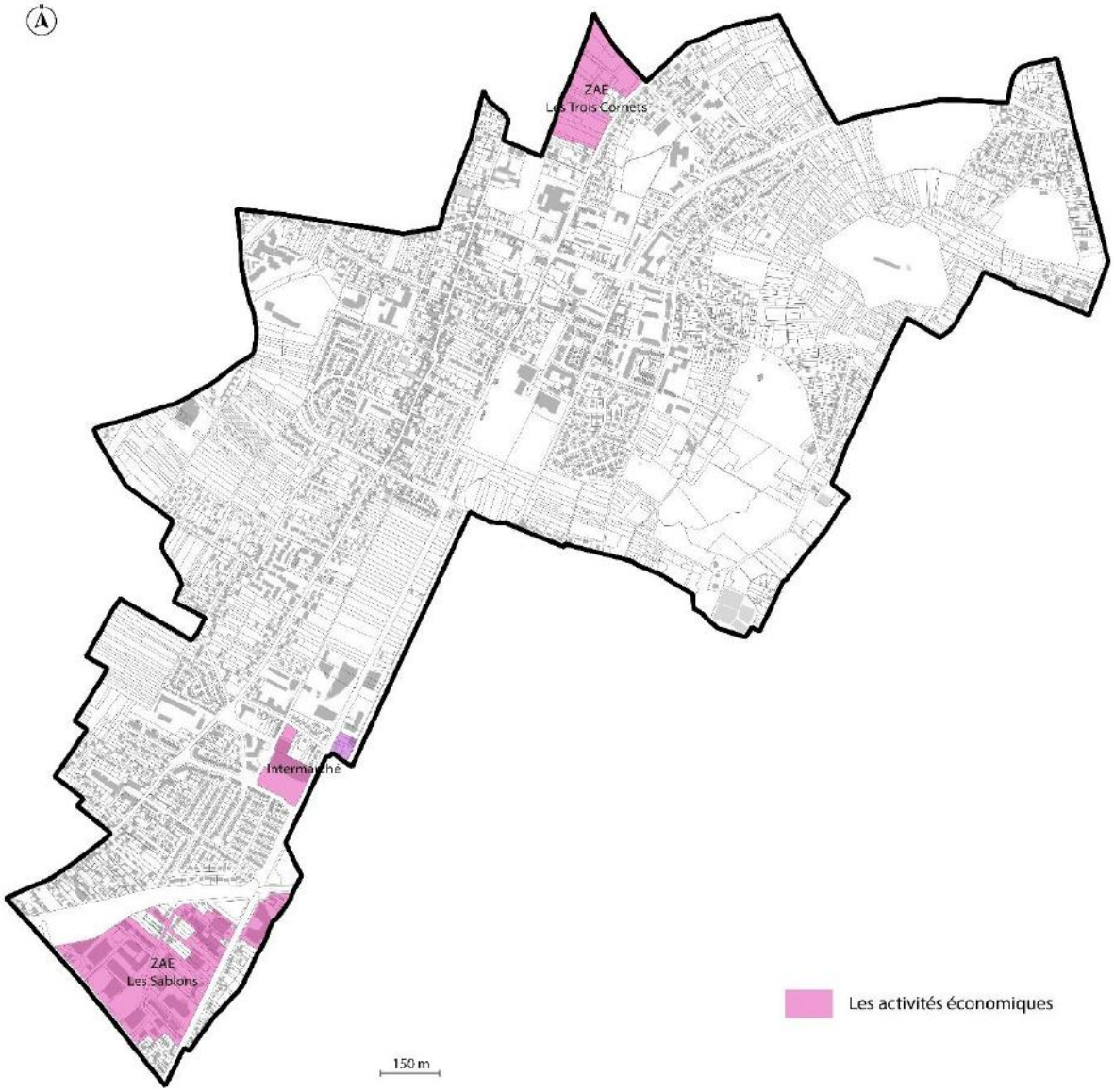
Les possibilités de mutation du tissu collectif sont très limitées.

La qualité et la diversité des espaces verts et ouverts sur les quartiers d'habitat collectif doivent être préservés (espaces verts en pieds d'immeubles, masses arborées, etc.).

▪ Les secteurs d'activité économique

Les secteurs d'activités économiques de la commune de Montmagny se répartissent majoritairement dans trois zones, à savoir :

- La ZAE des Trois Cornets, au nord ;
- Le secteur de l'Intermarché ;
- La ZAE des Sablons (Parc Technologique de Montmagny) au sud.

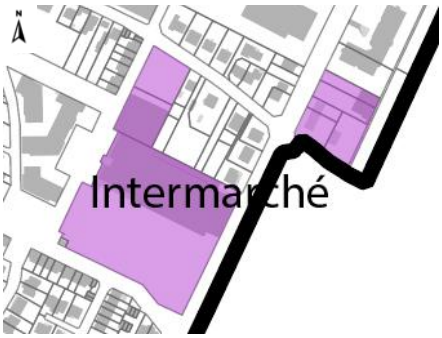


Secteurs d'activités économiques à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

Le secteur économique de l'Intermarché

La zone de l'Intermarché, située en haut du quart sud-est de la commune est également marquée par une forte affluence économique. Située à la limite communale est avec la commune de Villetaneuse, elle se délimite par la rue du 8 mai 1945, la rue Jules Ferry, la rue Roger Quille et la rue Claude Debussy. Contrairement au centre-ville, le secteur est influencé par une grande enseigne d'hypermarché autour de laquelle gravite quelques petits commerces. La dynamique est également différente, car étant dans une zone pavillonnaire et à proximité de la commune mitoyenne, le gabarit et le but de cet ensemble est de permettre

aux habitants à une échelle plus large de faire des courses plus conséquentes, en induisant notamment l'utilisation de la voiture. Cette zone semble également plus déconnectée de la trame urbaine, difficilement accessible du centre-ville à pied, et sans vocation de se mélanger à son environnement.



Secteur « intermarché » (google street view)

La ZAE des Sablons

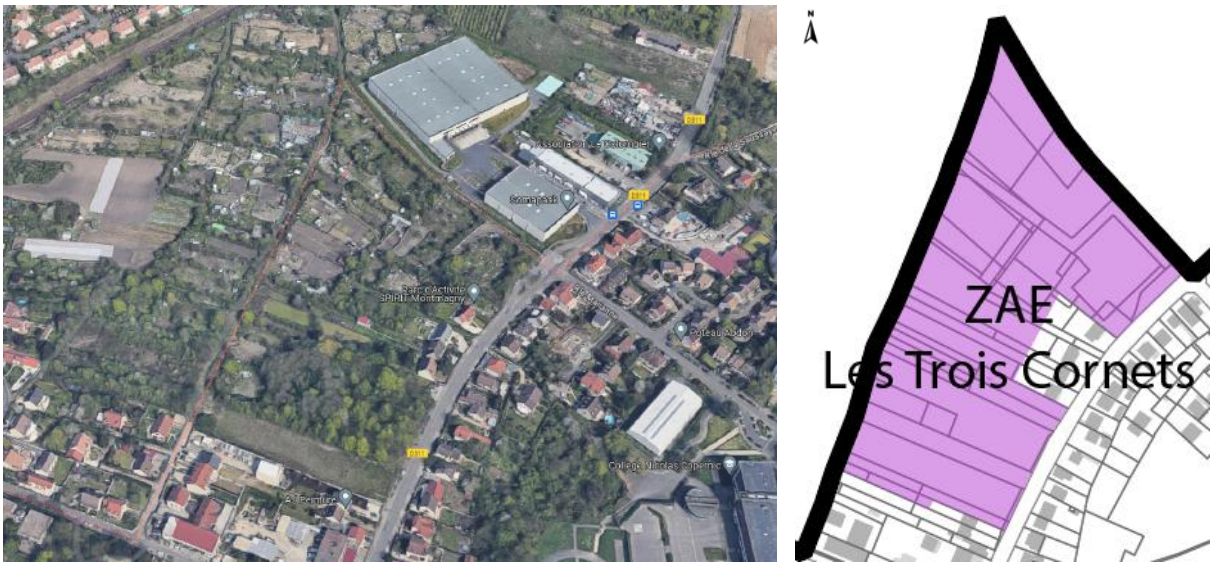
La zone principale d'activité économique de Montmagny n'est autre que la zone industrielle et artisanale des Sablons. Située comme une enclave, seule partie de la commune au sud de la voie ferrée, cette zone rassemble un ensemble de show-room, d'ateliers et d'entreprises. Elle est desservie par la rue des Sablons et est accessible via la rue Jules Ferry ou la route de Saint-Leu. Séparée physiquement par la voie ferrée au nord, sa dynamique est plus reliée à celle de la zone artisanale et commerciale de la commune d'Epinay qu'à la vie de Montmagny. Elle rassemble, concessionnaires automobiles, entreprises de matériaux, grossistes, dépôts, vendeurs de voitures, entreprises de chimie et autres entreprises liées à l'industrie.

14k
14k

une pièce en plus
Boxes individuels de 2m² à 50m²
Particuliers / Professionnels

La ZAE des Trois Cornets

La dernière **zone d'activités « Les Trois Cornets »** se situe au nord du territoire communal, en limite avec la commune de Groslay. Cette zone d'activités débute par un développement dans les années 2000. Son périmètre est aujourd'hui de **60 619 m².**



Localisation de la ZAE des Trois Cornets (source : google earth)

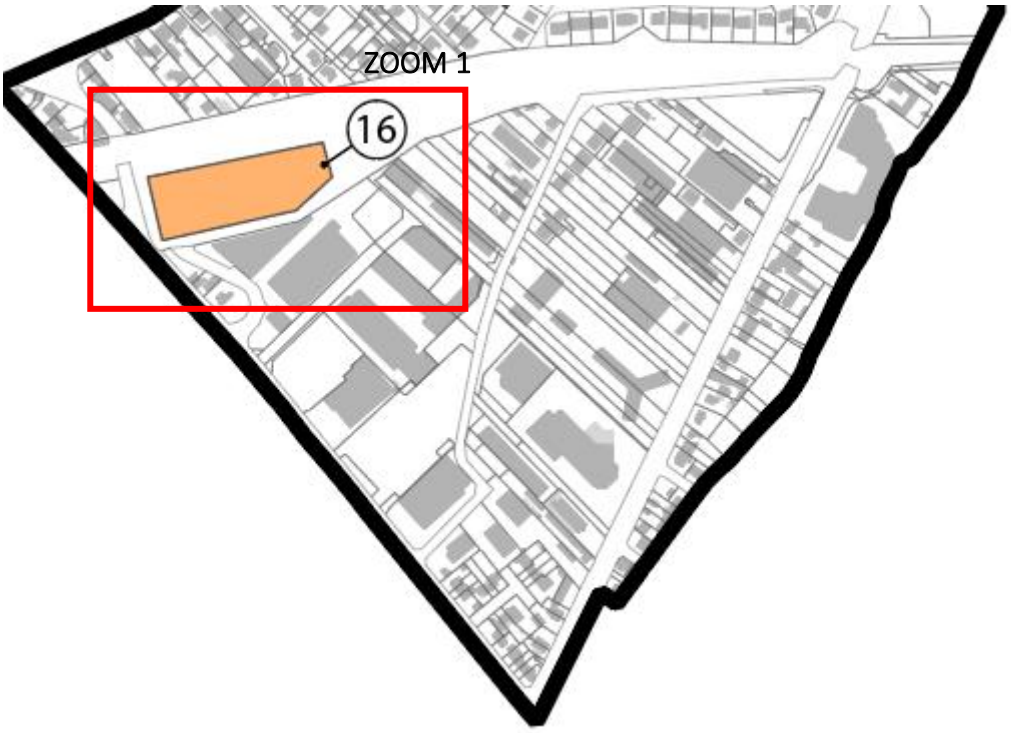
Nouvelle opération dans la ZAE des Trois Cornets

Capacité de mutation et de densification du tissu d'activitéss

Les possibilités de mutation du tissu d'activités sont très limitées.

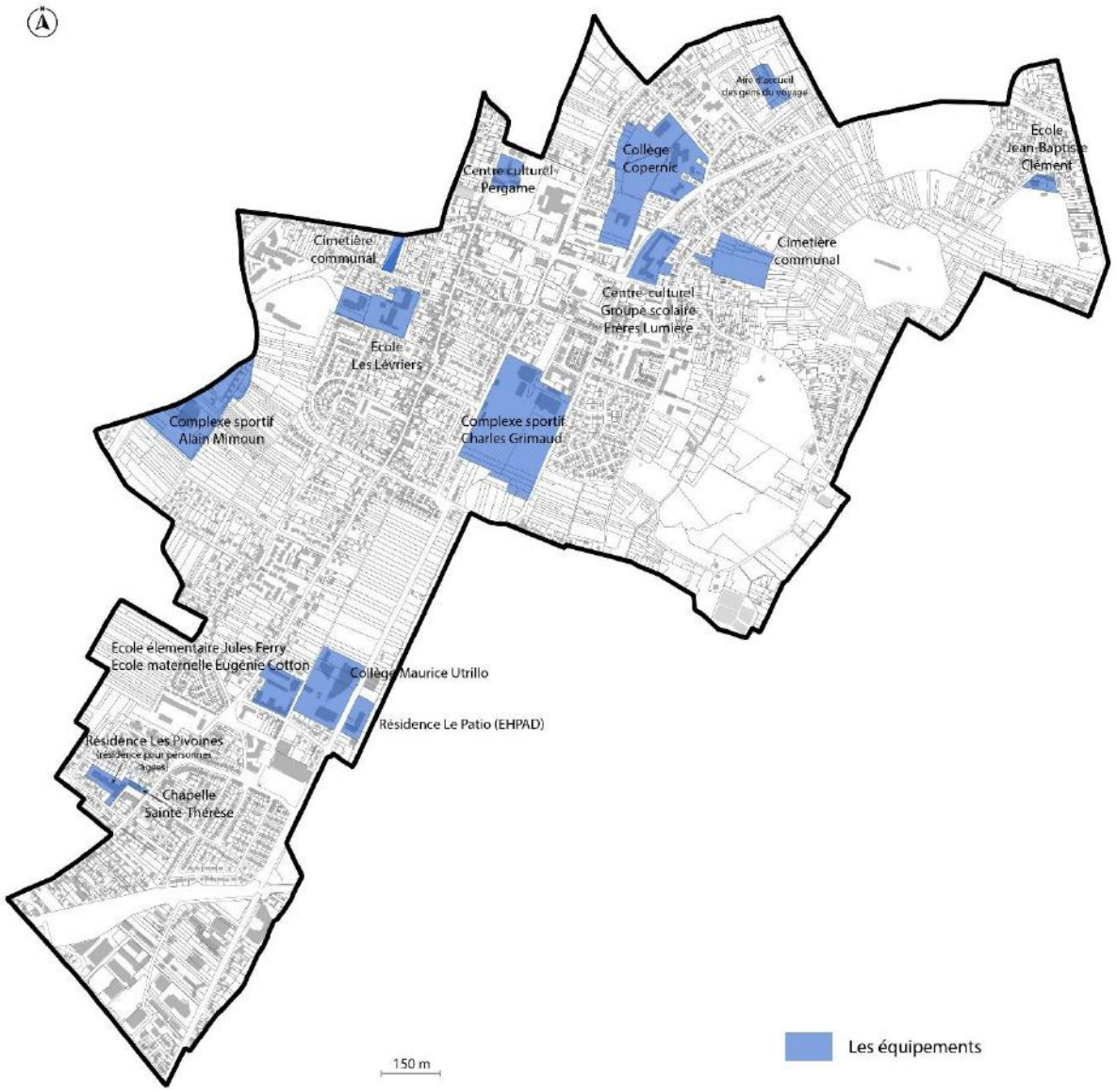
Un secteur est néanmoins identifié comme potentiel de mutation.

	Parcelles en dents creuses	Surface (m²)
ZOOM 1	AM1010 en partie (n°16)	**4 500 m² (environ)**



▪ Les équipements

Montmagny compte sur son territoire divers équipements structurants (collèges, complexes sportifs, centre culturel, etc.) en partie implantés à proximité du centre-ville.



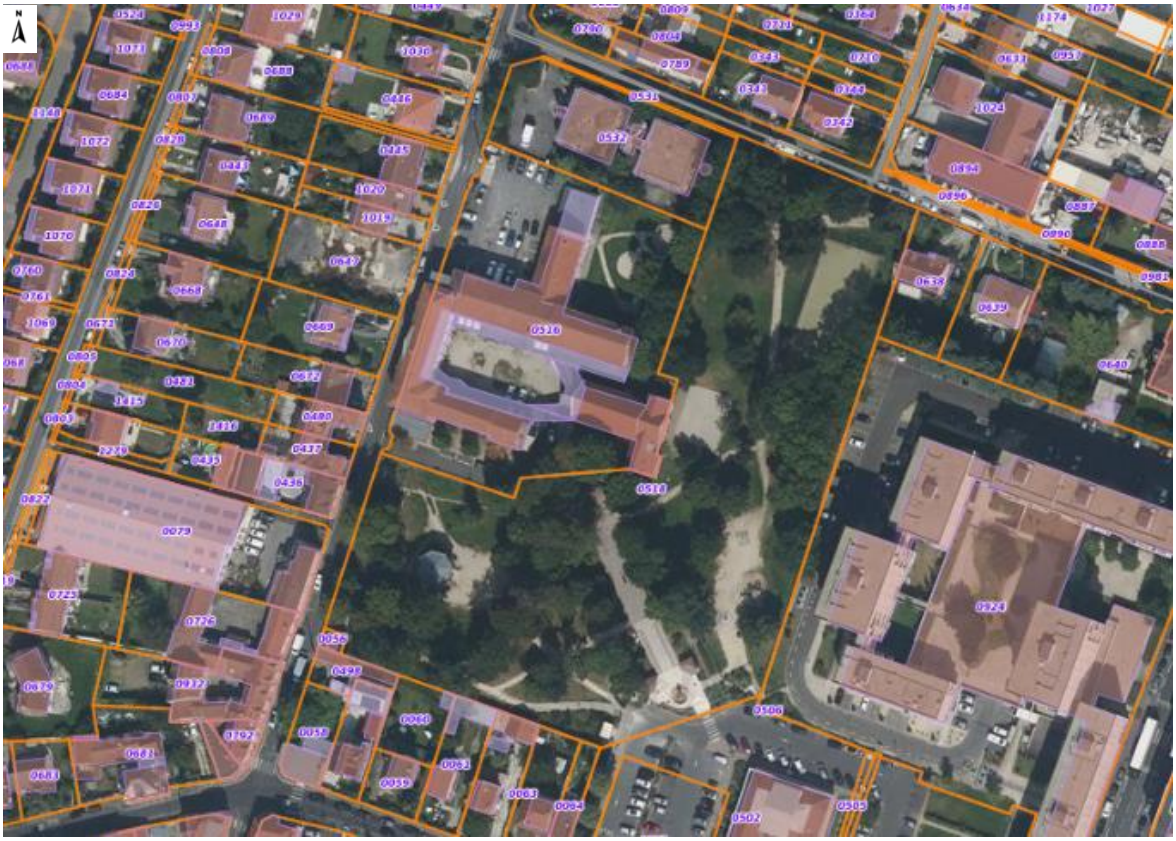
Secteurs d'équipements à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

Ces secteurs sont caractérisés par des emprises parcellaires de grandes tailles, faiblement bâties et souvent accompagnées de grands espaces de respiration.

Ainsi en partant du nord, nous pouvons citer le collège Nicolas Copernic et le gymnase du Rouillon, situés en face de l'ensemble des « Pintars ». Ces bâtiments vieillissants en béton brut et datant de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle se situent sur la ruelle Marianne. Ils disposent d'un parking pour les enseignants côté rue, d'espaces de verdure, une cour et un anneau sportif à l'arrière.

Localisation Collège Copernic et gymnase du Rouillon (Source : Géoportail)

Au nord-ouest du centre historique se rassemblent le **pôle culturel Pergame** et la **médiathèque** du même nom. Disposés sur la rue de Montmorency et la ruelle des Jardins, ils se situent proche du centre-ville, des logements collectifs des « Jardins de Montmagny », ainsi que du secteur pavillonnaire spontané attenant au nord. Ils bénéficient du parc du Québec arboré et enherbé, faisant la liaison entre les deux rues de Montmorency et des Jardins. La médiathèque est implantée quant à elle au sein d'un bâtiment mixte présentant une architecture mêlant ancien et nouveau.



Localisation pôle culturel Pergame (Source : Géoportail)

Le parc du Québec, au centre-ville

A l'est du centre historique, à l'angle entre l'avenue Maurice Utrillo et la rue de Pierrefitte, se situe le **groupe scolaire des Frères Lumières**. Le bâtiment vieillissant en béton désactivé témoigne de la même époque que les logements collectifs environnants en béton désactivé.

En remontant sur l'avenue du Général de Gaulle, se trouve la **salle des fêtes de Montmagny**, trônant au sud de la place de la Division Leclerc. Ce bâtiment blanc de plain-pied présente des lignes extérieures élégantes et simples du néo-classicisme. Un grand parking pavé et cadré par un alignement d'arbres est disposé à proximité de la salle des fêtes. Le parvis est surélevé de trois marches par rapport au niveau des voitures, faisant ressortir le bâtiment comme sur un socle.

Localisation salle des fêtes (Source : google street view)

Au plein centre du cœur de ville se trouve **l'Hôtel de ville,** datant des années 1950. Ce dernier, fait de béton et de pierres peintes en blanc, est implanté sur une large place pavée et fait face au centre-ville rénové.

Localisation salle des fêtes (Source : google street view)

Plus au sud, nous retrouvons le complexe sportif **Charles Grimaud**, rassemblant les différentes activités sportives extérieures de la commune. Logiquement situé en périphérie de la zone urbanisée afin d'éviter les nuisances sonores, il est accessible par la rue Jean Missout, la rue de Villetaneuse et la rue Pelletier. Le complexe est composé d'un club de tennis, club de Judo, club d'athlétisme, club de foot et Skate-park. Les bâtiments sont relativement récents et présentent un style plutôt industriel en bac acier

En haut du tiers sud-est de la commune, nous trouvons le plus grand établissement scolaire du territoire, à savoir, le **collège Maurice Utrillo**, situé sur la rue Jules Ferry. Bâtiment contemporain à deux étages et à la silhouette élancée légèrement courbée, il présente une emprise d'environ 110 mètres de longueur sur la rue, pour 90 mètres de profondeur.

De l'autre côté de la rue se situe la **Résidence Le Patio** (Epahd) en béton blanc dans un style rectangulaire plutôt moderne.

Sur la rue Roger Quille, juste à l'ouest, se situe **l'école élémentaire Jules Ferry et l'école maternelle Eugenie Cotton**, venant achever cette zone de pôle éducatif dans des styles plus traditionnels en brique.

Complexe sportif Charles Grimaud (google map)

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

Dans le plein ouest de la commune, juste au nord du lotissement Guillaume Apollinaire, se situe **l'école élémentaire des Lévriers**. L'établissement se situe au croisement entre la rue Éric Tabarly et la rue du Muret. Comme évoqué précédemment, l'établissement est composé d'une partie ancienne à R+1 sur la rue Tabarly et d'une nouvelle extension de plain-pied côté rue du Muret. L'isolation par l'extérieur de la partie ancienne a été opérée en 2023. L'extension quant à elle, est dans des couleurs très vives tranchant avec les couleurs clairs des logements individuels. L'école, située à la fois à proximité d'une zone résidentielle et des logements collectifs des Lévriers, forme un pôle d'activité culturel avec le **centre Socio-Culturel Antoine de Saint-Exupéry**. Ce bâtiment, accolé à l'école, fait face aux logements collectifs. Son entrée donnant sur un parking clôturé se situe côté rue des Lévriers. Le bâtiment contemporain est composé d'une façade vive, alternant entre parement de briques de terres creuses oranges « type Renzo Piano » et bac acier gris. Sa toiture en pente présente également une alternance entre bac acier orange et gris.

En limite ouest du territoire communal (sur la commune de Montmagny) se tient le complexe sportif **Alain Mimoun**. Cet équipement mitoyen au lycée Camille Saint-Saëns situé sur la commune voisine, est enclavé entre un espace naturel en friche et la voie ferrée. L'accès véhicule se fait uniquement via la rue Guynemer terminant en impasse. Des accès piétons et cyclables sont cependant possibles depuis Montmagny via la rue Maryse Bastié et depuis Deuil-la Barre via la rue de la Sourde.

Localisation du complexe sportif Alain Mimoun (Source : google street view)

Parmi ces équipements, nous retrouvons également des équipements cultuels, dont l'Eglise Saint-Thomas située au centre-ville ainsi que la Chapelle Sainte-Thérèse situées sur la rue d'Epinay.

Chapelle Sainte-Thérèse

Eglise Saint-Thomas

(Sources : Google Street View)

4.3 ANALYSE DE LA CONSOMMATION ET CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

4.3.1 Analyse de la consommation

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est appuyée sur le MOS de 2021.

Selon le MOS de 2021, le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières (entre 2012 et 2021) s'élève à 2,75 hectares expliqués par :

- Une baisse de 0,78 hectares d'espaces agricoles ;
- Une baisse de 1,94 hectares de milieux semi-naturels ;
- Une baisse de 0,17 hectares de bois et forêts ;
- Une hausse de 0,15 hectares de secteurs en eau.

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.

Bilan de l'occupation du sol

Montmagny — **Surfaces en hectares**

Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	18.21	18.21	18.04
Milieux semi-naturels	22.73	21.78	20.79
Espaces agricoles	28.35	27.59	27.57
Eau	0.27	0.27	0.42
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**69.56**	**67.85**	**66.81**
Espace ouverts artificialisés	48.62	47.2	46.13
Habitat individuel	107.46	107.79	107.95
Habitat collectif	22.15	24.45	25.32
Activités	18.41	19.68	19.67
Équipements	14.85	14.66	14.91
Transport	9.05	9.29	9.01
Carrières, décharges et chantiers	1.66	0.84	1.96
Total espaces artificialisés	**222.19**	**223.91**	**224.95**
Total communal	**291.76**	**291.76**	**291.76**

Évolutions en hectares

Évolutions 2012-2017	Évolutions 2017-2021

Bilan de l'occupation du sol (Source : Institut Paris Région 2021, MOS 2012, 2017 et 2021)

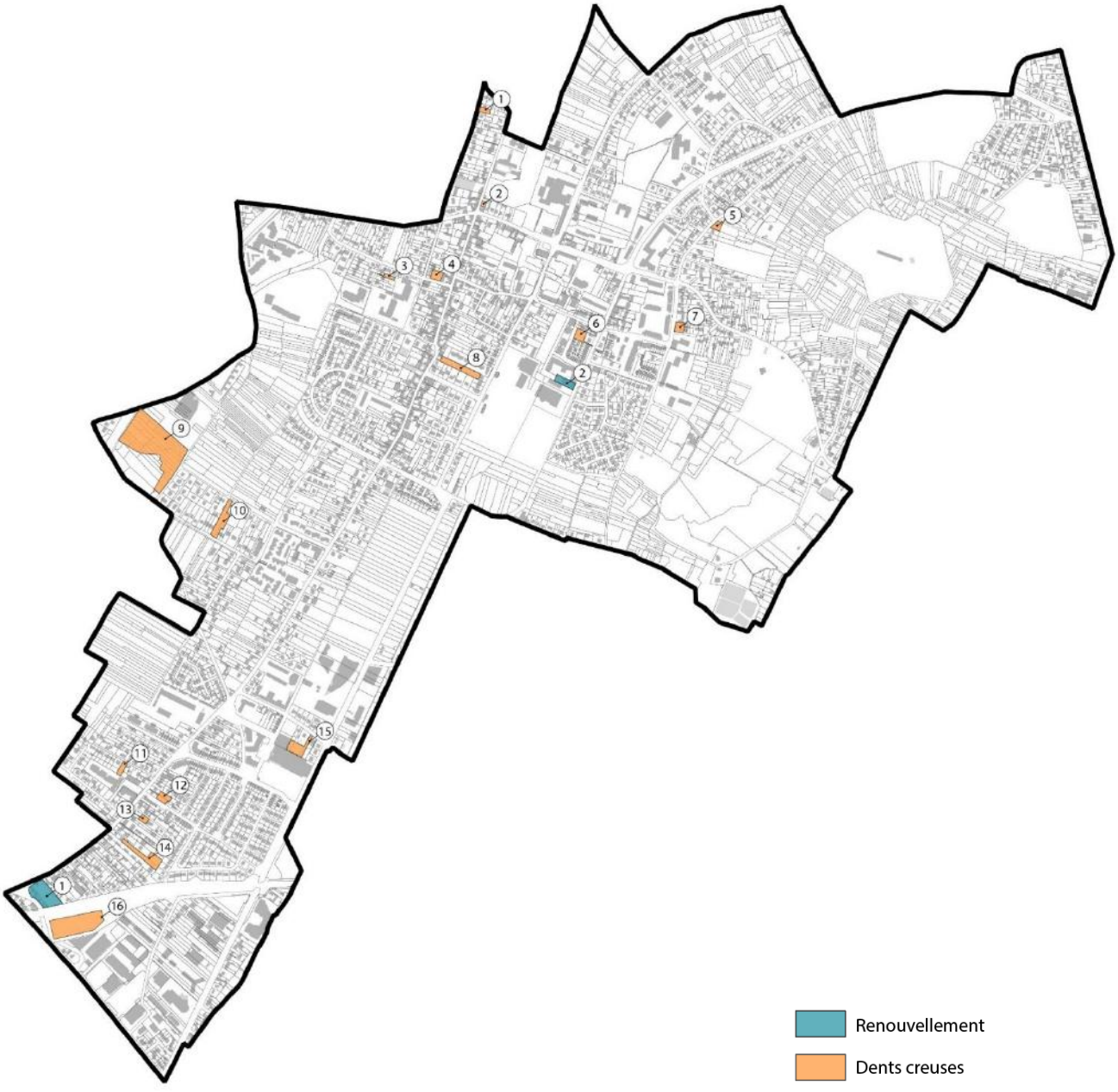
La commune de Montmagny a consommé des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ces dernières décennies, et devra donc être vigilante à l'atteinte des objectifs du Plan biodiversité de 2018 renforcé par la loi Climat et résilience de 2021, qui visent le « Zéro Artificialisation Nette » en 2050.

4.3.2 Synthèse capacité de densification et de mutation

A Montmagny, selon le MOS de 2021, le tissu urbanisé (habitat individuel, collectif, activités et équipements) représente environ 167,85 ha. Le nombre de logements en 2020 est de 5 775, soit une moyenne de 34 logements/ha.

Le Schéma Directeur Environnemental de la Région d'Île-de-France (SDRIF-E) fixe pour la commune de Montmagny un objectif d'accroissement de la densité résidentielle de **15% dans le tissu urbanisé**, représentant environ **867 logements supplémentaires à l'horizon 2040**, soit un objectif de densité moyenne de **40 logements/ha en 2040**.

Le tissu urbanisé de Montmagny est relativement dense et ne dispose que de très peu de capacité de densification et de mutation (voir partie 4.2.3). Quelques parcelles peuvent néanmoins être identifiées en dents creuses, pour un total d'environ 3 hectares. Environ 0,3 hectares peuvent également être dentifiés en capacité de renouvellement urbain correspondant au projet rue Villetaneuse et au projet rue Saint-Leu.



Localisation des capacités de densification et de mutation à Montmagny (source : Synthèse architecture)

4.4 LES ELEMENTS PATRIMONIAUX

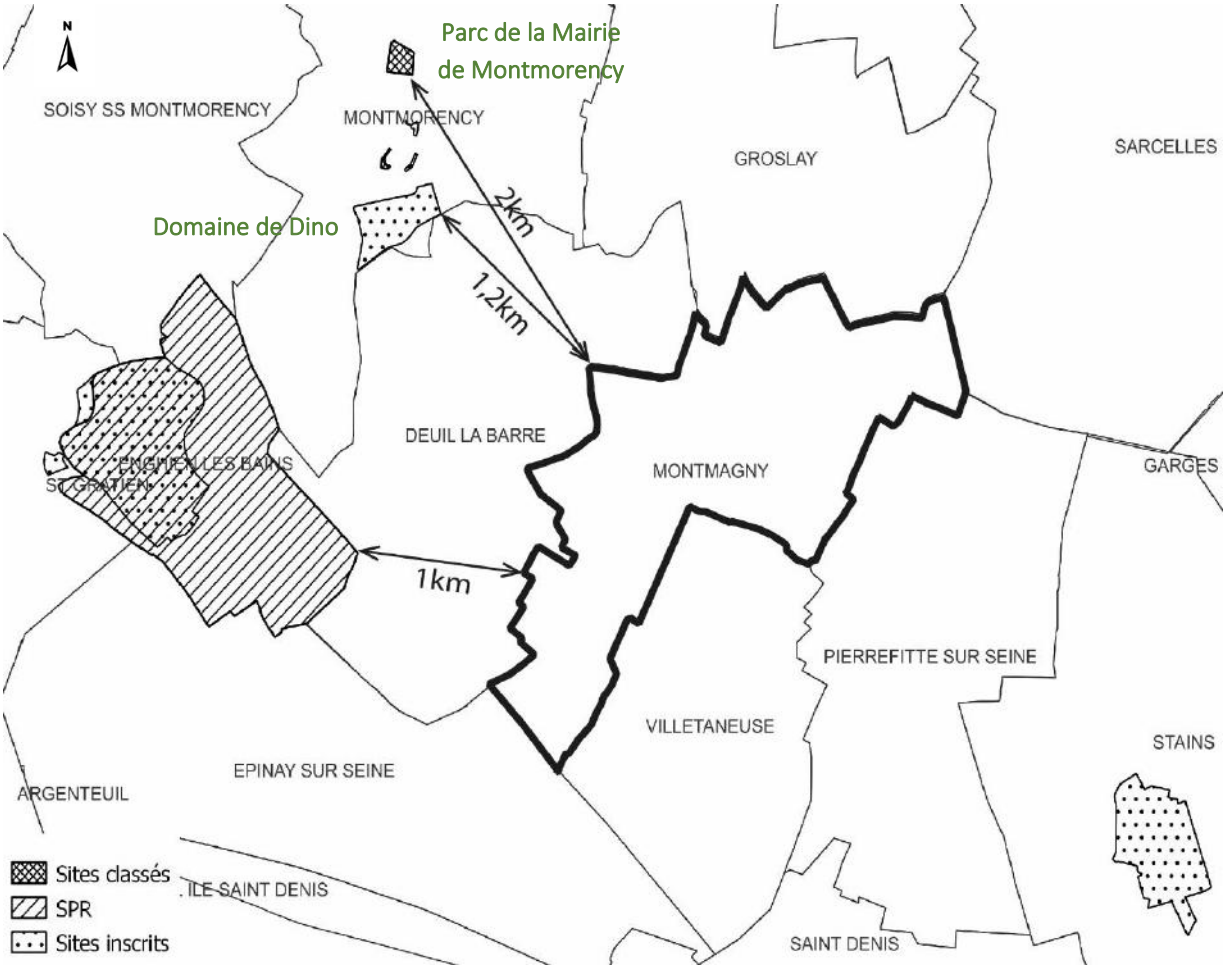
4.4.1 Les sites classés et inscrits

La commune de Montmagny ne compte pas de sites inscrits ou classés, ni de sites patrimoniaux remarquables (SPR).

Le **site inscrit** le plus proche est le « **Domaine de Dino** » situé à environ **1,2 km** à l'ouest du territoire communal.

Le **site classé** le plus proche est le « **Parc de la mairie** » de Montmorency situé à environ **2 km** au nord-ouest.

Le **site patrimonial remarquable** (SPR) le plus proche se trouve sur la commune d'**Enghien-les-Bains**, à environ **1 km** à l'ouest.



Localisation des sites classés, inscrits et SPR (Source : Synthèse architecture)

4.4.2 Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques

- **La chapelle Sainte-Thérèse**

La **chapelle Sainte-Thérèse**, localisée au 242 rue d'Epinay, est l'unique **monument classé** comme **Monument Historique** de la commune.

Construite par **Auguste Perret** entre 1926 et 1927 dans le sud-ouest de la commune alors en pleine urbanisation, elle est construite en **béton armé**. Grâce à l'emploi du béton et à l'usage répété d'un nombre très limité de moules, la chapelle est construite pour un prix relativement bas. D'une superficie au sol de 470 m², occupée pour l'essentiel par la **nef**, ces dimensions sont de 36 **mètres** de long, 13 **mètres** de large et de 11 **mètres** de haut. Le **clocher** atteint quant à lui 32 **mètres**.

Elle bénéficie d'une mesure de protection dite de « ***servitude de protection des abords de monuments historique*** » en raison de sa conception architecturale innovante.

Chapelle Sainte-Thérèse

La chapelle Sainte-Thérèse (Sources : Wikipédia / Synthèse Architecture)

Cet édifice religieux a été **inscrit** le **9 août 1993** à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Cette mesure de protection a été renforcée le **1er septembre 1997** par un arrêté ministériel de classement de la totalité du bâtiment. Outre la protection de l'édifice, cette servitude instaure un périmètre de 500 mètres autour du bâtiment classé, à l'intérieur duquel tous les projets nécessitant l'obtention d'une autorisation préalable (permis de construire et déclaration de travaux) doivent se prévaloir de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

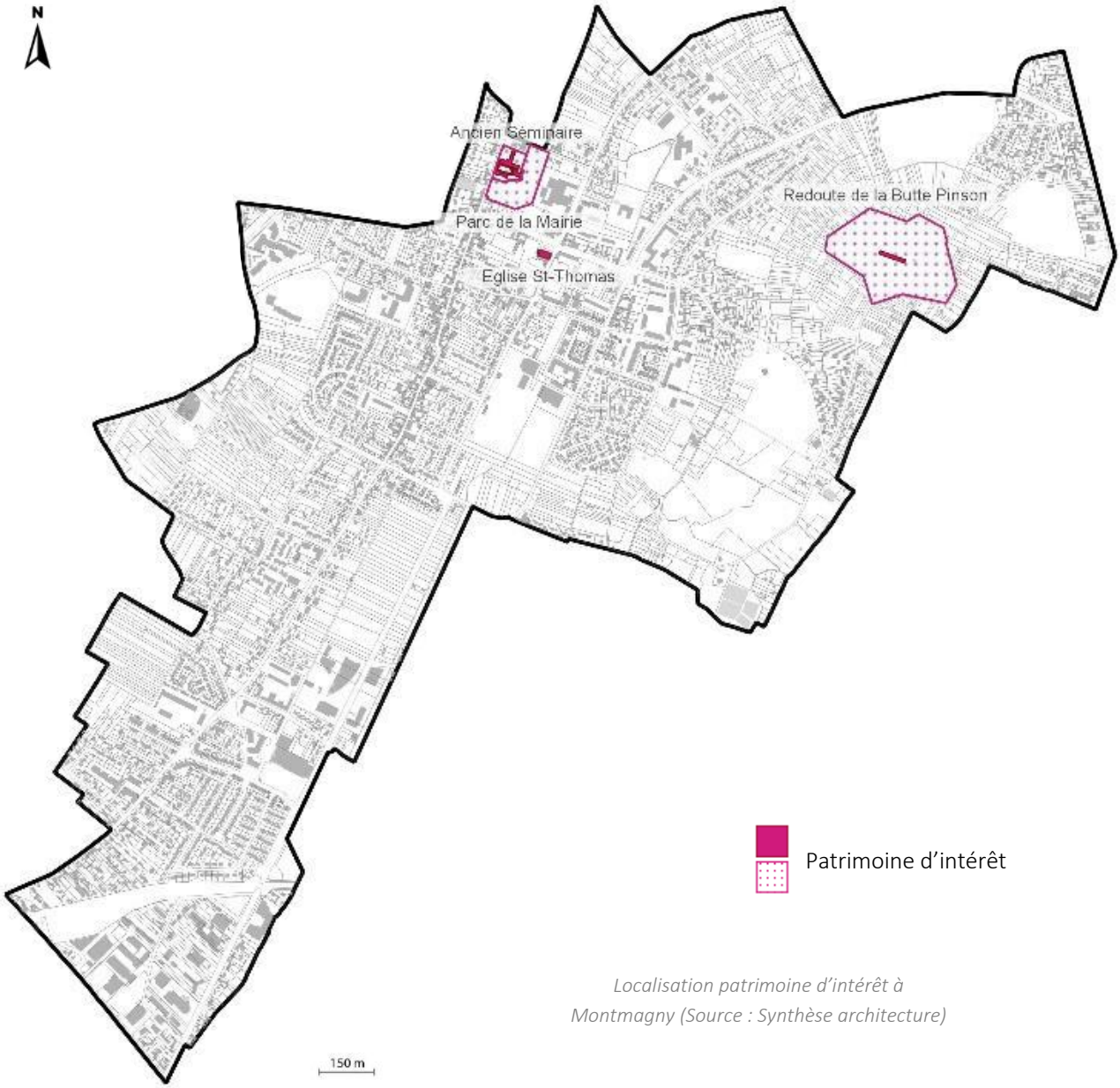
Monuments historiques (Source : Atlas des Patrimoines)

En association avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), le tracé de ce périmètre de protection de 500 mètres autour de la Chapelle Sainte-Thérèse est en cours de rectification.

4.4.3 Le patrimoine d'intérêt

En complément du patrimoine protégé de la commune, on trouve un patrimoine d'intérêt, lié à l'histoire de Montmagny, à savoir :

- l'église Saint-Thomas, édifiée en 1737 sur les fondations d'une l'église médiévale primitive ;
- la redoute de la Butte Pinson, construction militaire édifiée après la guerre de 1870 ;
- l'ancien séminaire, racheté par la commune pour y installer des services municipaux, des locaux associatifs et l'école de musique ;
- le parc du Québec, situé à proximité de l'Hôtel de Ville et de l'ancien séminaire.



Localisation patrimoine d'intérêt à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

- **L’Eglise Saint-Thomas**

L’Eglise Saint-Thomas se situe au centre-ville de Montmagny, en face de la Mairie. Edifiée en 1737 sur les fondations de l'église médiévale primitive menaçant ruine, dont ne subsiste que la base gothique du clocher, elle est financée en grande partie par le prince de Condé. Son blason orne le portail latéral de l'église, à côté de celui des seigneurs de Montmagny. En 1875-1876, des travaux pour assainir l’édifice rongé par l'humidité sont entrepris, mais ne suffisent pas pour assurer sa pérennité. Une grande campagne de restauration est ainsi lancée en avril 1884. L'église a souvent été peinte par Maurice Utrillo, peintre français.

L’Eglise Saint-Thomas

- **La redoute de la butte pinson**

La redoute de la butte Pinson constitue l'un des éléments du programme du général Séré de Rivières visant à assurer la défense de Paris. Ouverte en décembre 1877, elle a été construite en deux ans par le 1er régiment du Génie selon un plan trapézoïdal, non loin du Moulin de la Galette et du Café Daubercies où se déroulaient les bals des samedis et dimanches à l’orée du bois de Richebourg, attirant la jeunesse des alentours et même de Montmartre, alors relié par un tramway. La face la plus exposée à l’ennemi de la redoute – et par conséquent la mieux défendue – est située au nord-est, tandis que l’on pénètre dans l’enceinte de l’édifice par la face sud-ouest, ouverte sur Paris. La superficie de la redoute intramuros représente 2 hectares. A l’origine, la garnison était composée de 151 soldats : 7 officiers et 144 hommes de troupe. Les fossés, larges de 3 à 6 mètres et profonds de 4 mètres, sont dotés d'une escarpe entièrement maçonnée. Des caponnières défendent l’entrée de la Redoute. Démilitarisée après la seconde guerre mondiale, la redoute est reclassée, permettant de tester les radars Dassault. La redoute a effectué sa complète mutation lors de son rachat en 1973 au Ministère de la Défense par les villes de Montmagny et Pierrefitte, avant de devenir la propriété du S.I.E.A.B.P. (Syndicat Intercommunal pour l'Etude et l'Aménagement de la Butte Pinson). Elle offre un panorama exceptionnel et l’Agence Île-de-France Nature travaille actuellement à la revalorisation de ses abords.

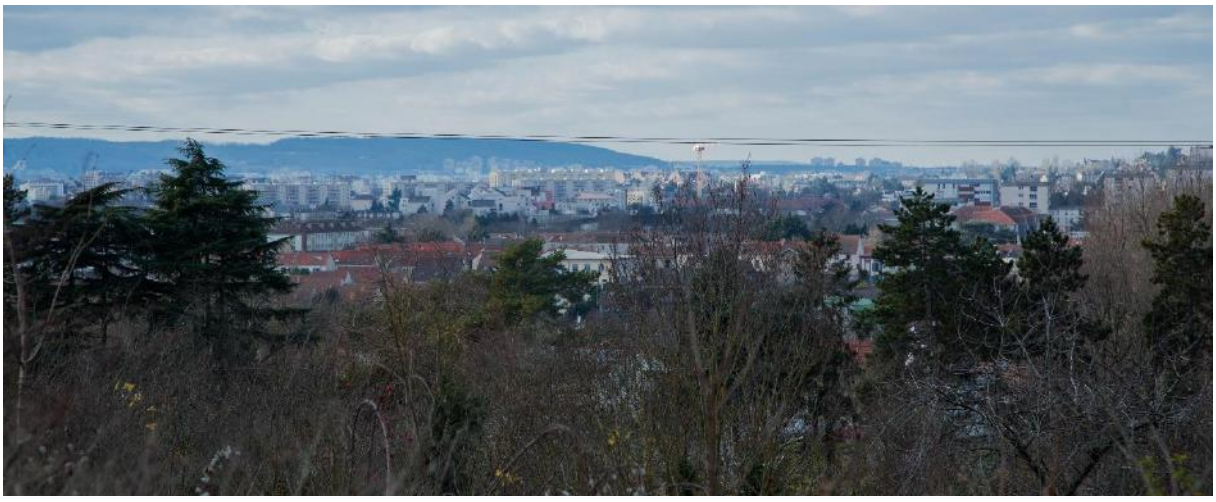
Vue d'une des casemates de la redoute de la butte Pinson (Source : Wikipédia)

- **Le parc de la Butte-Pinson**

Le **parc de la Butte-Pinson**, qui s'étend également sur Villetaneuse, Pierrefitte-sur-Seine et Groslay sur 120 hectares, a été aménagé par Île-de-France Nature sur d'anciennes carrières de gypse remblayées de la Butte Pinson, et dont l'aménagement se poursuit depuis 2010. Le parc dispose d'un accès depuis la station de tramway Butte-Pinson sur la ligne 5 du tramway d'Île-de-France (T5), aménagée avec des allées de promenade avec aires de pique-nique et de jeux.

D'autres aménagements sont prévus jusqu'aux années 2030 sur 75 hectares supplémentaires autour de la redoute de la Butte-Pinson et au lieu-dit du Champ-à-Loup, qui sont occupés, pour partie, par la communauté des gens du voyage. Le projet vise à relier le site de la Redoute au site remarquable du Parc de la Butte Pinson formant un système écologique et paysager d'importance régionale.

Schéma directeur de la redoute de la Butte Pinson (source : Endroits en vert Paysagistes - MISSION Maitrise d'œuvre – Île-de-France Nature)



Vue depuis le Butte Pinson

- **L’ancien séminaire**

En 1898, les abbés Léon et Théodore Garnier achètent un ancien rendez-vous de chasse des ducs d'Enghien derrière l'actuelle mairie, pour en faire une maison de retraite pour prêtres âgés. En 1908, l'établissement change d'affectation pour devenir un séminaire. La construction de nouveaux bâtiments s'impose, disposés autour d'une cour rectangulaire entourée d'une galerie ouverte rappelant un cloître. En 1912/13, une chapelle est édifiée à l'une des extrémités (…).

Alors que le séminaire est initialement destiné aux jeunes hommes, il s'oriente vers les vocations tardives à partir de 1925, et sa gestion est reprise par le *Syndicat des prêtres catholiques du diocèse de Versailles*. Les bâtiments sont agrandis en 1930-1931, et les servantes du Sacré-Cœur contribuent au fonctionnement de l'établissement. En mai 1945, le séminaire compte soixante élèves originaires de plusieurs pays. Dans les années 1960, le nombre de vocations diminue, et le diocèse se voit contraint de fermer les lieux en 1970. Au total, plus de 400 élèves auront été formés au séminaire de Montmagny. En 1974, il est racheté par la commune de Montmagny, qui y installe des services municipaux et l'école municipale de musique et met des locaux à la disposition des associations.

Aujourd’hui, l’ancien séminaire est occupé par la Médiathèque, le Pôle Culturel Pergame et autres services magnymontois.

L’ancien séminaire et le Pôle Culturel Pergame (Source : google street view)

La cour intérieure de l’ancien séminaire

- **Le parc de la Mairie**

Situé à l'arrière de la mairie, le parc du Québec occupe une partie du parc de l'ancien séminaire. Agréablement aménagé, il dispose d'un kiosque, d'une fontaine, d'un terrain de pétanque et d'aires de jeux pour enfants.

Le parc du Québec (Source : google street view) et son kiosque

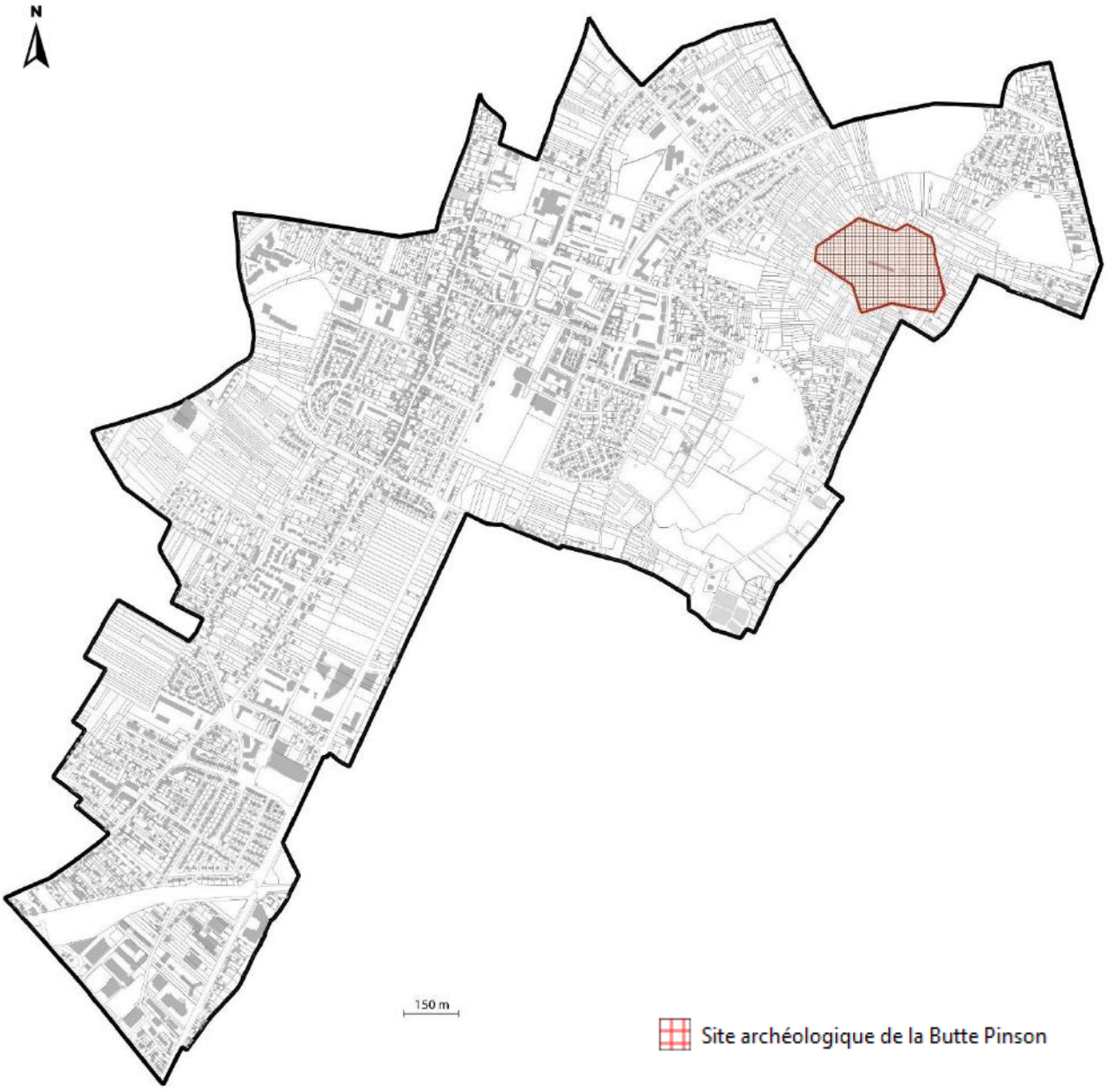
4.4.4 Le patrimoine remarquable

La commune a réalisé un inventaire du patrimoine bâti et vernaculaire remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cet inventaire est joint en annexe du règlement du PLU.

4.4.5 L'archéologie

Le site de la **Redoute de la Butte Pinson**, qui fait partie des fortifications de Paris de la fin du XIX^{ème} siècle, présente un intérêt qui a justifié sa préservation en place.

Ce site bénéficie d'une **protection au titre des vestiges archéologiques**, dont le périmètre est précisé dans le plan de zonage réglementaire du PLU.



Site archéologique identifié au plan de zonage du PLU de Montmagny (Source : Synthèse architecture)

SYNTHESE DE L'OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE

- ✓ Pérenniser l'animation du centre-ville en maintenant les équipements, services ainsi que les commerces de proximité
- ✓ Poursuivre les opérations de revalorisation dans le centre-ville et sur le quartier des Lévriers
- ✓ Poursuivre les opérations de requalification en cours dans les zones d'activités économiques
- ✓ Préserver et valoriser l'espace naturel et boisés de la Butte Pinson et de son parc, dans le cadre du projet d'aménagement notamment
- ✓ Privilégier la valorisation des espaces libres et la requalification du bâti ancien au sein du tissu urbain pour la réalisation de nouveaux logements ou équipements afin de limiter au maximum la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- ✓ Valoriser les espaces publics afin de créer des lieux de vie qualitatifs
- ✓ Préserver le patrimoine remarquable du territoire communal et le patrimoine d'intérêt
- ✓ Veiller à ce que les nouvelles constructions s'inscrivent au mieux dans les formes urbaines et architecturales existantes

5. CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

La présente analyse est établie à partir des données fournies par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), qui est la référence en matière de statistiques officielles.

5.1 LE PROFIL DEMOGRAPHIQUE DE MONTMAGNY

5.1.1 Dynamique démographique

- **Evolution de la population**

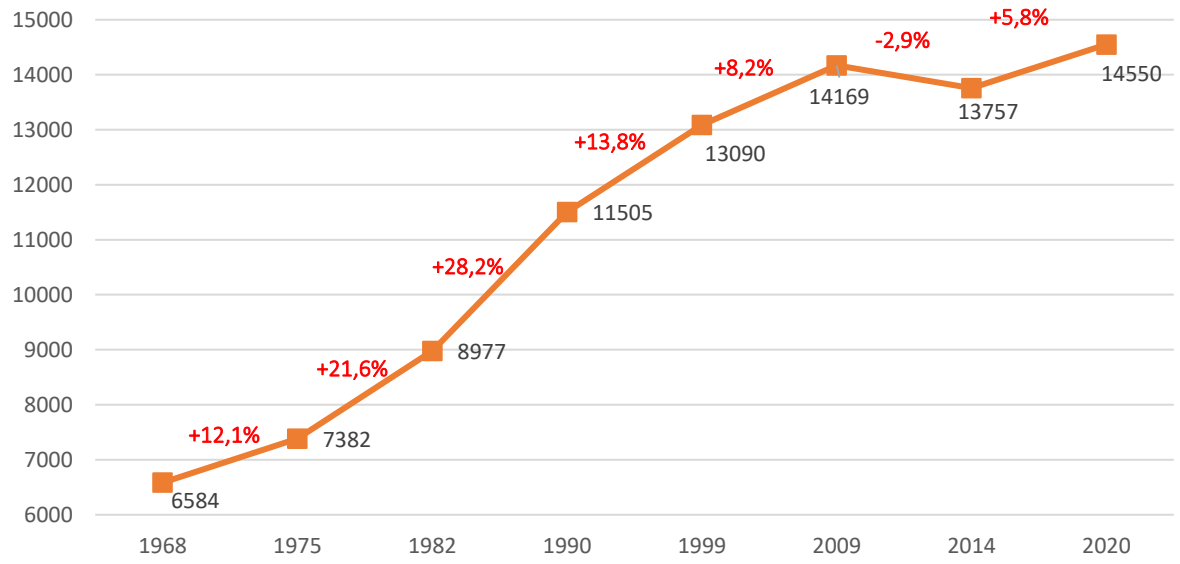
- Une hausse de la population depuis 1968…

Montmagny compte **14 550 habitants en 2020** d'après le recensement de l'INSEE (population légale au 1er janvier 2020). Durant les dix dernières années, entre 2009 et 2020, sa population a augmenté de +2,7 % (soit 381 habitants).

L'historique de l'évolution démographique de Montmagny depuis 1698 montre des fluctuations, directement tributaires des grandes périodes d'urbanisation :

- **1968-2009** : **forte croissance** de la population (+115 %) ;
- **2009-2020** : **légère augmentation** de la population (+3 %) en raison de la déconstruction du cœur de ville.

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



*** Solde naturel** : le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période (source : INSEE).

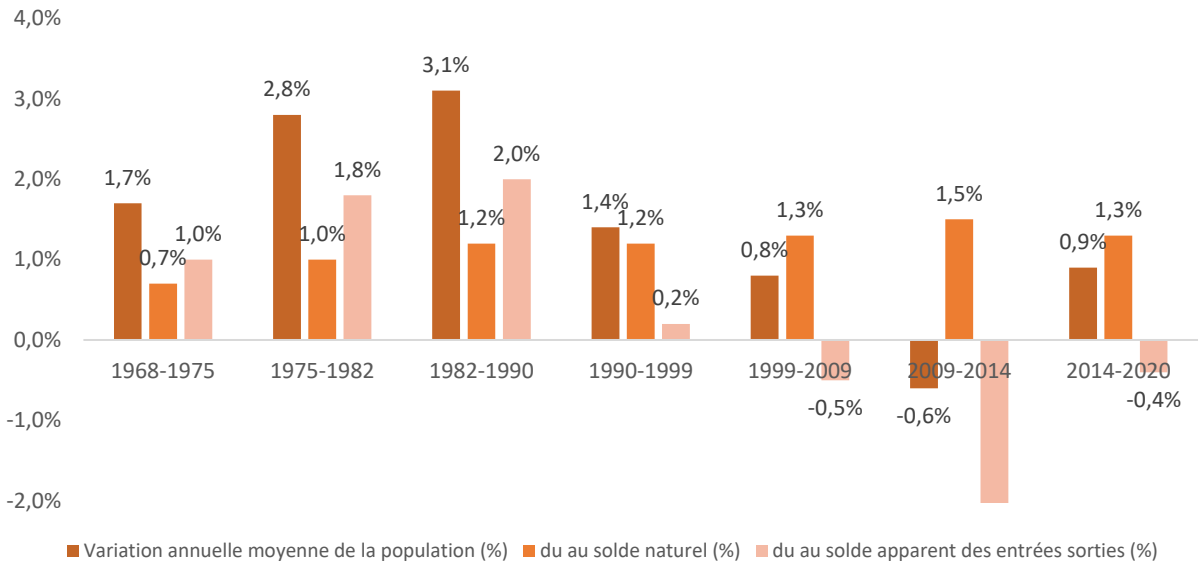
***Solde migratoire** : le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité (source : INSEE).

Dynamique d'évolution

Les principales périodes de croissance de la population de Montmagny sont principalement liées à l'évolution du solde migratoire. En effet, le solde migratoire varie très fortement avec un maximum entre 1982 et 1990 (2 %), ce qui correspond à la plus forte croissance de la population, et un minimum entre 2009 et 2014 (-2,1 %), période où la population diminue sur le territoire.

Le solde naturel quant à lui varie peu entre 1968 et 2020 en se maintenant autour de 1 %.

Les composantes de l'évolution démographique de 1968 à 2020 (Source : INSEE)



		1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Montmagny	Variation annuelle moyenne de la population en %	1,7	2,8	3,1	1,4	0,8	–0,6	0,9
	due au solde naturel en %	*0,7*	*1*	*1,2*	*1,2*	*1,3*	*1,5*	*1,3*
	due au solde apparent des entrées sorties en %	*1*	*1,8*	*2*	*0,2*	*–0,5*	*–2,1*	*–0,4*
CA Plaine Vallée	Variation annuelle moyenne de la population en %	2,3	0,6	1,3	0,5	0,7	0,3	0,3
	due au solde naturel en %	*0,8*	*0,6*	*0,6*	*0,7*	*0,7*	*0,8*	*0,7*
	due au solde apparent des entrées sorties en %	*1,4*	*0*	*0,6*	*–0,1*	*–0,1*	*–0,5*	*–0,4*
Val-d'Oise	Variation annuelle moyenne de la population en %	2,8	1,3	1,7	0,6	0,6	0,6	0,6
	due au solde naturel en %	*1*	*0,9*	*1*	*0,9*	*1*	*1,1*	*1*
	due au solde apparent des entrées sorties en %	*1,8*	*0,4*	*0,7*	*–0,3*	*–0,4*	*–0,4*	*–0,4*

L'évolution du solde naturel (en %) constatée entre 1968 et 2020 est légèrement plus élevée à Montmagny (moyenne de 1,2 %) comparativement à la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (moyenne de 0,7%) et au département du Val-d'Oise (moyenne de 1 %). Cela s'explique principalement par au taux de mortalité plus faible (4,8 % en 2020) qu'à l'échelle de la CAPV (7 % en 2020) et du département du Val d'Oise (6 % en 2020).

Les taux de natalité sont en moyenne supérieurs à ceux de la CAPV et légèrement supérieurs à ceux du département du Val-d'Oise.

		1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Montmagny	Taux de natalité (%)	14,8	16,1	16,8	16,7	17,3	18,9	18
	Taux de mortalité (%)	8,2	5,9	5	4,8	4,1	4	4,8
CA Plaine Vallée	Taux de natalité (%)	17	14	14,4	14,2	14,3	14,7	14,1
	Taux de mortalité (%)	8,5	8	8,2	7,5	7	6,8	7
Val-d'Oise	Taux de natalité (%)	17,8	15,8	16,5	15,4	15,7	16,4	16,1
	Taux de mortalité (%)	8,1	7,2	6,7	6,2	5,9	5,8	6

***Taux de natalité** : le taux de natalité est le rapport du nombre de naissances vivantes de l'année à la population totale moyenne de l'année (source : INSEE).

5.1.2 Typologie des habitants et des ménages

- **Structure par âge de la population**

- Une population relativement jeune…

La structure par âge de la population Magnymontoise montre une population plutôt jeune : 23,1 % de la population à moins de 15 ans. Un pourcentage supérieur à celui de la CAPV (20,1 %) et du département (21, 8%).

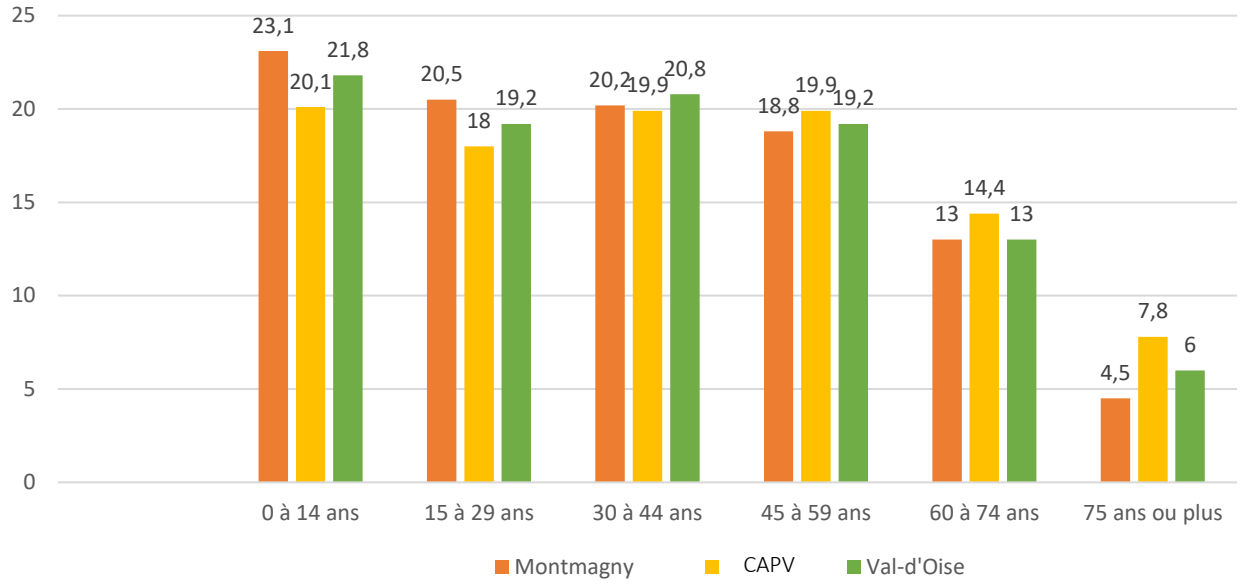
Les tranches d'âges des 15 - 59 ans sont relativement proches à Montmagny (59,5 %), dans la CAPV (57,8 %) et dans le département (59,2 %).

En revanche, les tranches d'âges des 75 ans et plus (4,5 %) sont inférieures à celles de la CAPV (7,8 %) et du département (6 %).

Tranches d'âges	Montmagny (2020)	CAPV (2020)	Val-d'Oise (2020)
0 à 14 ans	23,1 %	20,1 %	21,8 %
15 à 29 ans	20,5 %	18 %	19,2 %
30 à 44 ans	20,2 %	19,9 %	20,8 %
45 à 59 ans	18,8 %	19,9 %	19,2 %
60 à 74 ans	13 %	14,4 %	13 %
75 ans ou plus	4,5 %	7,8 %	6 %

Population par tranches d'âges (en %) à Montmagny, CAPV et Val d'Oise en 2020 (Source : INSEE)

Population par tranches d'âges en % à Montmagny, CAPV et Val d'Oise en 2020 (Source : INSEE)



- Néanmoins, des disparités entre les quartiers (structure d'âge par quartier)

Ce chapitre a été réalisé, à l'échelle des îlots IRIS qui sont des secteurs ou quartiers définis par l'INSEE (qui en a défini 7 sur la commune de Montmagny) pour se pencher plus spécifiquement sur la taille des ménages, le vieillissement structurel de la population ainsi que le profil socio-économique de la population.

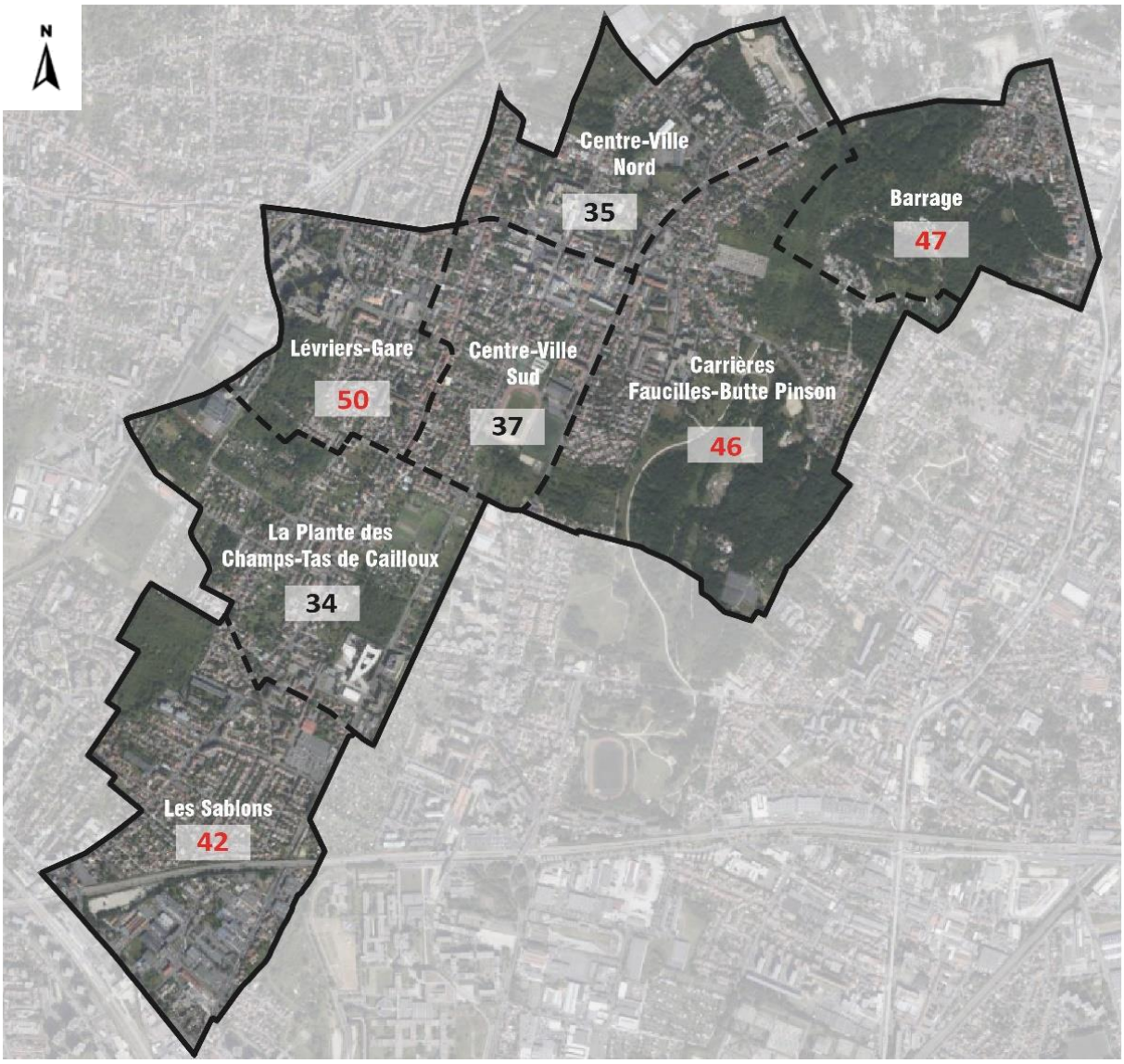
Les îlots IRIS à Montmagny sont les secteurs suivants : Les Sablons / La Plante des Champs-Tas de Cailloux / Lévriers-Gare / Centre-Ville Sud / Centre-Ville Nord / Carrières Faucilles-Butte Pinson / Barrage.

L'utilisation de ces données révèle de grandes tendances par secteurs.

L'indice de jeunesse à Montmagny est plus important dans les quartiers Lévriers-Gare, Barrage et Carrières Faucilles-Butte Pinson.

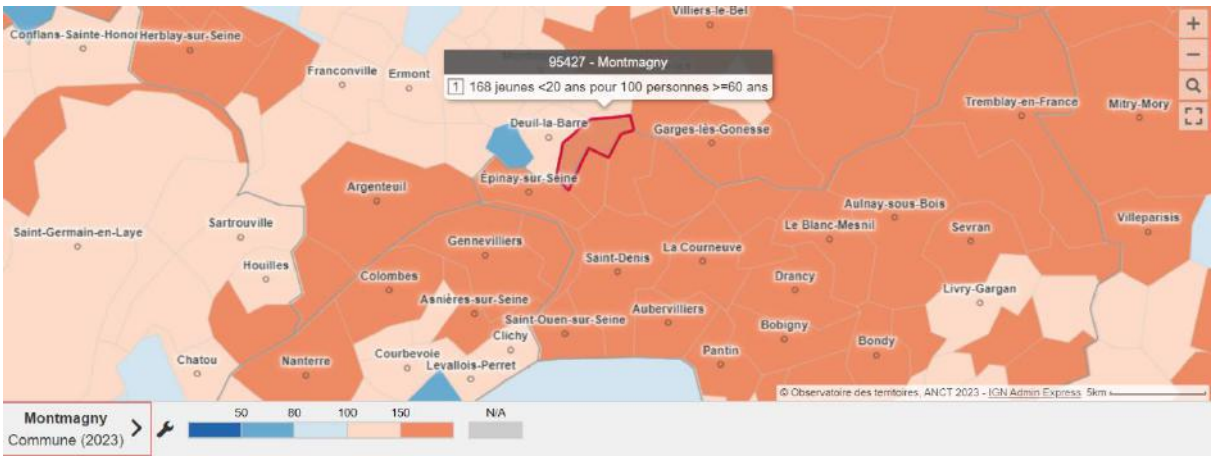
IRIS	Part des moins de 20 ans	Part des plus de 60 ans	INDICE DE JEUNESSE
Les Sablons	849	2024	42
La Plante des Champs-Tas de Cailloux	348	1033	34
Lévriers-Gare	794	1593	50
Centre-Ville Sud	725	1958	37
Centre-Ville Nord	481	1358	35
Carrières Faucilles-Butte Pinson	854	1840	46
Barrage	220	473	47

Indice de jeunesse par quartier à Montmagny (Source : INSEE - IRIS 2020)



Indice de jeunesse par quartier à Montmagny (Source : INSEE - IRIS 2020 / Synthèse Architecture)

La population de Montmagny reste néanmoins plutôt jeune avec un indice de jeunesse, en 2020, de 168 sur la commune, légèrement plus élevé que celui du Val d'Oise (150). Cet indice, est bien supérieur à celui de la moyenne nationale (91), à celui de l'Île-de-France (126) et à celui de l'agglomération de Plaine Vallée (119).

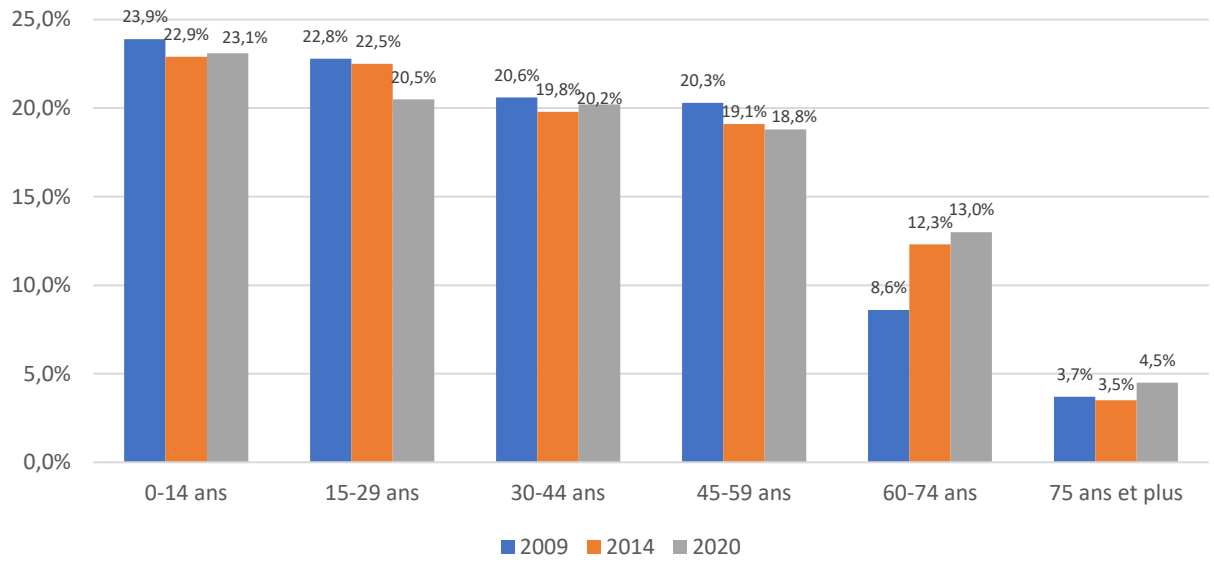


Indice de jeunesse (Source : Observatoire des Territoires, 2020)

- …mais un phénomène de vieillissement de la population

Par ailleurs, entre 2009 et 2020, on note des variations dans les tranches d'âge. Les variations les plus tangibles (supérieurs à 1 %) concernent les tranches d'âges des plus de 60 ans (+5,2 %), des 15-29 ans (-2,3 %) et des 45-59 ans (-1,5 %), ce qui traduit un **vieillissement de la population**. Cela peut se traduire par la présence de 2 maisons de retraites sur le territoire communal, avec une capacité totale de 151 lits, à savoir la résidence « Le Patio » (86 lits) et la résidence « Les Pivoines » (65 lits). La part des plus de 60 ans (17,5 %) de la commune reste cependant inférieure à celle du département (19 %).

Population par grandes tranches d'âge (Source : INSEE)



Cellules familiales

- Une légère diminution de la taille des ménages

A Montmagny, la taille moyenne des ménages est passée de 3,14 à 2,71 personnes entre 1968 et 2020. Elle reste néanmoins supérieure à la moyenne départementale qui est de 2,54 en 2020 et à celle de la CAPV qui est de 2,42.

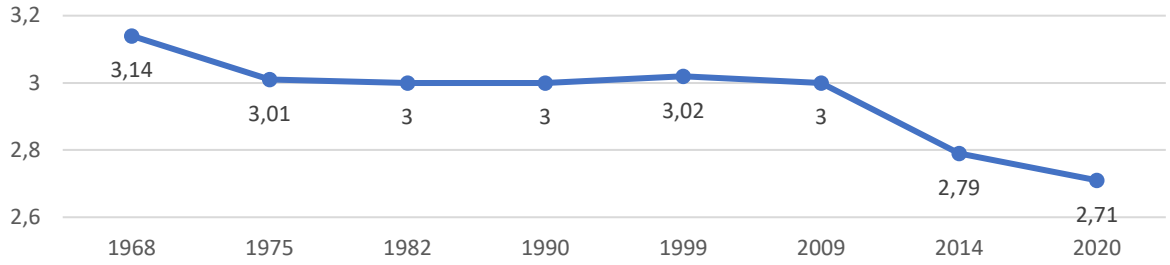
Après avoir stagné entre 1975 et 2009 autour de 3 personnes par ménage, la taille des ménages a diminué entre 2009 et 2020 (-0,29 personne par ménage).

Cette diminution de la taille moyenne des ménages, que l'on observe également à l'échelle départementale et nationale, est appelée communément « desserrement de population ».

Ce phénomène s'explique par des facteurs démographiques, tels que la hausse de l'espérance de vie et le vieillissement de la population ainsi que par des facteurs sociologiques, comme l'augmentation des séparations et la formation plus tardive des couples.

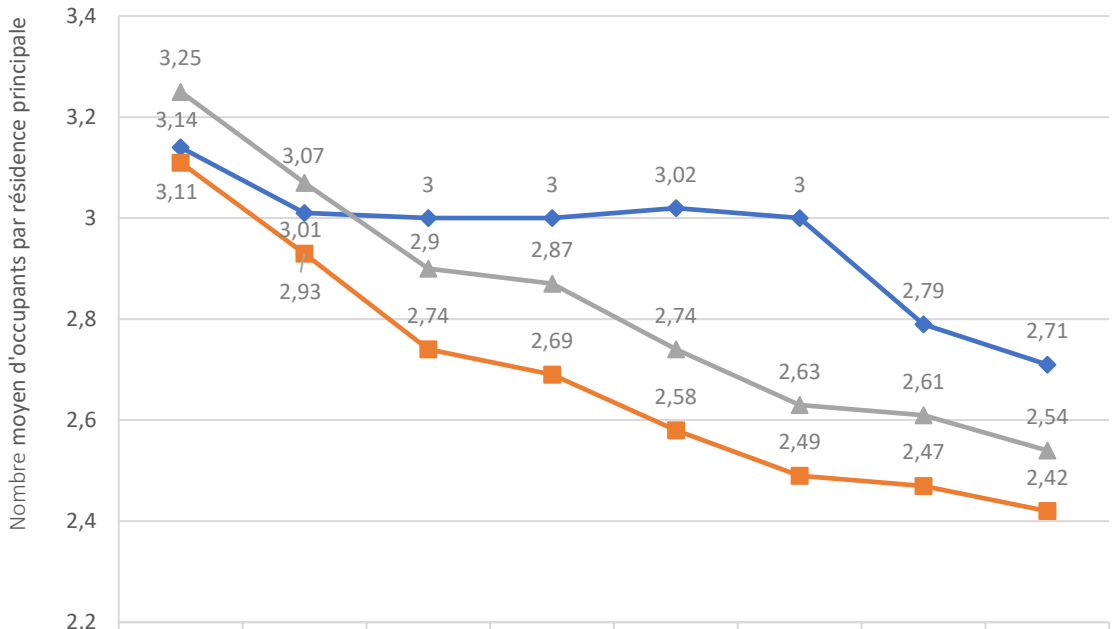
Le desserrement de la population a notamment pour impact d'engendrer des besoins en logements, pour au moins maintenir un niveau démographique.

Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2020 à Montmagny (Source : INSEE)



La taille des ménages à Montmagny est relativement supérieure à celle de la CAPV depuis 1968 et à celle du département depuis 1982.

Evolution de la taille des ménages depuis 1968 à Montmagny, dans la CAPV et dans le Val-d'Oise
(Sources : INSEE)



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Montmagny	3,14	3,01	3	3	3,02	3	2,79	2,71
CAPV	3,11	2,93	2,74	2,69	2,58	2,49	2,47	2,42
Val-d'Oise	3,25	3,07	2,9	2,87	2,74	2,63	2,61	2,54

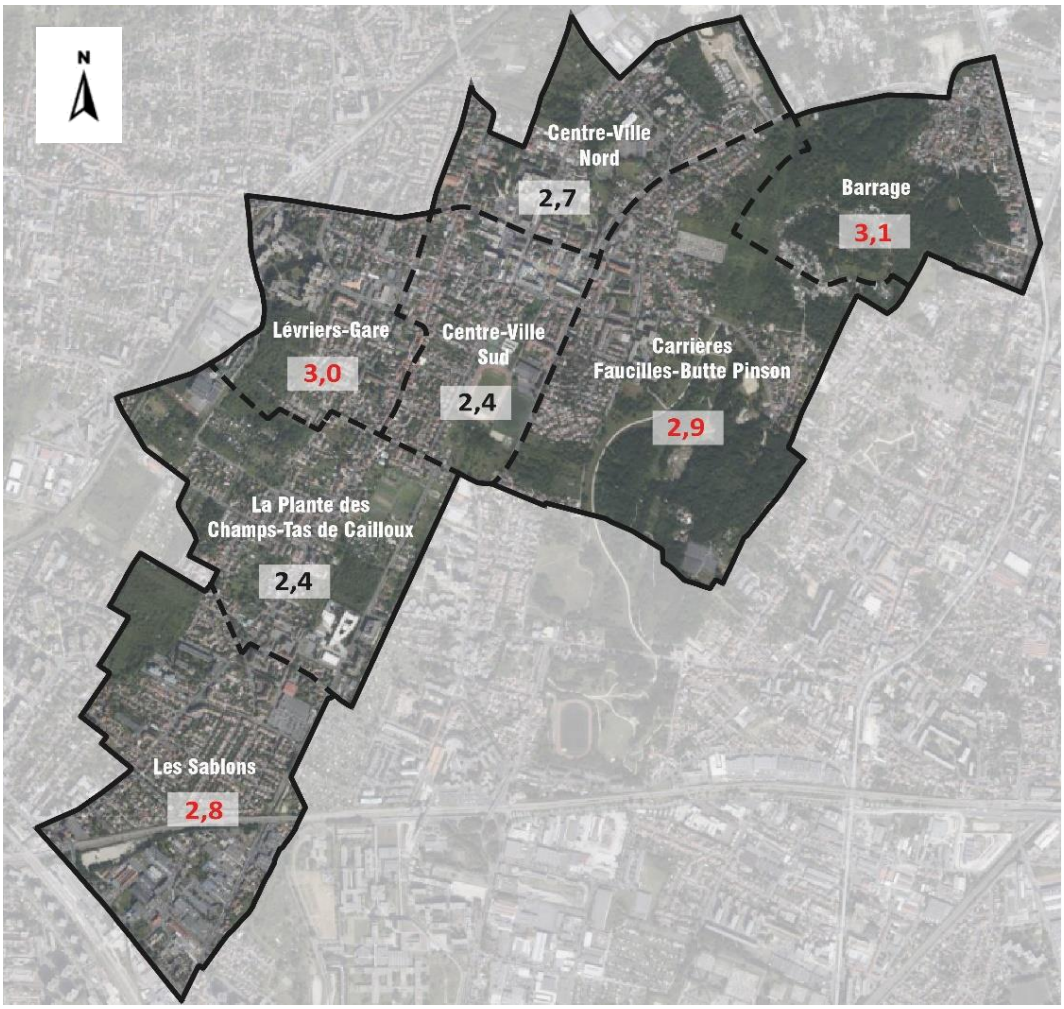
***Taille des ménages** : la taille d'un ménage est égale au nombre de personnes qui le composent, c'est-à-dire au nombre d'occupants de la résidence principale (source : INSEE).

- Des disparités au niveau des quartiers

La répartition des ménages à Montmagny suit une logique « centre-périphérie » liée aussi à la taille des logements dans les quartiers. **Les ménages de plus grandes tailles se trouvent en périphérie et les plus petits en centre-ville.**

Ainsi, en centre-ville Sud et Nord, la taille moyenne des ménages est respectivement de 2,4 et 2,7 personnes. Elle est de 2,4 personnes à La Plante des Champs-Tas de Cailloux. A l'inverse, à Barrage la moyenne est beaucoup élevée avec 3,1 personnes par ménage, tout comme à Lévriers-Gare (3,0 personne), ce qui correspond également aux quartiers où les indices de jeunesse enregistrés sont les plus importants sur le territoire.

IRIS	Taille des ménages
Les Sablons	2,8
La Plante des Champs-Tas de Cailloux	2,4
Lévriers-Gare	3,0
Centre-Ville Sud	2,4
Centre-Ville Nord	2,7
Carrières Faucilles-Butte Pinson	2,9
Barrage	3,1

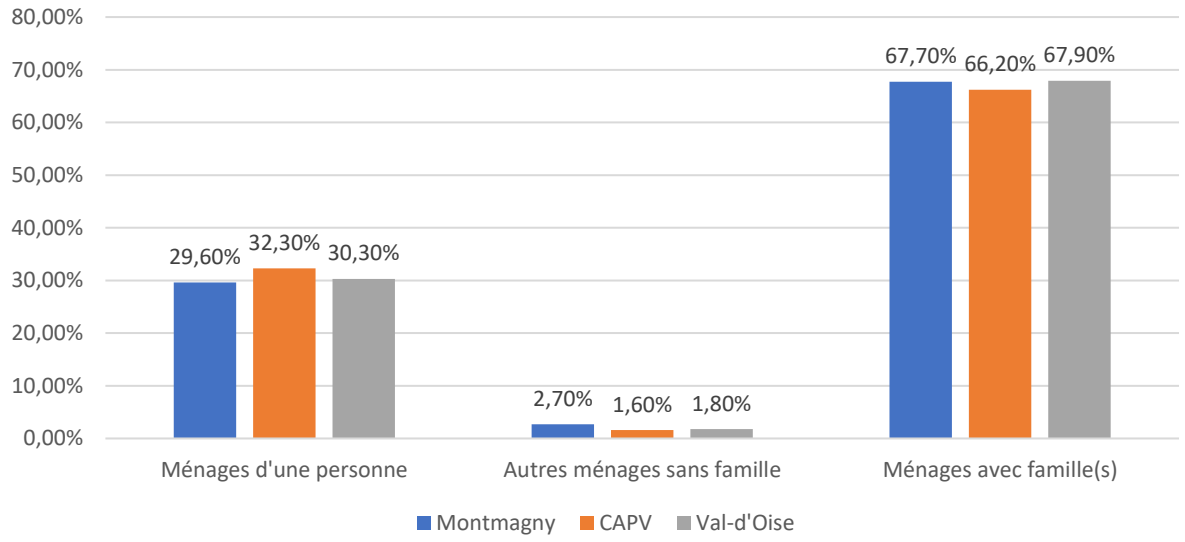


Taille des ménages par quartier à Montmagny (Source : INSEE – IRIS 2020 / Synthèse Architecture)

- Des ménages constitués de familles majoritairement

La composition des ménages à Montmagny est relativement similaire à celle de la CAPV et du département. Les ménages avec familles sont majoritaires (67,7 %). Les ménages d'une personne sont légèrement plus faibles à Montmagny (29,6 %) tandis que les autres ménages sans famille sont légèrement plus élevés (2,7 %) en comparaison avec la CAPV (1,6 %) et le département (1,8 %).

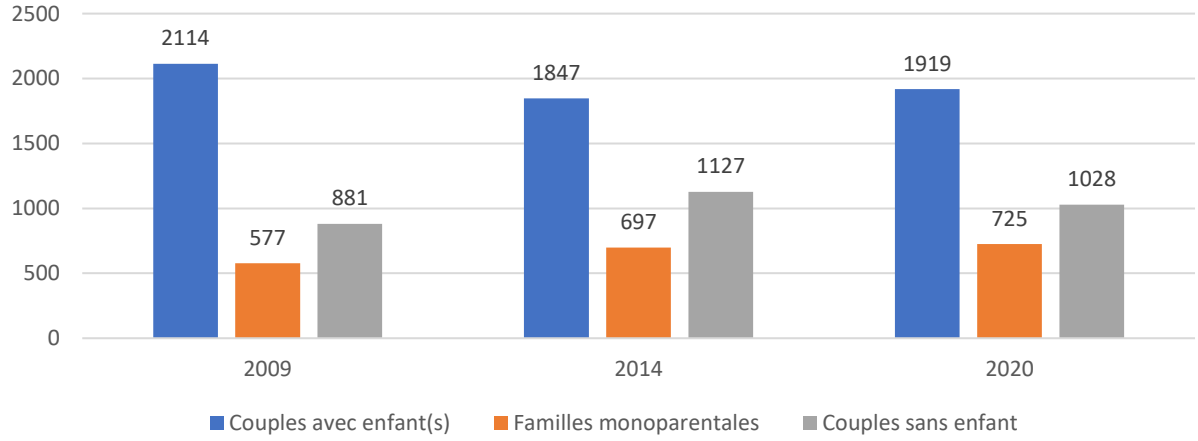
Ménages en % selon leur composition en 2020 à Montmagny, dans la CAPV et dans le Val d'Oise (Source : INSEE)



- La composition des familles

La composition des familles magnymontoise en 2020 est majoritairement constituée de couples avec enfant(s) (52,3 %, soit 1919 couples avec enfant(s)). Cependant, l'évolution au fil des derniers recensements illustre une diminution des couples avec enfant(s) entre 2009 et 2020 (-9,2 %, soit -195 couples avec enfant(s)) et une augmentation des familles monoparentales sur le territoire (+25,6 %, soit +148 familles monoparentales) et des couples sans enfant (+16,7 %, soit +147 couples sans enfant).

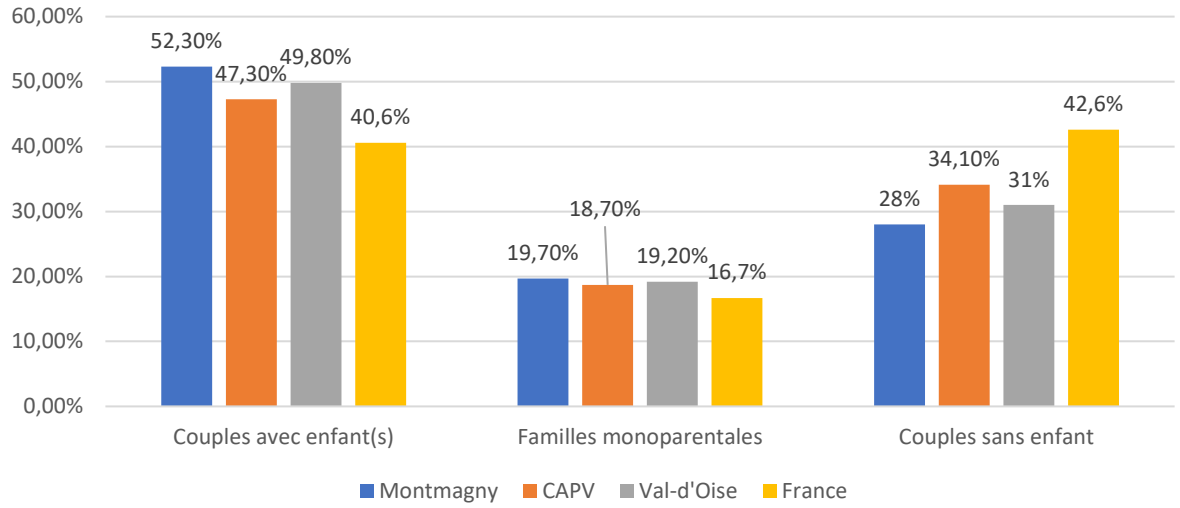
Composition des familles à Montmagny entre 2009 et 2020 (Source : INSEE)



La composition des familles Magnymontoise en 2020 est proche de celle de la CAPV et du département. En revanche, on note une part plus importante des couples avec enfant(s) à Montmagny (52,3 %), en comparaison avec la CAPV (47,3 %) et le département du Val-d'Oise (49,8 %). Les couples sans enfant sont moins représentés à Montmagny (28 %), comparativement à la CAPV (34,1 %) et au département (31 %).

La part des familles monoparentales en 2020 est proche de celle de la CAPV et du département. Cette tendance s'observe également à l'échelle nationale.

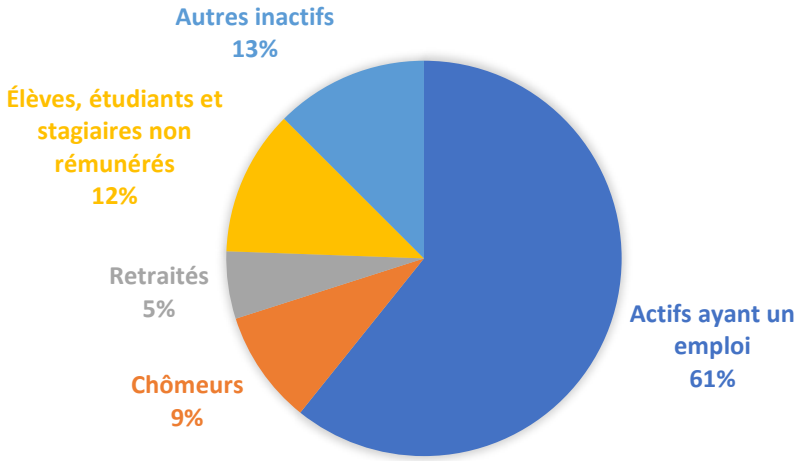
Composition des ménages en 2020 en % à Montmagny, dans la CAPV, dans le département du Val-d'Oise et au niveau national (Sources : INSEE)



5.1.3 Profil soci-économique de la population

- **Population active**

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2020 (Sources : INSEE)



En 2020 à Montmagny, la part des actifs dans la population totale en âge de travailler (15-64 ans) est de 70 %, une part inférieure à celle de la Communauté d'Agglomération Plaine-Vallée (76,70 %), du Val-d'Oise (75,10 %) et de la région d'Île-de-France (76,5 %).

La part d'actifs ayant un emploi (60,7 %) est en-deçà du taux de la CAPV (68,4 %), du département (65,70 %) et de la région (67,4 %). La part des chômeurs est relativement supérieure à celle de la CAPV (8,30 %) mais reste similaire à celle du département (9,3 %) et de la région (9 %).

La part des retraités (5,5 %) est légèrement supérieure à celle de la CAPV (4,7 %), du département (4,5 %) et de la région notamment (3,7 %), conformément à la répartition par tranche d'âge de la population.

On observe cependant une part des autres inactifs (12,5 %) nettement supérieure à la part de la CAPV (7,2 %), du département (9 %) et de la région (8,1 %). Ces chiffres sont à corréler avec la part plus importante des 0-14 ans (23,1 % en 2020) présents sur le territoire communal.

	Montmagny	CAPV	Val-d'Oise	Ile-de-France
Actifs en %	**70%**	**76,70%**	**75,10%**	**76,50%**
Actifs ayant un emploi en %	60,70%	68,40%	65,70%	67,40%
Chômeurs en %	9,30%	8,30%	9,30%	9%
Inactifs en %	**30%**	**23,30%**	**24,90%**	**23,50%**
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	11,90%	11,40%	11,40%	11,70%
Retraités ou préretraités en %	5,50%	4,70%	4,50%	3,70%
Autres inactifs en %	12,50%	7,20%	9%	8,10%

Part des actifs et inactifs en 2020 à Montmagny, CAPV, Val-d'Oise et IDF (Source : INSEE)

* **inactifs** : personnes âges de 15 ans ou plus qui ne sont ni en emploi ni au chômage : jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler, etc. (source : INSEE).

La répartition des actifs de 15 à 64 ans ayant un emploi selon la catégorie professionnelle montre que les catégories les plus représentées à Montmagny sont les employés (29,3 %) et les professions intermédiaires (27,1 %).

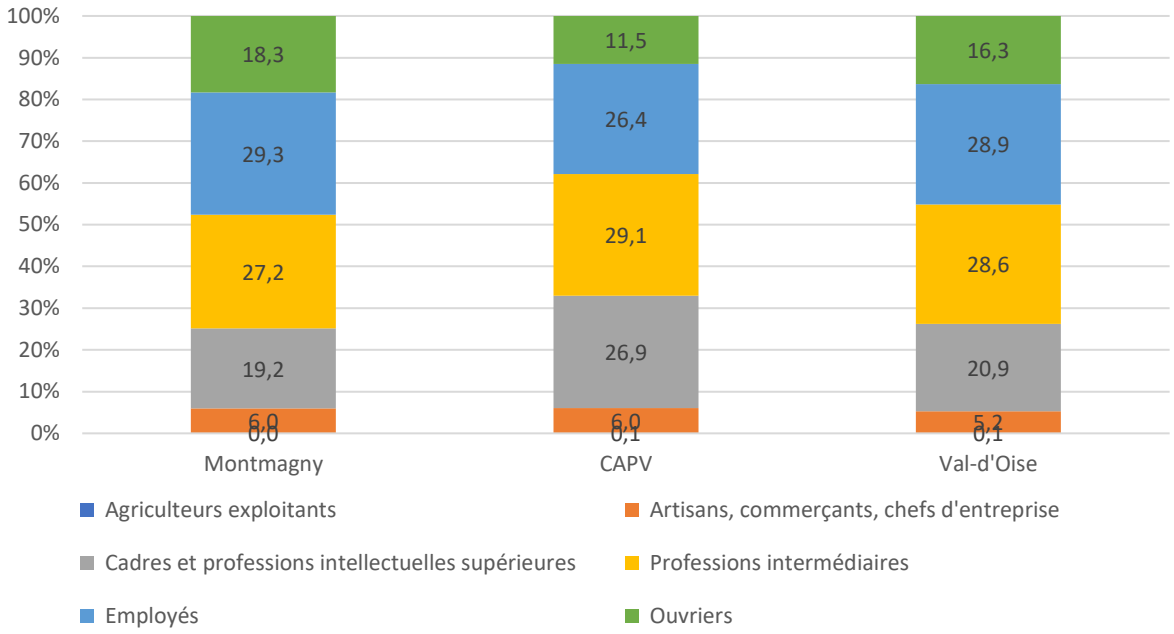
La part des ouvriers (18,3 %) est nettement supérieure à celle de la CAPV (11,5 %) et du département (16,3 %).

La part des cadres et professions intellectuelles supérieures (19,2%) est similaire à celle du département (20,9 %) et nettement inférieure à celle de la CAPV (26,9 %).

La part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (6 %) est similaire à celle de la CAPV (6 %) et du département (5,2 %).

La part des agriculteurs (0 %) est inférieure à celle des trois échelles administratives qui est de 1 %.

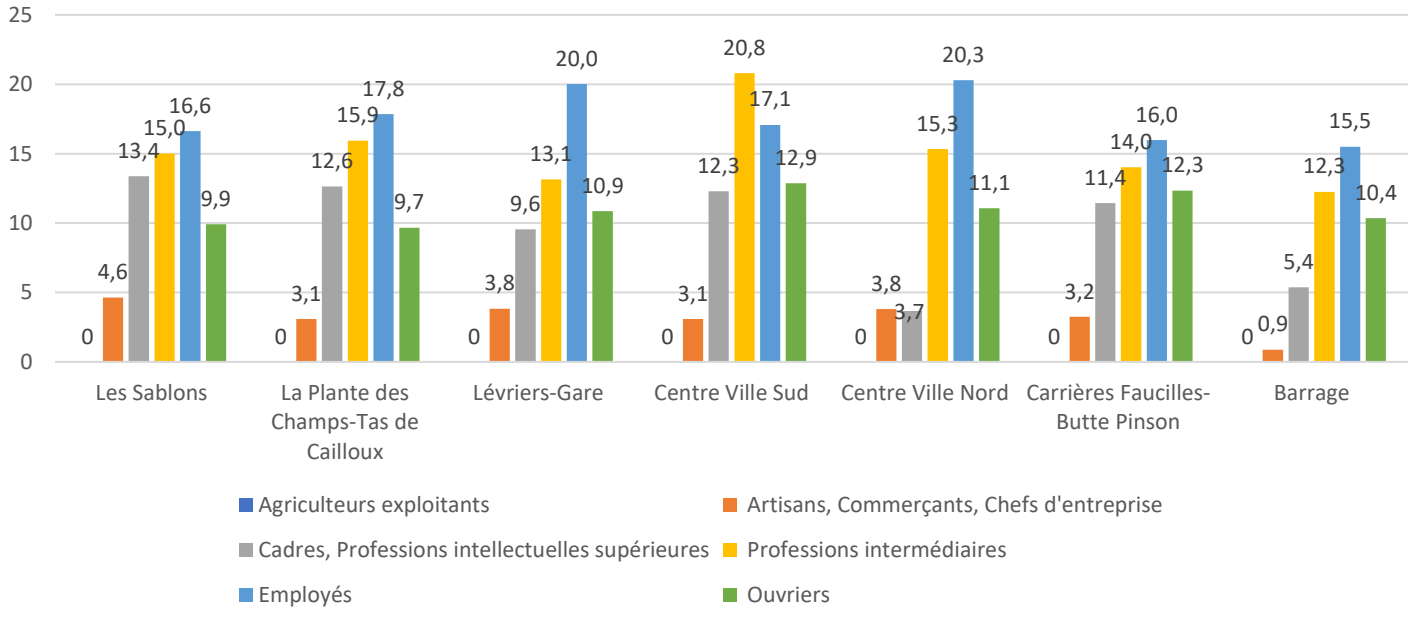
Répartition des actifs de 15 à 64 ans **ayant un emploi** selon la catégorie socio-professionnelle en 2020 (Sources : INSEE)



- Des disparités entre les quartiers

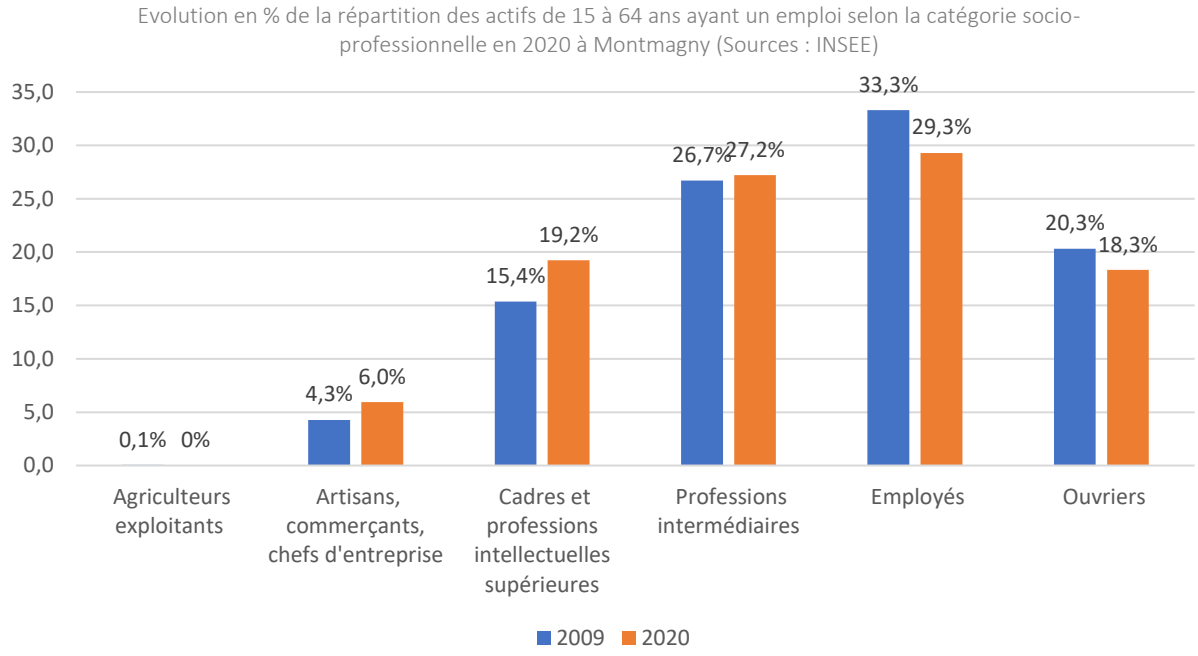
Si tout comme au niveau communal, les employés et les professions intermédiaires sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées dans tous les quartiers de Montmagny, en revanche certaines disparités sont à noter entre ces derniers. Les employés sont davantage représentés dans les quartiers de Lévriers-Gare et Centre-Ville Nord, ayant respectivement une part de 20 % et 20,3 %. Les CPIS sont nettement plus représentées dans les quartiers Les Sablons (13,4 %), La Plante des Champs-Tas de Cailloux (12,6 %), Centre-Ville Sud (12,3 %) et Carrières Faucilles-Butte Pinson (11,4 %), comparativement à leur part dans les quartiers Centre-Ville Nord (3,7 %), Barrage (5,4 %) et Lévriers-Gare (9,6 %).

Répartition en % des 15 ans et plus selon la CSP, par quartier, en 2020 (Source : INSEE - IRIS 2020)



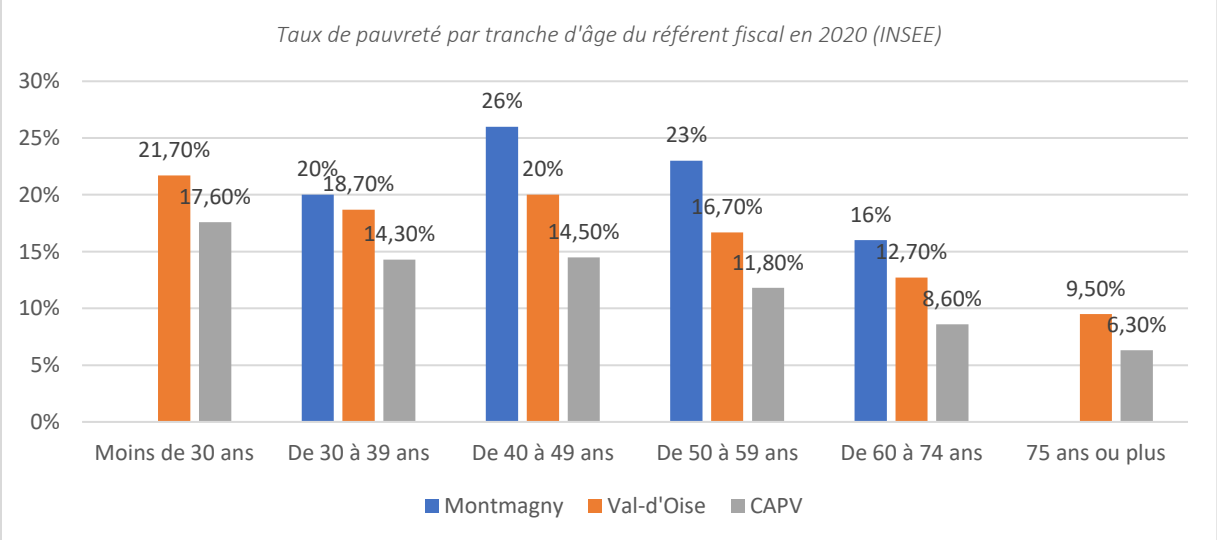
- Des évolutions significatives visibles à l'échelle communale

Entre 2009 et 2020, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures à nettement augmenté passant de 15,4 % en 2009 à 19,2 % en 2020. La part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise a légèrement augmenté (4,3 % en 2009 contre 6 % en 2020) tandis que la part des professions intermédiaires est relativement stable (environ 27 %) et la part des ouvriers a légèrement diminué (20,3 % en 2009 contre 18,3 % en 2020). La part des employés à quant à elle nettement diminuée passant de 33,3 % en 2009 à 29,3 % en 2020.



- Un taux de pauvreté plus élevé à Montmagny, comparativement à la CAPV et au Département

Montmagny est une commune relativement pauvre, en comparaison avec les communes voisines. En effet, on constate en 2020 (données INSEE) un taux de pauvreté nettement plus élevé sur le territoire communal, notamment pour la tranche d'âge des 40-49 ans (26 %), en comparaison avec le département (20 %) et la CAPV (14,5 %). Cette tendance est observable pour chaque tranche d'âge.



Mobilité des actifs

- Equipement automobile des ménages à Montmagny

En 2020, seuls 16,6 % des actifs Magnymontois ayant un emploi travaillent sur le territoire communal. Cette part a très légèrement augmenté, par rapport à 2009, de près de 2 points, passant de 12 % en 2009 à 13,6 % en 2020. Elle est cependant relativement stable depuis 2014 (13,4 %). Ce taux met principalement en évidence une forte proportion de la population active magnymontoise qui travaille à l'extérieur du territoire communal expliquant la forte motorisation des ménages, par rapport à la situation du Val-d'Oise

Évolution de l'équipement automobile des ménages entre 2009 et 2014 à Montmagny (Sources : INSEE)

	2009	2014	2020
Au moins une voiture	79,60%	78,70%	76,40%
1 voiture	52,90%	50,20%	50,80%
2 voitures ou plus	26,70%	28,50%	25,50%

La motorisation de la population est importante sur la commune au regard du taux de ménages possédant au moins un véhicule : 76,4 % possèdent au moins une voiture dont 50,8 % possèdent 1 voiture et 27,4 % possèdent 2 voitures ou plus. Cette part est cependant inférieure à celle de la CAPV (81,7 %) et du département (80,5 %).

Équipement automobile des ménages en 2020 à Montmagny, dans la CAPV et dans le département du Val-d'Oise (Sources : INSEE)

	Montmagny	CAPV	Val-d'Oise
Au moins une voiture	76,40%	81,70%	80,50%
1 voiture	50,80%	51,20%	50,10%
2 voitures ou plus	25,50%	30,50%	30,40%

- Les modes de déplacements des habitants de Montmagny pour se rendre au travail

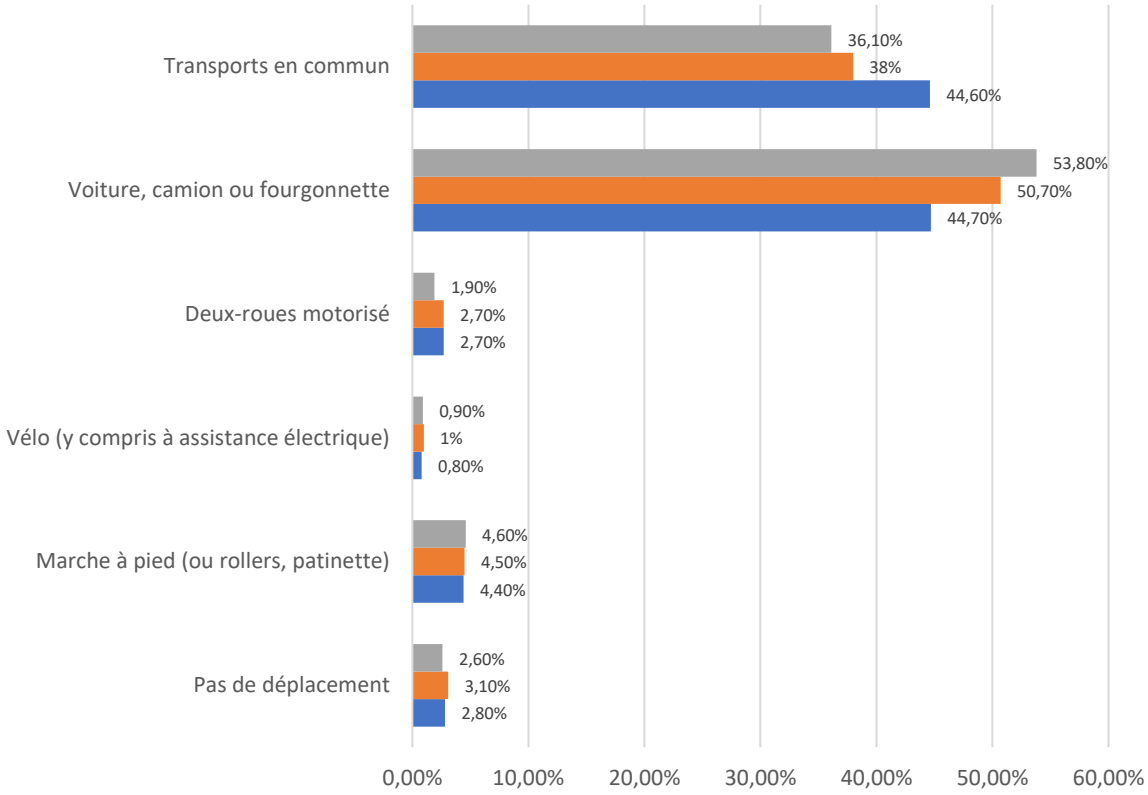
Montmagny fait partie de la grande couronne parisienne, celle pour laquelle les déplacements peuvent atteindre 24 km.

En conséquence, **les déplacements réalisés en véhicule individuel** (voiture mais aussi camion ou fourgonnette) **représentent près de 44,7 % de l'ensemble des déplacements domicile-travail**.

Par ailleurs, les transports en commun représentent, **de très proche, le second moyen de transport le plus utilisé en 2020 (44,6 %)**, s'expliquant par l'offre de transports en commun existante sur le territoire communal et notamment par la ligne H du transilien permettant de rejoindre le centre de Paris en moins de 20 minutes.

Les Magnymontois utilisent beaucoup plus les véhicules motorisés, mais aussi les transports en commun que l'ensemble des Franciliens. En revanche, ils utilisent très peu les modes doux.

Part (en %) des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020 (Sources : INSEE)

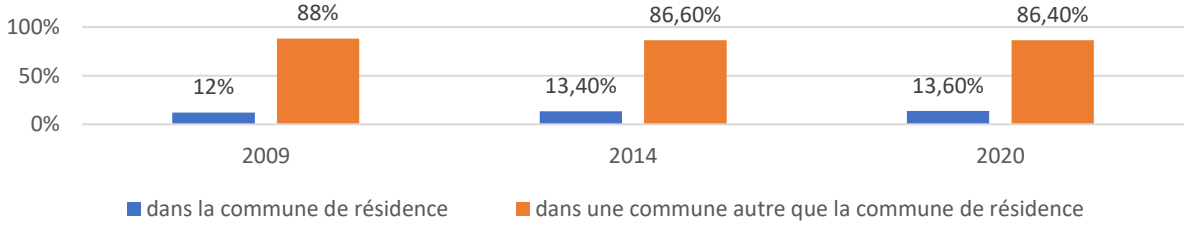


	Pas de déplacement	Marche à pied (ou rollers, patinette)	Vélo (y compris à assistance électrique)	Deux-roues motorisé	Voiture, camion ou fourgonnette	Transports en commun
Val-d'Oise	2,60%	4,60%	0,90%	1,90%	53,80%	36,10%
CAPV	3,10%	4,50%	1%	2,70%	50,70%	38%
Montmagny	2,80%	4,40%	0,80%	2,70%	44,70%	44,60%

- Un important phénomène de mobilité domicile-travail

En 2020, 86,4 % des actifs magnymontois travaillent en dehors de la commune : 792 magnymontois travaillent dans la commune et 5 048 magnymontois travaillent en dehors de la commune. Cependant, ce chiffre est en baisse depuis 2009 (-4,2 %, représentant -223 actifs), pour une augmentation du nombre de magnymontois travaillant sur le territoire entre 2009 et 2020 (+9,7 %, représentant +70 actifs)

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone à Montmagny (Sources : INSEE)



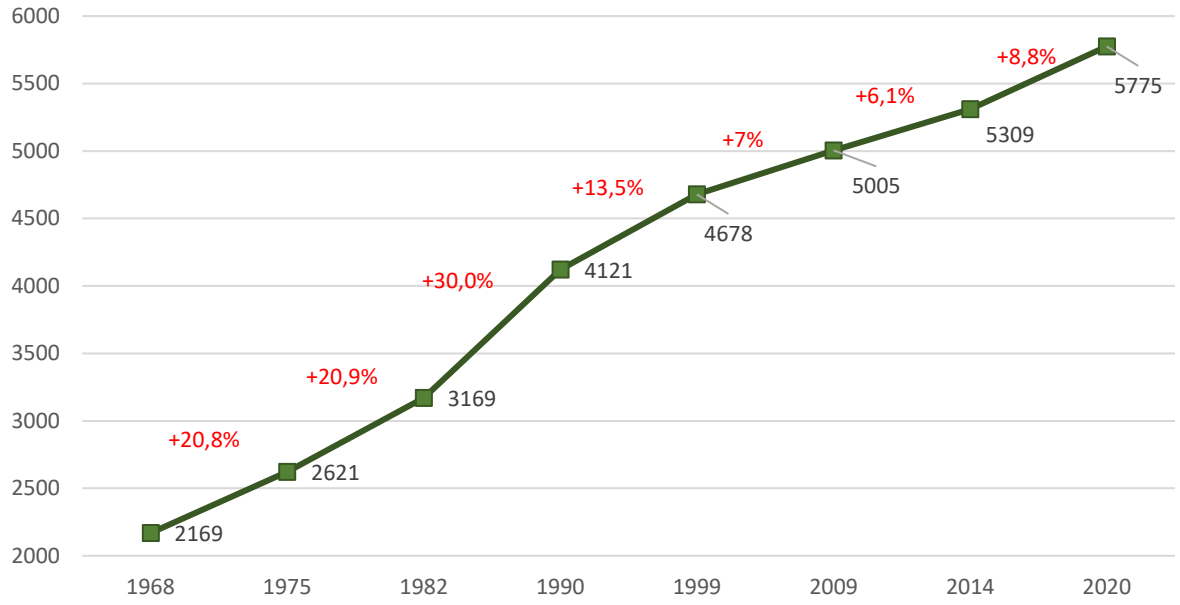
5.2 L'HABITAT

5.2.1 Dynamique du parc résidentiel

- **Evolution du parc résidentiel à Montmagny**

Le parc résidentiel de Montmagny 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 d'habitat de l'intercommunalité.

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



Le pic de la croissance s'est effectué en 1982 et 1990 (+30 %, soit une croissance de 952 logements en 8 ans), correspondant aux logements construits dans le cadre de la ZAC des Sablons principalement.

La croissance du parc de logements est plus modérée depuis 1990 mais reste par ailleurs importante. Sur la période 1990-1999, le parc résidentiel augmente de +13,5 % (soit 557 logements supplémentaires en 10 ans, représentant une production d'environ 56 logements par an). Sur la période 1999-2020, le parc résidentiel augmente de manière relativement constante, avec une moyenne de production d'environ 55 logements par an. Sur la période la plus récente, entre 2014 et 2020, 466 nouveaux logements ont été construits, soit une croissance du parc de logement de +8,8 % (78 nouveaux logements en moyenne par an).

La ville de Montmagny est marquée par un développement urbain d'une forte intensité : +2 points en moyenne de croissance par rapport à l'ensemble des territoires de comparaison.

	2009	2014	2020	Evol 2014-2020	
Montmagny	**5005**	**5309**	**5775**	**466**	**8,8%**
CAPV	74869	77290	81171	3881	5,0%
Val-d'Oise	462761	485712	523106	37394	7,7%
Région Île-de-France	5417279	5619115	5949778	330663	5,9%
France Métropolitaine	32173904	33943137	35879194	1936057	5,7%

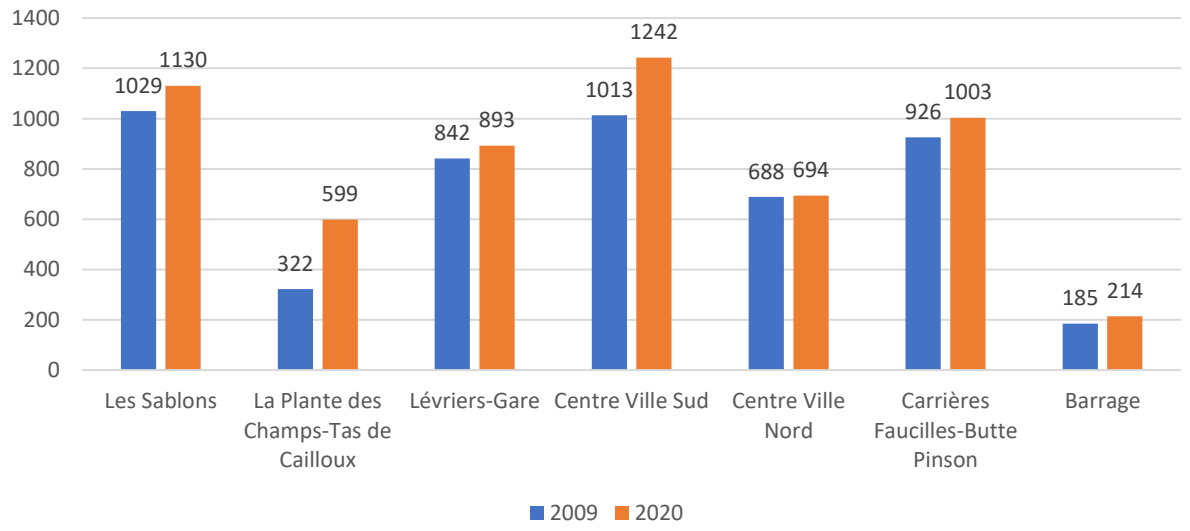
Evolution du nombre de logements entre 2009 et 2014 (Source : INSEE 2020)

- **Evolution du nombre de logements dans les quartiers de Montmagny**

Sur la période 2009-2020, sur la base des données IRIS, on observe une croissance de 770 logements sur l'ensemble du territoire communal. Cette croissance s'observe notamment sur le secteur de la Plante des Champs-Tas de Cailloux (+277 logements) et sur le secteur du centre-ville sud (+229 logements, dû notamment au projet de requalification du centre-ville).

2009-2020 Source : IRIS/INSEE	2009	2020	Evol 2009-2020
Montmagny	5005	5775	+ 770
Les Sablons	1029	1130	+ 101
La Plante des Champs-Tas de Cailloux	322	599	+ 277
Lévriers-Gare	842	893	+ 51
Centre-Ville Sud	1013	1242	+ 229
Centre-Ville Nord	688	694	+5
Carrières Faucilles-Butte Pinson	926	1003	+ 77
Barrage	185	214	+ 29

Evolution logements entre 2009 et 2020 par quartiers (Sources : données IRIS)



- **Taux de vacance dans les quartiers de Montmagny**

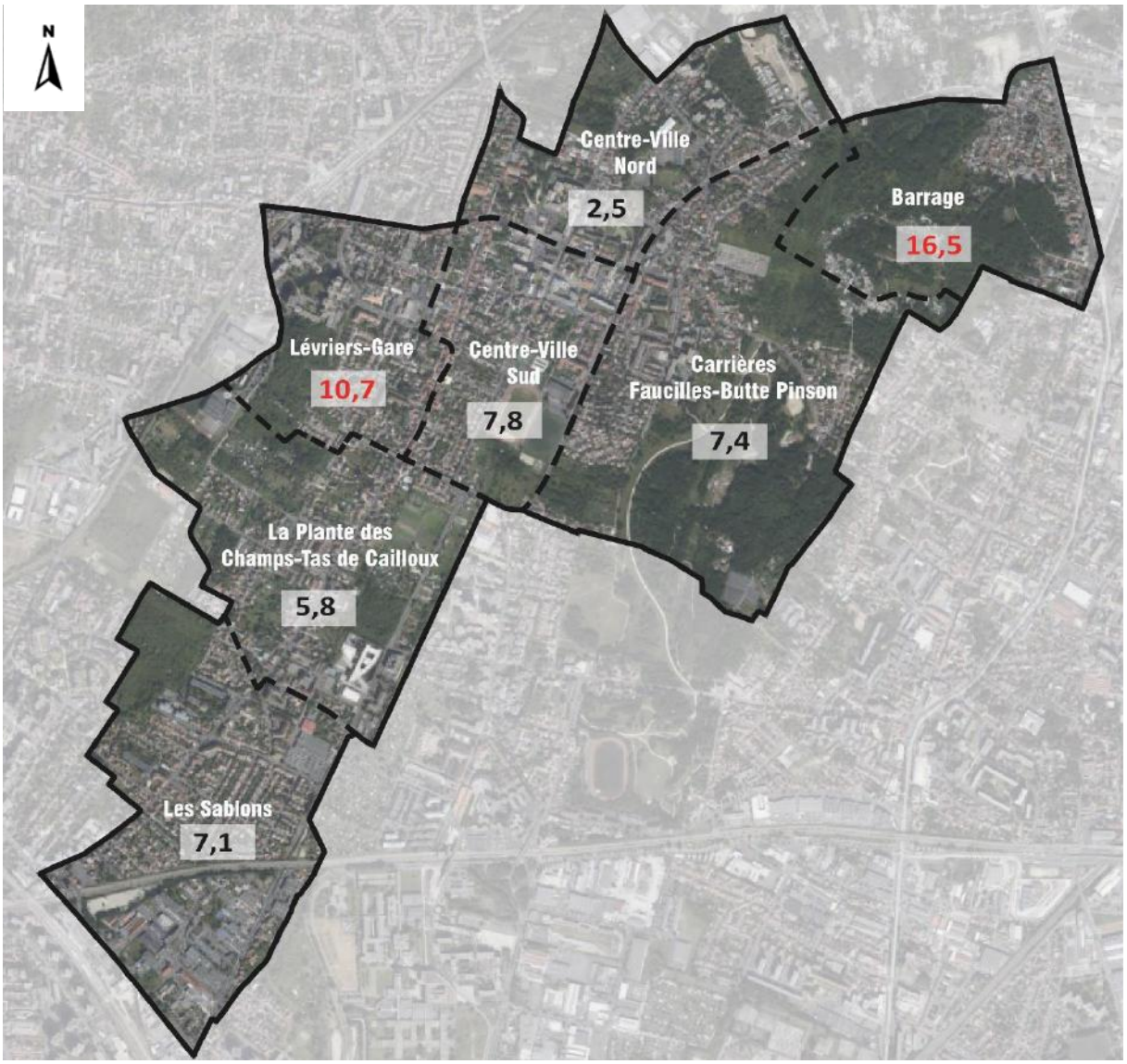
En 2020, Montmagny compte 435 logements vacants, principalement localisés dans le secteur du centre-ville sud (97), le secteur Lévriers-Gare (96) et le secteur des Sablons (80).

	Nombre
Montmagny	435
Les Sablons	80
La Plante des Champs-Tas de Cailloux	35
Lévriers-Gare	96
Centre-Ville Sud	97
Centre-Ville Nord	17
Carrières Faucilles-Butte Pinson	74
Barrage	35

Evolution nombre de logements vacants par quartier en 2020 (Source : INSEE 2020)

***IRIS : Les "Îlots Regroupés pour l'Information Statistique" (IRIS)** sont un découpage du territoire développés par l'INSEE, qui constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Un IRIS doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps. Montmagny est découpée en 5 IRIS d'habitat.

La vacance est plus élevée sur les quartiers Lévriers-Gare et Barrage avec des taux de vacance respectifs de 10,7 et 16,5.



Localisation des différents quartiers à Montmagny (Source : Géoportail / Synthèse architecture)

5.2.2 Typologie du parc résidentiel

- **Âge du parc**

Les données relatives à la structure du parc total de résidences principales par époque de construction en 2020 laissent apparaître un âge du parc résidentiel à Montmagny relativement similaire à celui du département.

Montmagny dispose d'une petite part d'habitats anciens construits avant 1945 (12,4 %), constitués à 86 % de maisons.

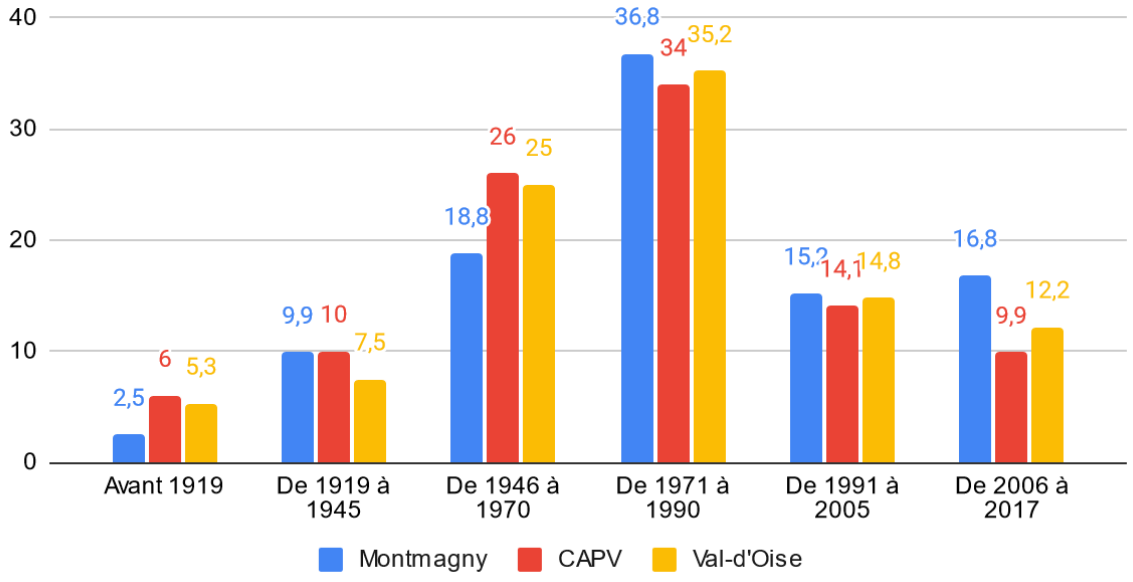
Près de 19 % des logements datent de l'après-guerre (1946 à 1970) et sont constitués à 58 % d'appartement. Cette part est nettement inférieure à celle de la CAPV (26 %) et du département (25 %).

Sur la période 1971-1990, près de 37 % des logements ont été érigés à Montmagny constitués à environ 60 % d'appartements, correspondant à un pic de construction. Cette tendance est similaire à celle de la CAPV (34 %) et du département (35,2 %).

La part des logements construits sur les 25 dernières années à Montmagny (1991-2017) représente 32 % du parc, toujours avec une part plus importante du nombre d'appartements (1 021 appartements construits dont 633 sur la période 2006-2017) par rapport au nombre de maisons (576 maisons construites dont 193 sur la période 2006-2017).

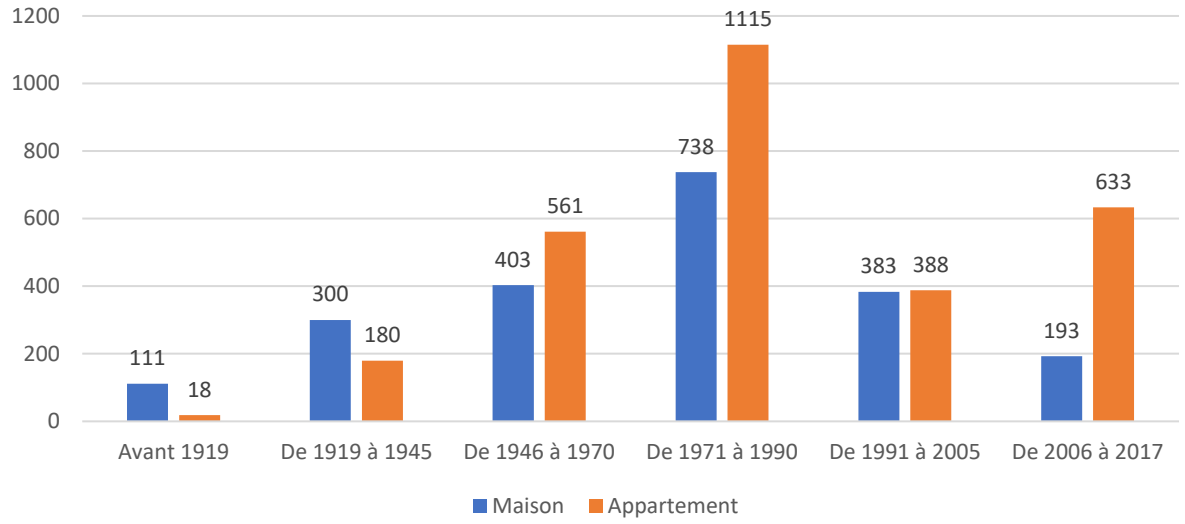
	Montmagny	CAPV	Val-d'Oise
Avant 1919	2,50%	6%	5,30%
De 1919 à 1945	9,90%	10%	7,50%
De 1946 à 1970	18,80%	26%	25%
De 1971 à 1990	36,80%	34%	35,20%
De 1991 à 2005	15,20%	14,10%	14,80%
De 2006 à 2017	16,80%	9,90%	12,20%

Résidences principales (en %) selon la période d'achèvement (Source : INSEE 2020)



Résidences principales (en %) selon la période d'achèvement (Source : INSEE 2020)

Résidences principales selon le type de logement et la période d'achèvement à Montmagny (Sources : INSEE)



Typologie du parc

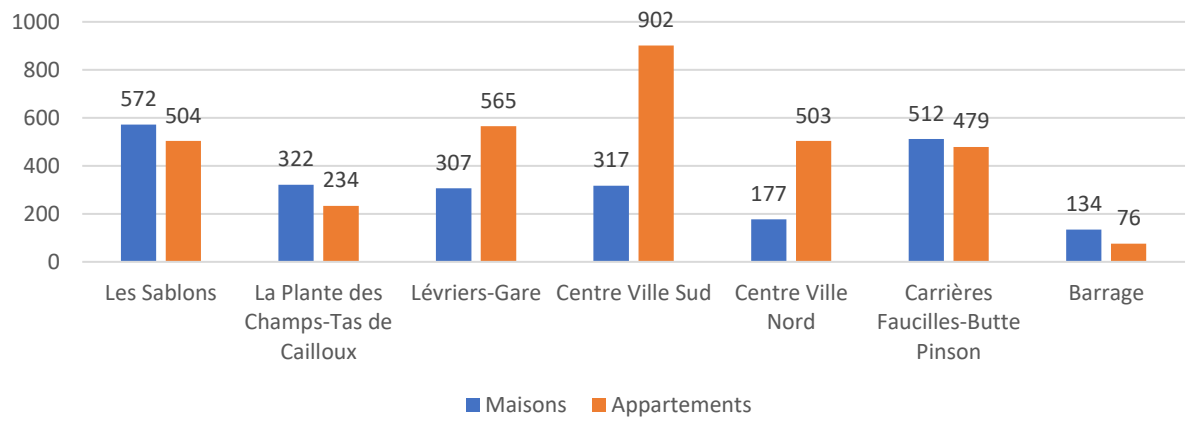
L'habitat individuel « appartement » domine très distinctement dans le parc résidentiel de Montmagny en 2020 avec une proportion chiffrée de près de 57 %. Cette proportion d'appartement tend à augmenter, puisque sa part s'élevait à 54 % en 2018.

	2009		2020	
	Nb	*%*	*Nb*	*%*
Maisons	2198	43,9%	2341	40,5%
Appartements	2704	54%	3262	56,5%
Autres	103	2,1%	172	3,0%
TOTAL	5005	100%	5775	100,0%

Répartition des logements selon leur typologie (Source : INSEE)

Une part importante d'appartements se trouve au centre-ville (nord et sud), qui comptabilise 1 405 appartements en 2020 et dans le quartier des Lévriers-Gare (565 appartements en 2020).

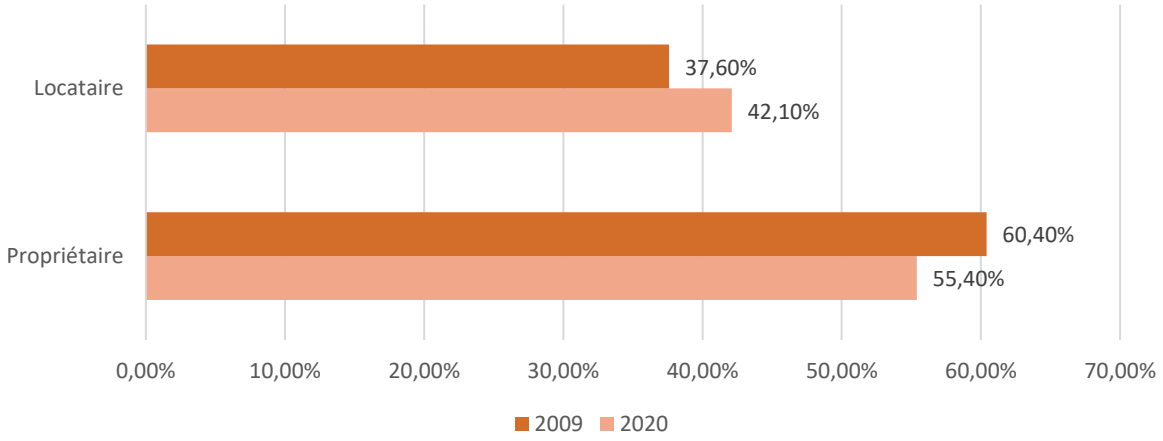
Nombre de maisons et d'appartements par quartier en 2020 (Sources : IRIS/INSEE)



A Montmagny, près de 55,4 % des ménages sont propriétaires en 2020. Ce taux est similaire à celui du département et est inférieur à celui de la CAPV qui atteint 59,7 %.

La part des locataires sur le territoire de Montmagny (42,1 % en 2020) tend cependant à augmenter par rapport à 2009 (37,6 %). En 2020, ce taux est similaire à celui du département (42,6 %) et est supérieur à celui de la CAPV qui est de 38,5 %.

Evolution (en %) du statut d'occupation des résidences principales entre 2009 et 2020 à Montmagny (Source : INSEE)



	Propriétaire		Locataire	
	2009	2020	2009	2020
Montmagny	60,4%	55,4%	37,6%	42,1%
CAPV	62,2%	59,7%	35,6%	38,5%
Val-d'Oise	57,8%	55,5%	40,1%	42,6%

Evolution (en %) du statut d'occupation des résidences principales entre 2009 et 2020 (Source : INSEE)

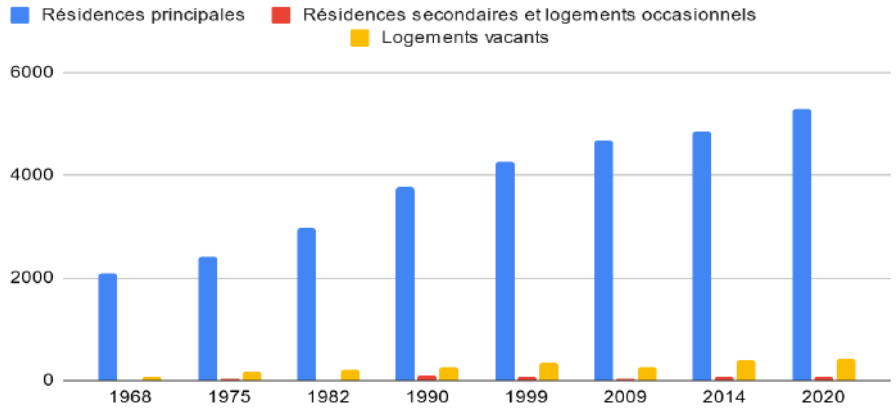
La majorité des logements de Montmagny sont des résidences principales, puisque leur taux atteignait 91,5 % en 2020. Ce taux est similaire à celui de la CAPV et du département.

La vacance est quant à elle en constante évolution depuis 1968 à Montmagny, avec néanmoins une baisse entre 1999 et 2009 (-73 logements) mais une nette évolution de 162 logements vacants entre 2009 (273 logements) et 2020 (435 logements), soit +59,3 %. Ce taux est supérieur à celui de la CAPV (6,9 %) et du département (6 %).

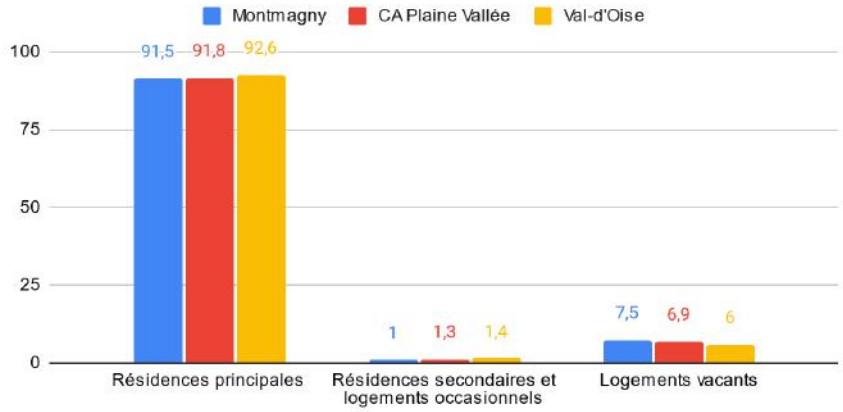
	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Résidences principales	2077	2424	2955	3757	4265	4686	4841	5282
Résidences secondaires et logements occasionnels	26	32	18	108	67	46	57	59
Logements vacants	66	165	196	256	346	273	411	435

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968 (Sources : INSEE)

Evolution du nombre de résidences principales, secondaires et logements vacants entre 1968 et 2020 à Montmagny (Sources : INSEE)



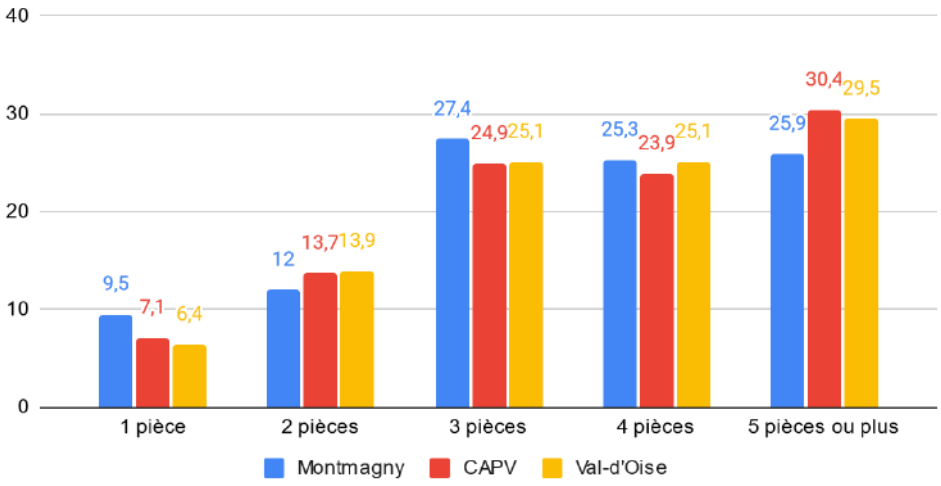
Part (en %) du nombre de résidences principales, secondaires et logements vacants en 2020 à Montmagny, CAPV et dans le département du Val-d'Oise (Sources : INSEE)



- **Taille des logements**

La structure du parc actuel montre une prédominance de grands logements à Montmagny. En 2020, les résidences de 4 pièces et plus constituent 51,2 % du parc résidentiel, taux proche mais inférieur à celui enregistré pour la Communauté d'Agglomération (54,3 %) et du département (54,6 %).

Part (en %) des résidences principales selon le nombre de pièces en 2020 à Montmagny, CAPV et dans le département du Val-d'Oise (Sources : INSEE)

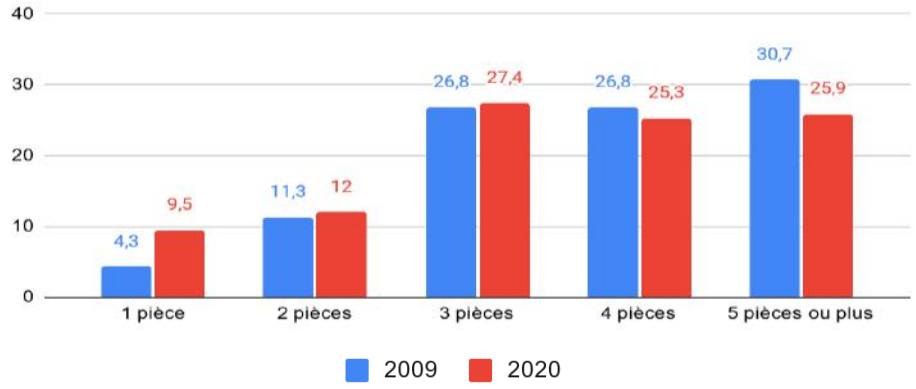


Entre 2009 et 2020 à Montmagny, le nombre de résidences principales d'une pièce a fortement augmenté (+5,2 %). Le nombre de résidences principales de plus de 4 pièces ou plus à quant à lui diminué (-1,5 % pour les résidences de 4 pièces et -4,8 % pour les résidences de 5 pièces ou plus). L'évolution de la répartition des résidences principales selon le nombre de pièces entre 2009 et 2020 montre que **l'effort de construction a principalement porté sur la réalisation de petits logements** qui ont vu leur nombre augmenter de 5,9 % (1 pièce et 2 pièces). Cette création de petits logements permet de répondre au phénomène de desserrement des ménages.

Evolution en % des résidences principales selon le nombre de pièces entre 2009 et 2020 à Montmagny

	2009	2020	Evolution en %
1 pièce	4,3	9,5	5,2
2 pièces	11,3	12	0,7
3 pièces	26,8	27,4	0,6
4 pièces	26,8	25,3	-1,5
5 pièces ou plus	30,7	25,9	-4,8

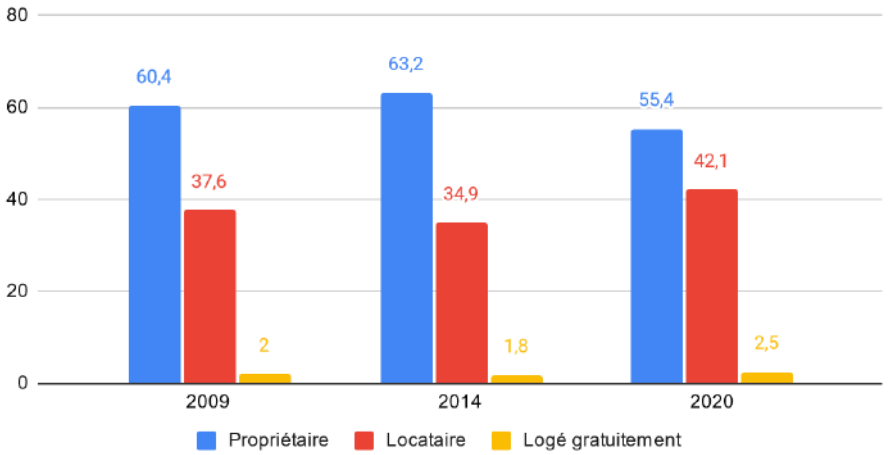
Evolution (en %) des résidences principales selon le nombre de pièces entre 2009 et 2020 à Montmagny (Sources : INSEE)



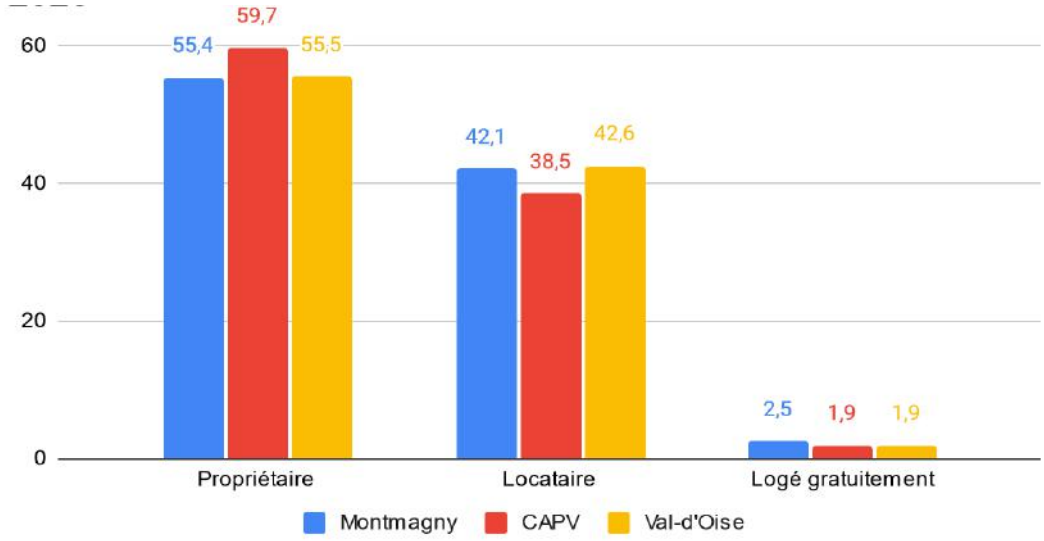
- **Statut d'occupation**

La part des ménages propriétaires en 2020 (55,4 %) a nettement diminué par rapport à 2009 (60,4 %). Ce taux (55,4 % en 2020) est similaire à celui du Département qui atteint 55,5 % en 2020 et inférieur à celui de la Communauté d'Agglomération de 59,7 %. La part des locataires sur le territoire de Montmagny tend cependant à augmenter par rapport à 2014.

Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2009 et 2020 à Montmagny (Source : INSEE)

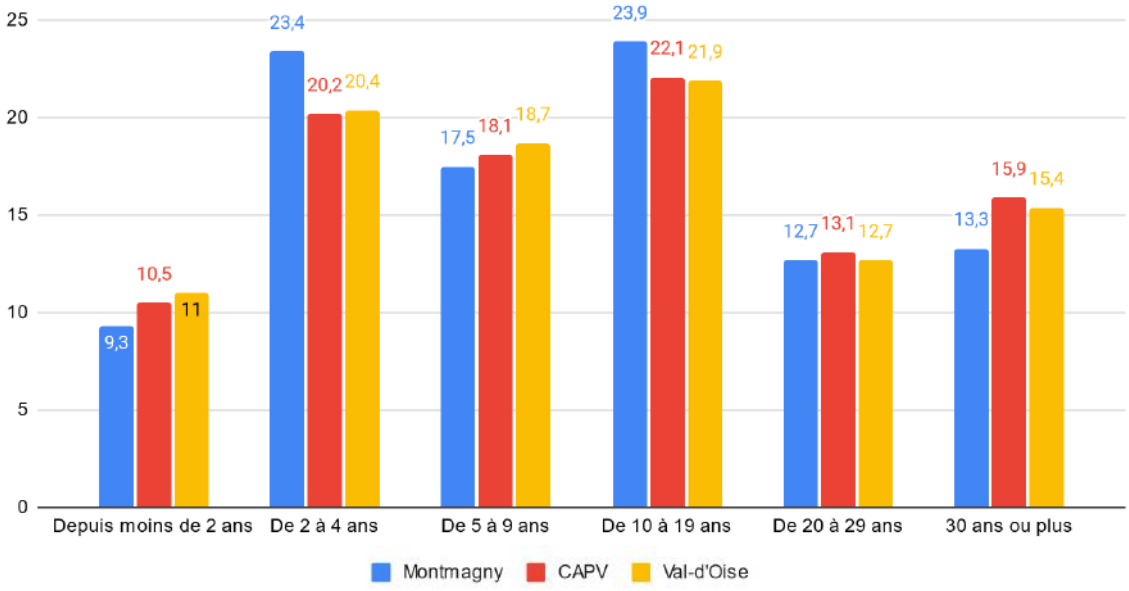


Statut d'occupation des résidences principales en 2020 à Montmagny, CAPV et dans le département (Source : INSEE)



Les habitants de Montmagny sont relativement sédentarisés. En effet, plus de 50 % des ménages sont installés dans leur résidence principale depuis 10 ans et plus, et cela dans les mêmes proportions qu'à l'échelle de la Communauté d'agglomération et du département.

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020 à Montmagny, dans la CAPV et dans le département (Source : INSEE)



- **Dynamique résidentielle**

La **période 2014-2022** présente la délivrance de permis de construire pour 602 logements, représentant un taux annuel de l'ordre de **67 logements par an** environ.

Sur cette période, la délivrance de ces permis de construire a concerné :

- Près de 500 logements collectifs, dont 187 logements dans le centre-ville correspondant à une grande opération de restructuration du centre ancien ;
- 108 maisons individuelles dans le diffus.

	Maison individuelle	Collectif	Total	Localisation
2014	13	68	81	Diffus
2015	17	187	204	Montmagny Cœur de Ville + diffus
2016	16	4	20	Diffus
2017	8	70	78	OPAC Val-d'Oise + diffus
2018	12	49	61	Diffus
2019	14	46	60	Diffus
2020	6	70	76	Diffus
2021	10	0	10	Diffus
2022	12	0	12	Diffus
TOTAL	108	494	602	

Au regard de l'objectif du SDRIF-E de densifier de 15% les espaces urbanisés du territoire, le PLU devrait être en capacité de générer la construction d'environ 46 logements/an, car entre 2014 et 2022, il est recensé 602 nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine représentant la construction d'environ 67 logements par an.

- **Le parc social**

Au 1er janvier 2022 à Montmagny, on recense 1 407 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022, soit 26,54 % du parc de logements de la commune.

Le site de demande de logement social mis en place par le Ministère de la Cohésion des territoires illustre la situation du parc social à Montmagny en 2022, hors structures d'hébergement spécifiques. Ce site répertorie 970 logements sociaux sur le territoire en 2022 dont la gestion est assurée par divers bailleurs.

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2022	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2022
S.A. IMMOBILIERE 3 F	809	37
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M.	91	3
SEQENS S.A. D'HLM	37	0
O.P.H. DE L'OISE	33	3

Source : demande-logement-social.gouv.fr

En termes de typologies de logements, ce parc social propose en majorité des T3 (44 %) suivis des T4 (38,5 %) puis des T2 (13,8 %). Les T1 (4,8 %) et les T5 (9,7 %) restent plus minoritaires.

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2022	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2022	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2022
T1	46	111	3
T2	134	253	4
T3	428	283	19
T4	373	204	15
T5	94	35	2
T6	1	0	0
T7	0	0	0
T8	0	0	0
T9 et plus	0	0	0

Source : demande-logement-social.gouv.fr

Ce tableau illustre une demande soutenue du locatif social (886 demandes au 31/12/2020) répartie entre les T3 (32 %), les T2 (28,5 %), les T4 (23 %), les T1 (12,5 %) et les T5 (4 %). Il reflète également les capacités d'attribution limitées (5 %) expliquées par un faible taux de rotation dans le parc social.

Sur la base du diagnostic social partagé, réalisé par Techné Cité en 2023, trois publics cibles ont été retenus par les élus de Montmagny, à savoir :

- Les personnes âgées isolées vulnérables ;
- Les personnes fragilisées socialement ;
- Et les publics invisibles.

Aussi, **14 fiches-actions opérationnelles** ont été mise en place à l'issue de ce diagnostic.

5.2.3 Accueil des gens du voyage

- **Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Val-d'Oise (SDAHGV)**

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Val-d'Oise (SDAHGV) a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 février 2022.

Élaboré dans le cadre d'un partenariat entre l'État et le Conseil départemental et d'une large concertation avec les collectivités locales, les associations et les acteurs concernés, le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Val-d'Oise (SDAHGV) a vocation à prendre en considération les réalités des territoires.

- Le département est fortement concerné par l'implantation déjà ancienne de gens du voyage

Les gens du voyage regroupent plusieurs typologies de populations. Il s'agit d'une catégorie administrative désignant une population hétérogène résidant habituellement en caravane, qui recouvre des réalités très diverses.

L'itinérance est plus ou moins régulière, voire absente pour les personnes complètement sédentarisées. La caravane comme résidence mobile, voire immobile, constitue un élément structurant de leur habitat.

Trois grands types de situations sont distingués : les itinérants hors grands passages, les grands passages et les familles sédentarisées ou en voie de sédentarisation.

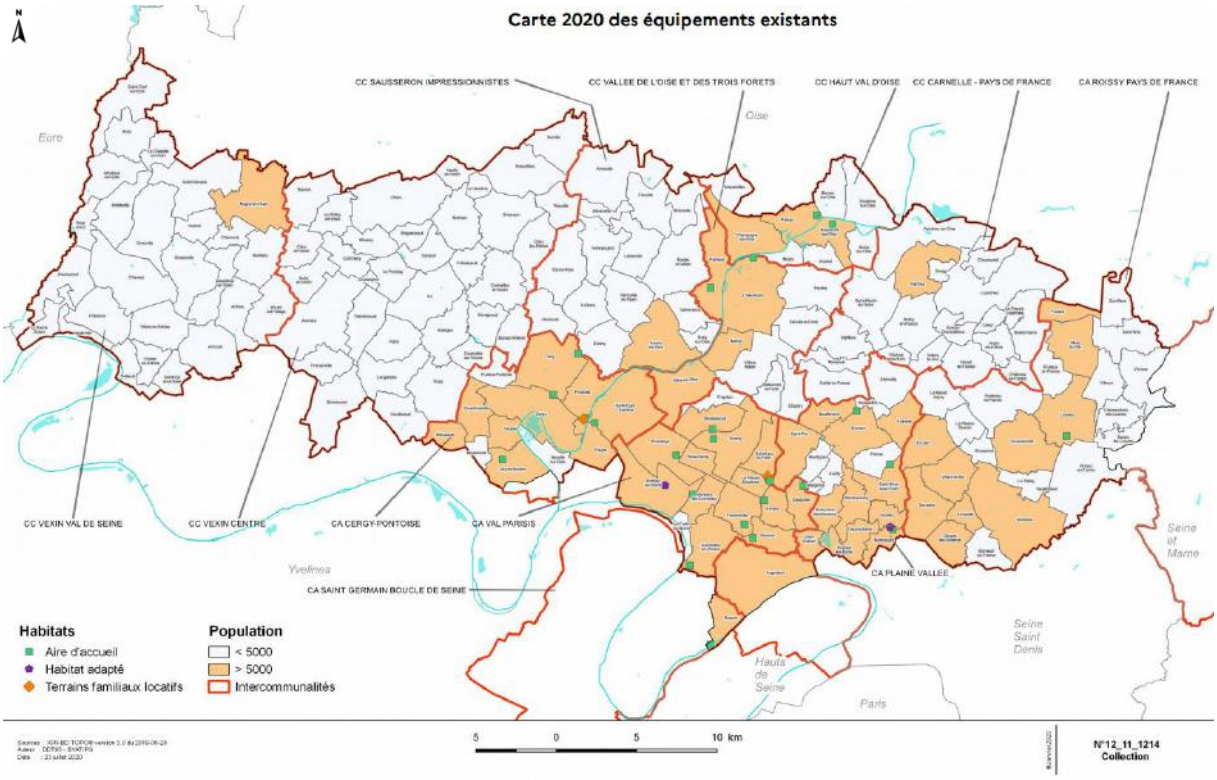
Près de 2 000 ménages sont ancrés durablement, depuis plus de 20 ans, dans le Val-d'Oise. Certains ménages se sont sédentarisés et ont renoncé à l'itinérance. D'autres ménages rencontrent des difficultés d'habitat et d'ordre social qui leur imposent une forme d'errance.

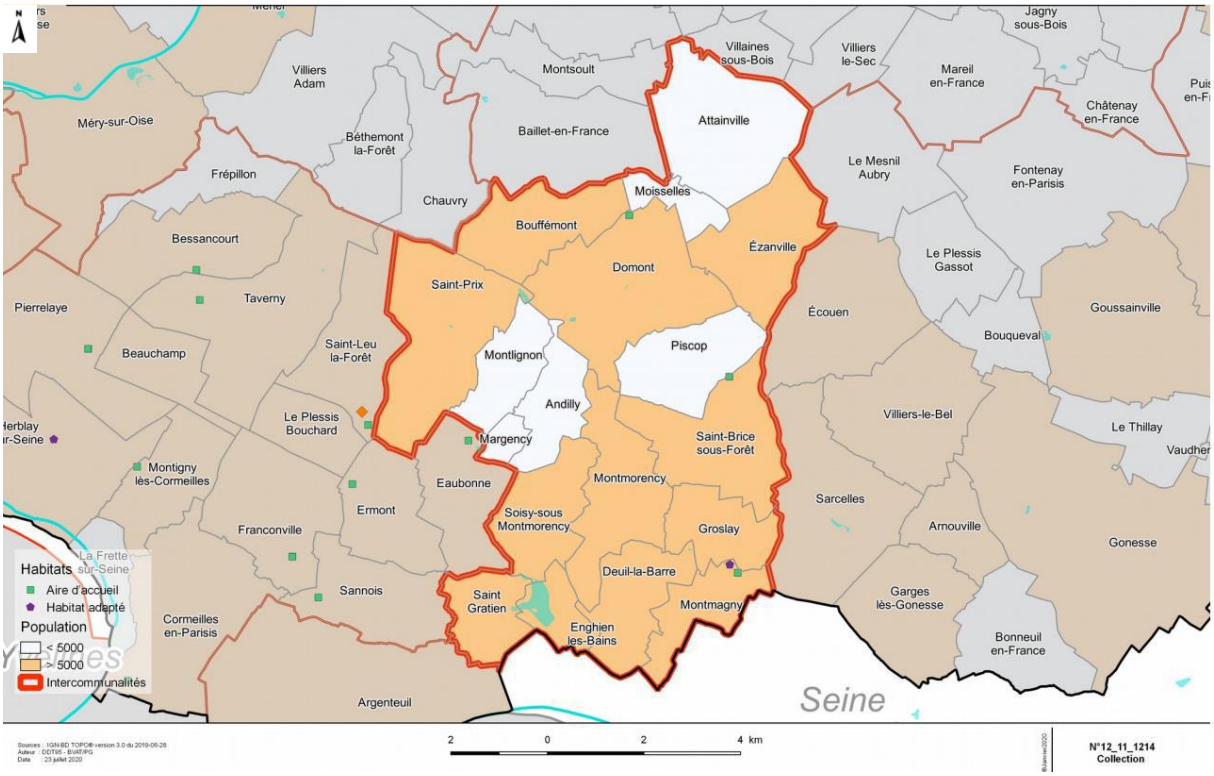
L'habitat des personnes sédentarisées est aussi abordé dans le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Les itinérants relèvent exclusivement du SDAHGV.

- L'ambition du schéma

Le SDAHGV a pour ambition de proposer une réponse cohérente et la plus adaptée possible à chaque territoire intercommunal au regard des modes de passage, de sédentarisation et semisédentarisation observés. Ce schéma est établi conformément à la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Le SDAHGV s'articule avec d'autres dispositifs mis en œuvre dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, de l'emploi, élaborés à différentes échelles : départementale (PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), intercommunale (PLH : Programme Local de l'Habitat, PLU-i : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, SCOT : Schéma de cohérence territoriale) ou communal (PLU : Plan Local d'Urbanisme).





(Source : DDT 95 – juillet 2020)

▪ L'aire d'accueil des gens du voyage sur Montmagny

Depuis la Loi Besson de 1990 et la Loi de juillet 2000, les communes de plus de 5 000 habitants et les intercommunalités sont tenues d'aménager des aires d'accueil pour les gens du voyage. Cette obligation légale est transposée au niveau territorial dans le **Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Val-d'Oise.**

La Communauté d'Agglomération Plaine vallée est en charge, sur l'ensemble de son territoire, de l'aménagement, de l'entretien et de la gestion des aires d'accueil pour les gens du voyage.

La CAPV gère 3 aires d'accueil qui offrent au total 82 places de stationnement, dont une aire d'accueil située au nord de la commune de Montmagny, au 95 avenue Maurice Utrillo, avec une capacité de 30 places de stationnement.

Sur le territoire de l'agglomération, et plus généralement dans le Val d'Oise, les gens du voyage sont majoritairement des familles « semi-sédentaires » installées depuis plusieurs générations.

▪ L'opération de la Butte Pinson (habitat adapté)

Il s'agit d'une opération d'une ampleur inédite de création de 93 logements adaptés pour les gens du voyage répartis sur trois sites des communes de Montmagny et de Groslay et réalisés en 5 tranches :

- La 1ère tranche de 20 pavillons sur le site Rouillons, à Groslay, a été livrée le 26 octobre 2022 ;
- La 2e tranche de 25 pavillons sur le site Pintar, à Montmagny, a été livrée le 28 février 2023 ;
- La 3e tranche de 31 pavillons, dont 6 T2, 13 T3 et 12 T4, sur le site Champ à loups, à Groslay, livrée en juillet 2023 ;
- 4e tranche : construction de 10 pavillons supplémentaires, dont 2 T2, 6 T3 et 2 T4 sur le site " Pintar " à Montmagny. Livraison prévisionnelle des travaux : printemps 2025 ;
- 5e tranche : construction de 7 pavillons supplémentaires, dont 1 T2, 4 T3 et 2 T4 sur le site " Champ à loups ", à Groslay. Livraison prévisionnelle des travaux : printemps 2025.

Ce projet entre dans le cadre de la création d'un parc régional en partenariat avec Île-de-France Nature. Il est entré en phase opérationnelle avec des constructions devant s'échelonner jusqu'en 2025 (troisième et dernière phase en cours).

Des solutions doivent par ailleurs être envisagées pour les familles non concernées par le projet initial. À cet effet, un diagnostic complémentaire a été engagé.

L'opération de logements adaptés pour les gens du voyage (Source : Les échos.Fr)

5.2.4 Calcul du point mort

À savoir, ce calcul théorique, basé sur une méthode éprouvée et généralisée, ***permet de déterminer le nombre de logements à produire pour maintenir le niveau démographique*** *sur un territoire donné, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements. Il constitue un besoin en logements minimum pour maintenir la démographie d'un territoire à son niveau. Tous les logements créés au-delà du point mort permettent d'accueillir de nouveaux ménages, ce qui a pour effet d'accroître la population.*

Le point mort est une valeur théorique, qui a surtout vocation à montrer une tendance de ce qu'il aurait fallu produire pour ne pas perdre d'habitants. Le point mort résulte de l'addition de trois besoins essentiels liés aux évolutions sociales des ménages et physiques du parc de logements :

- *Le renouvellement du parc ;*
- *La fluidité du parc, c'est-à-dire la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires ;*
- *Le desserrement des ménages.*

➔ Le calcul

Les calculs sont systématiquement basés sur deux temps pour pouvoir analyser une évolution. Dans le cas présent, sur la période 2014 à 2020.

Les résultats sont estimés en besoins engendrés (en nombre de logements).

	2014	2020	Evolution 2014-2020
Population municipale *(Source : INSEE)*	13757	14550	793
Taille des ménages occupant les résidences principales *(Source : INSEE)*	2,79	2,71	-0,08
Population des résidences principales (population des ménages) *(Source : INSEE)*	13520	14290	770
Nombre de résidences principales *(Source : INSEE)*	4841	5282	441
Nombre de résidences secondaires *(Source : INSEE)*	57	59	2
Nombre de logements vacants *(Source : INSEE)*	411	435	24
Parc total de logements *(Source : INSEE)*	5309	5775	466
Nombre de logements commencés sur la période 2014-2020 *(Source : Sitadel2)*			416

Tableau des éléments de la base de données nécessaires au calcul du point mort sur le territoire et leurs évolutions entre 2014 et 2020.

➔ Le renouvellement du parc

À savoir, ce concept prend en considération l'évolution des constructions, aussi bien sous l'angle de leur état (destruction, insalubrité, etc.) que sous celui de leur vocation (changement de destination ou d'usage des bâtiments). Ainsi, la construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements.

Le renouvellement du parc, calculé ici, a donc une influence sur les besoins en termes de logements. ***Il permet d'estimer le niveau de renouvellement « naturel » du parc.***

Parc de logements en 2020		Parc de logements en 2014		Variation du parc entre 2014 et 2020
5 775	-	53 09	=	466

Nombre de logements commencés entre 2014 et 2020		Variation du parc entre 2014 et 2020		Renouvellement du parc
416	-	466	=	-50

➔ La variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires (B)

À savoir, ce critère consiste à analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins. En effet, si un logement vacant devient une résidence principale, il contribuera à faire baisser le besoin en logement. ***Il permet ainsi de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité du marché.***

Logements vacants et résidences secondaires en 2020		Logements vacants et résidences secondaires en 2014		Logements nécessaires à la fluidité du parc
435	-	411	=	24

Ces deux phénomènes ont généralement peu d'incidences sur l'évolution spatiale de l'urbanisation, puisqu'il s'agit de mutations au sein des zones urbaines existantes.

➔ Le desserrement de la population (C)

À savoir, ce concept consiste à considérer qu'une variation du taux d'occupation des résidences principales entraîne une évolution des besoins en logements. En effet, les modes de vies évoluent, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants et de la multiplication des familles monoparentales, le nombre de personnes par ménage et par logement diminue.

Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale. *La tendance nationale est d'ailleurs à une diminution de la taille des ménages, qui selon les prévisions de l'INSEE, devrait se poursuivre.*

Population des résidences principales 2014 / taille des ménages 2020		Nombre de résidences principales 2014		Desserrement des ménages
13 520 / 2,71 = 4 989	-	4 841	=	148

C'est le facteur impliquant l'augmentation des besoins en logements et donc d'identifier des secteurs de densification et de mutation au sein du tissu urbain existant pour loger une population égale.

➔ Calcul du point mort

Calculer le point mort revient à faire l'addition de l'ensemble des besoins créés par les trois critères présentés. La valeur est exprimée en besoins de logements.

Renouvellement du parc		Logements nécessaires à la fluidité du parc		Desserrement des ménages		Point mort
-50	+	24	+	148	=	122

Le calcul du point mort montre que pour assurer uniquement le maintien de la population entre 2014 et 2020, la production de 122 logements était nécessaire, soit en moyenne 20 logements par an.

Entre 2014 et 2020 sur les 421 constructions commencées, 122 ont ainsi permis de maintenir le niveau de population et 299 ont réellement participé à l'accroissement démographique

5.3 LES EMPLOIS ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES

5.3.1 Les emplois

Selon le dernier recensement de l'INSEE, **le territoire de Montmagny accueillait 2 123 emplois en 2020**, représentant environ **5,5 % de l'emploi de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée** (38 368 emplois en 2020).

- **Le bassin d'emplois**

L'indicateur de concentration d'emplois permet d'informer sur l'attractivité économique d'un territoire. Il s'agit du rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs ayant un emploi résidant sur le territoire. ***Quand cet indicateur est de 100, il est considéré comme satisfaisant car*** *il veut dire que le tissu économique génère des emplois proportionnellement au nombre d'actifs résidents sur une commune.*

- **Une fonction résidentielle forte de Montmagny atténuée par une hausse du nombre d'emplois**

En 2020, la commune de Montmagny comptait 2 123 emplois, chiffre en hausse de 8,3 % depuis 2014 et de 8,7 % depuis 2009 (1 923 emplois), illustrant une certaine capacité du territoire à créer des emplois.

Malgré tout, l'indicateur de concentration d'emploi (36,3 % en 2020), inférieur à 100, révèle une insuffisance de l'emploi local, et demeure bien en-dessous de la moyenne de la CAPV (47,4 %) et du département du Val-d'Oise (78,3 %), dont les concentrations d'emplois révèlent également une insuffisance.

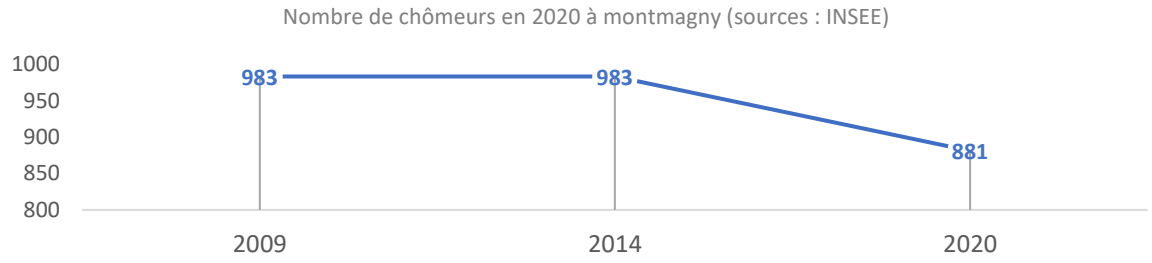
	Montmagny		CAPV		Val-d'Oise	
	2014	2020	2014	2020	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	1 960	2 123	39 631	38 368	422 545	421 327
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	5 690	5 845	80 032	80 886	518 010	538 002
Indicateur de concentration d'emploi	34,4	36,3	49,5	47,4	81,6	78,3

Actifs ayant un emploi dans la zone entre 2014 et 2020 (Source : INSEE)

- **Une diminution du nombre de chômeurs à Montmagny**

A Montmagny, on compte 881 chômeurs en 2020 (chômage des 15-64 ans), soit **une diminution de 102 chômeurs depuis 2009** (-10,4 %), répartis de la sorte :

- 24,5 % chômeurs parmi les actifs de 15 à 24 ans (+ 0,2 point) ;
- 12,0 % chômeurs parmi les actifs de 25 à 54 ans (- 0,2 point) ;
- 11,0 % chômeurs parmi les actifs de 55 à 64 ans (- 6,0 point).



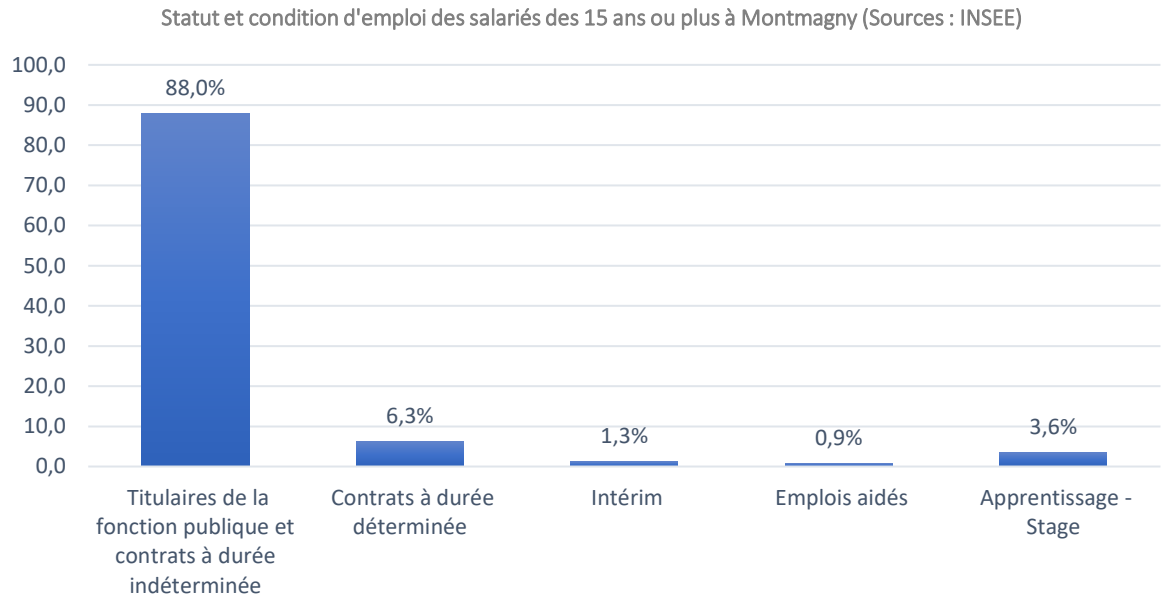
- Une baisse du nombre de salariés depuis 2009

Montmagny compte 5 233 salariés en 2020, représentant 89,6 % de la population de 15 ans ou plus ayant un emploi, chiffre en baisse par rapport à 2009 (- 273 salariés, soit -5 %). Parmi ces salariés :

- **88 % sont en CDI**, chiffre en hausse depuis 2009 (+ 1,5 points) ;
- **7,6 % sont en CDD et intérim**, chiffre en baisse depuis 2009 (- 1,7 points) ;
- **4,4 % sont bénéficiaires d'un emploi aidé ou en apprentissage - stage** (+ 0,2 point).

	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
Ensemble	**5 840**	**100**	**15,5**	**47**
Salariés	5 233	89,6	15,4	49,2
Non-salariés	607	10,4	16,1	28,5

Population de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le statut en 2020 (Sources : INSEE)



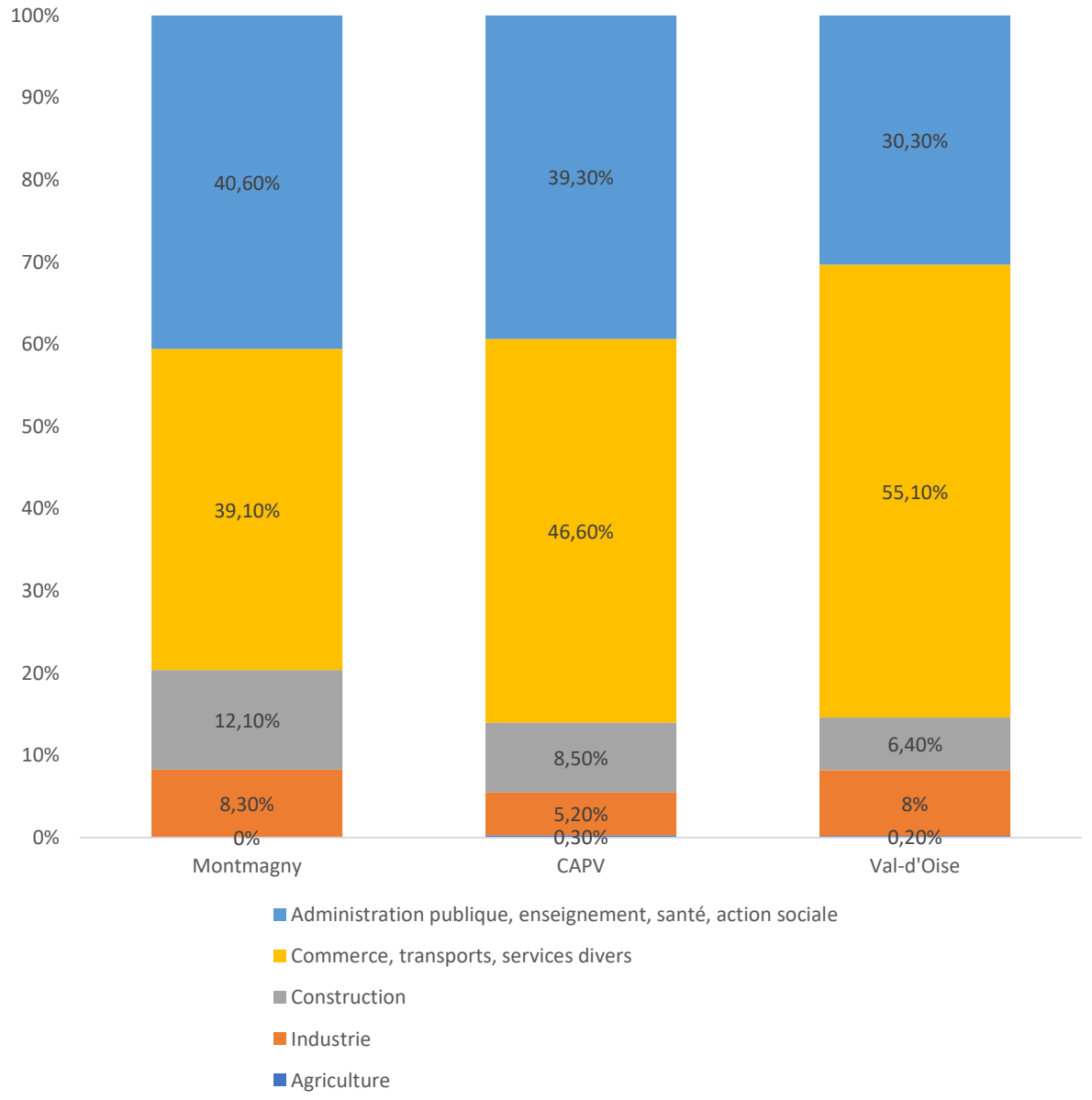
- **La structure des emplois**

Le graphique suivant montre à Montmagny, un tissu économique essentiellement tertiaire (près de 80 %) avec pour secteur d'activité dominant celui de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale (40,6 %) et le secteur du commerce, des services et des transports (39,1 %). En comparaison avec la CAPV (46,6 %) et le département (55,10 %), ce second secteur est nettement moins représenté à Montmagny. Le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale (40,6 %) est quant à lui similaire à celui de la CAPV et nettement supérieur à celui du département.

Le pourvoyeur d'emplois représenté par le secteur de la construction, en représentant 12,1 % des emplois du territoire, apparaît plus important qu'à l'échelle de l'agglomération 8,5 % et du département du Val-d'Oise qui est de 6,4 %.

Le secteur industriel représenté à 8,3 % (taux similaire à celui du département (8 %) est supérieur à celui de l'agglomération).

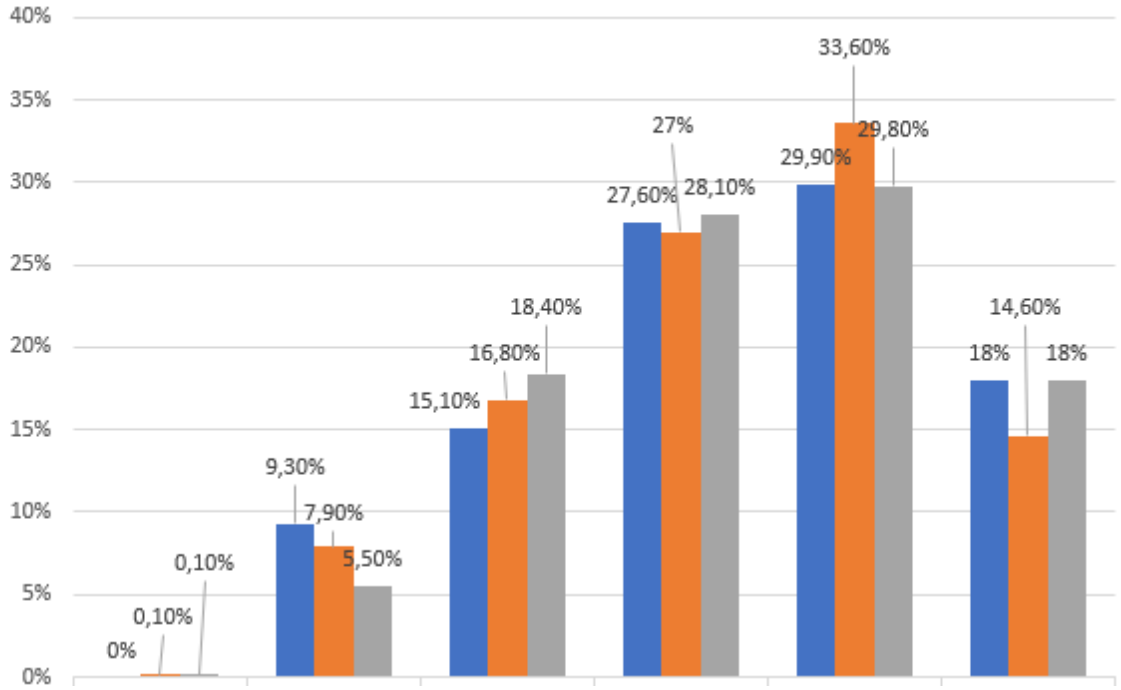
Le secteur de l'agriculture quant à lui est nul sur le territoire communal, de 0,3 % pour la CAPV et de 0,2 % pour le département.



Plus d'un emploi sur deux est occupé par des employés et des professions intermédiaires (57,5 %), taux globalement à l'image du département (58,9 %) et de l'ensemble de la communauté d'agglomération (60,6 %).

Après elles, la catégorie socio-professionnelle la plus représentée à Montmagny est celle des ouvriers (18 %), dans une proportion similaire à celle du département (18 %) et plus importante que celle sur l'ensemble de la communauté d'agglomération (14,6%).

Emplois selon la catégorie socio-professionnelle en 2020 (Source : INSEE)

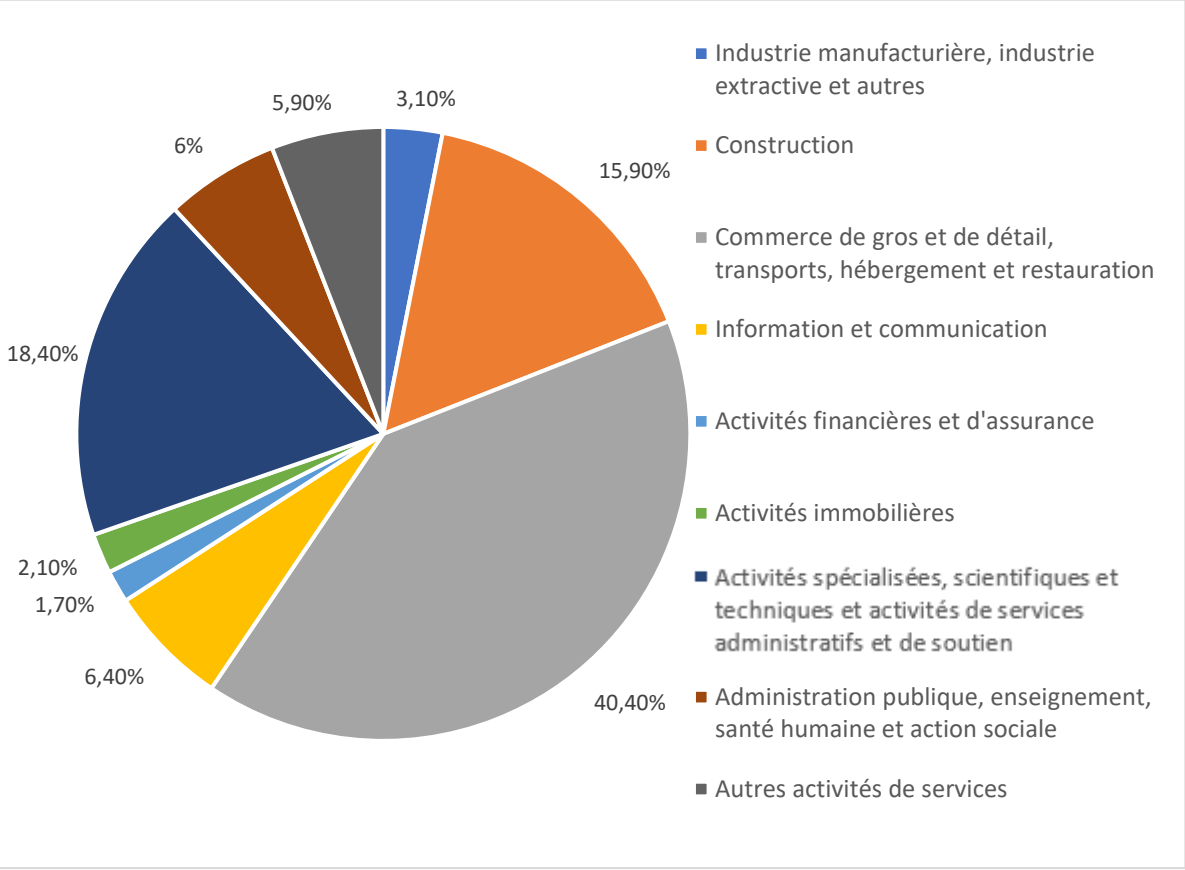


	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Montmagny	0%	9,30%	15,10%	27,60%	29,90%	18%
CAPV	0,10%	7,90%	16,80%	27%	33,60%	14,60%
Val-d'Oise	0,10%	5,50%	18,40%	28,10%	29,80%	18%

5.3.2 Le tissu économique

Au 31 décembre 2020, la commune de Montmagny accueillait 1 211 établissements.

Montmagny - Etablissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020	%
Industrie manufacturière, industrie extractive et autres	3,10 %
Construction	15,90 %
Commerce de gros et de détail, transport, hébergement et restauration	40,40 %
Information et communication	6,40 %
Activités financières et d'assurance	1,70 %
Activités immobilières	2,10 %
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	18,40 %
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	6 %
Autres activités de services	5,90 %



Etablissement par secteur d'activité au 31 décembre 2020 à Montmagny (source : INSEE)

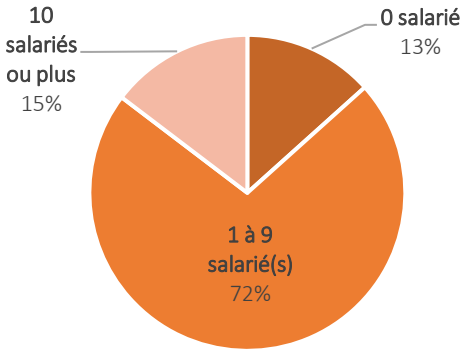
Aujourd'hui, le tissu économique est essentiellement tertiaire, avec un secteur dominant représenté à près 40 % par le commerce de détail et de gros, les services d'hébergement et de restauration et les transports.

Taille des entreprises

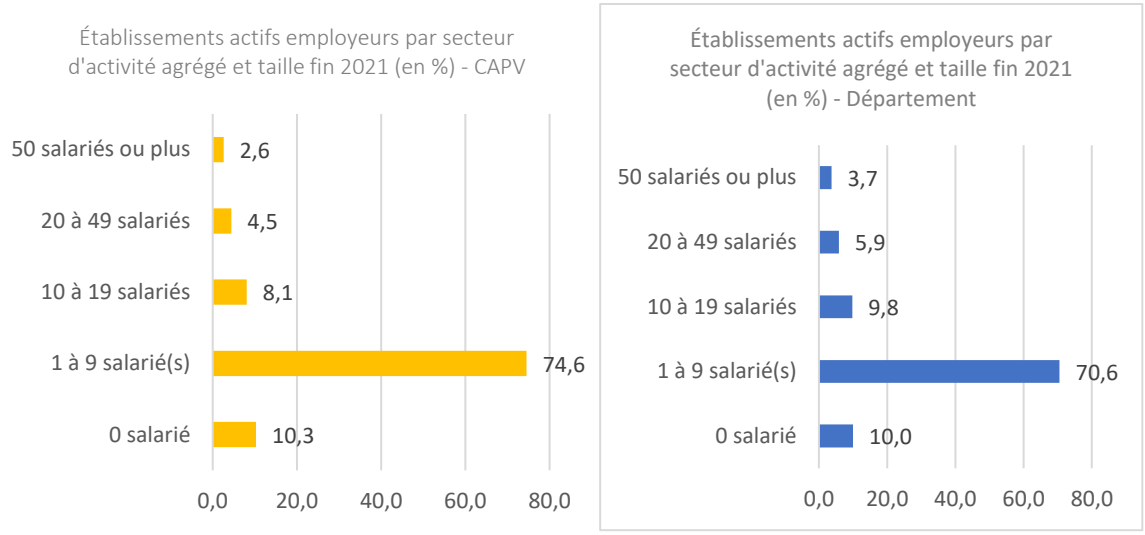
Selon l'INSEE, le territoire de Montmagny accueillait, à la fin de l'année 2021, un total de 307 établissements actifs employeurs, dont la taille en termes de postes salariés se répartit de la manière suivante :

- 13 % sont des auto-entreprises (41),
- 72 % employaient de 1 à 9 salariés (221),
- 15 % employaient entre 10 salariés et plus (45).

Comme l'illustre la répartition des établissements actifs employeurs fin 2021, le tissu économique de Montmagny est majoritairement constitué de petites structures en 2021.



Cette tendance se retrouve à l'échelle de la Communauté d'Agglomération et du département.



Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.
Source : INSEE, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2021.

Si les entreprises de plus de 10 salariés ne représentent que 15 % des établissement de Montmagny, ils génèrent plus de 70 % de l'emploi salarié.

A l'échelle de l'agglomération et du Val-d'Oise, les entreprises de plus de 50 salariés représentent 2 à 4% des établissements, ce sont les plus gros pourvoyeurs d'emplois en générant plus de la moitié des postes salariés.

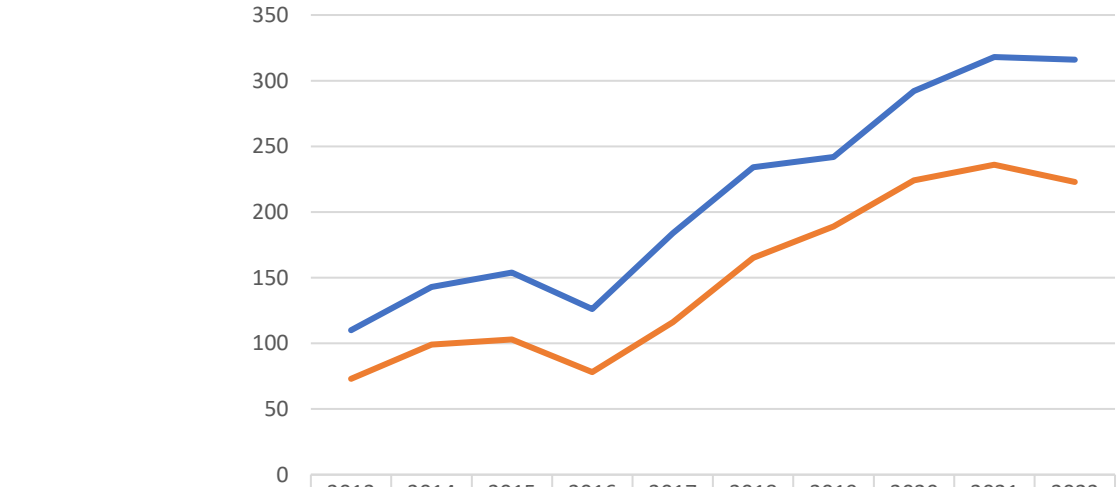
	Montmagny		CAPV		VAL D'OISE	
	Etablissements actifs	**Postes salariés**	**Etablissements actifs**	**Postes salariés**	**Etablissements actifs**	**Postes salariés**
0 salariés	13%	-	10,3%	-	10%	-
1-9 salariés	72%	29,2%	74,6%	25%	70,6%	18,6%
10-19 salariés	15%	70,8%	8,1%	12,1%	9,8%	10,9%
20-49 salariés			4,5%	14,9%	5,9%	14,8%
50-99 salariés			2,6%	10%	3,7%	12,2%
100 salariés et plus				38,1%		43,4%

Part des salariés dans les entreprises (Sources : INSEE)

La commune connaît une dynamique de création d'entreprise forte entre 2016 et 2021, avec la création de 192 entreprises. Malgré une perte d'entreprise constatée entre 2015 et 2016 (-28 entreprises), le rythme de création a depuis 2013 a presque triplé, avec la création de 206 entreprises.

On constate cependant une légère baisse entre 2021 et 2022 (- 2 entreprises).

Evolution des créations d'entreprises à Montmagny entre 2013 et 2022 (Source : INSEE)

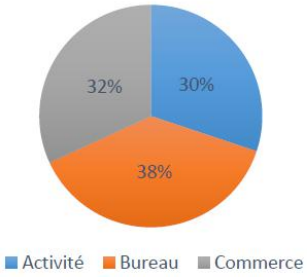


	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ensemble	110	143	154	126	184	234	242	292	318	316
Entreprises individuelles	73	99	103	78	116	165	189	224	236	223

- **Stock économique et vacance à Montmagny**

Selon les données de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) de 2022 (Sources : Plaine Vallée Eco), Montmagny comptabilise 232 biens à vocation économique (soit environ 94 800 m²), dont 32 % sont à destination de commerce, 30 % à destination d'activités et 38 % à destination de bureau.

Parmi ces biens, 82 sont situés en Zones d'Activités Economiques (ZAE) et 17 sont des biens vacants (3,5 %).



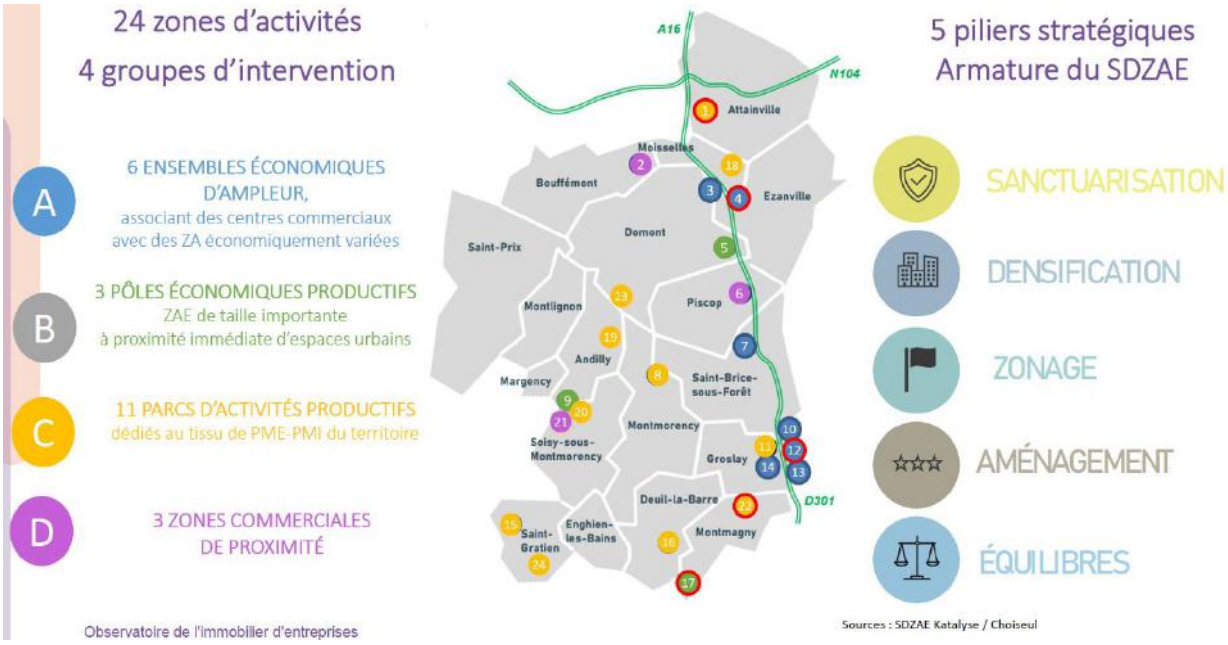
5.3.3 Le parc d'activité de Montmagny

- **Le Schéma Directeur des Zones d'Activités Economiques (SDZAE)**

La compétence relative aux zones d'activités est aujourd'hui dévolue à la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Depuis 2016, la CAPV a placé le développement économique au cœur de son action avec tout d'abord, la définition d'une stratégie, puis des interventions dans le domaine de la veille économique, fiscale, foncière et immobilière. Afin de préciser la stratégie définit en 2016, il s'est avéré indispensable de bâtir un plan d'action offrant plus de visibilité et de dynamisme aux ZAE. Ainsi, le Schéma Directeur des ZAE (SDZAE) concilie les enjeux nationaux liés au climat et à l'artificialisation des sols et les objectifs de l'Agglomération, afin de proposer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises, créant par la même des emplois locaux adaptés.

Le Schéma Directeur repose sur une analyse fonctionnelle et technique des ZAE, du marché immobilier du territoire, des problématiques des entreprises résidentes, acteurs et élus du territoire. Aussi, 24 zones d'activités sont identifiées sur l'ensemble de la CA Plaine Vallée et 4 groupes d'intervention définis :



Les 24 ZAE et les 4 groupes d'intervention de la CAPV (Sources : Plaine Vallée &co Forêt de Montmorency, décembre 2023)

Sur la commune de Montmagny, sont identifiés deux pôles économiques, à savoir :

- un **« pôle économique productif »** (ZAE de taille importante à proximité immédiate d'espaces urbains) correspondant à la **ZAE des Sablons** située en limite sud du territoire ;
- un **« parc d'activités productif »** (dédié au tissu de PME-PMI) correspondant à la ZAE des « Trois Cornets Montmagny-Groslay », situé en limite nord du territoire.

Zoom ZAE à Montmagny (Sources : Plaine Vallée &co Forêt de Montmorency, décembre 2023)

▪ Le parc technologique de Montmagny (ZAE des Sablons)

Parmi les zones à vocation d'activités et de bureaux se trouve le Parc Technologique de Montmagny (PTM), à la pointe sud de la commune, à proximité directe de la gare d'Epinay-Villetaneuse, la gare d'interconnexion entre les lignes SNCF de Paris Nord et le tram-train T11 Express.

Le Parc Technologique de Montmagny est doté d'une pépinière d'entreprises, "la Pépinière", dont le rayon d'attraction est intercommunal (CAPV). Il s'inscrit dans la continuité des zones d'activités de la boucle de Seine.

Le Parc technologique de Montmagny (Sources : photo aérienne Google Earth – 2019)

Zone d'activités développée de 1910 à 1991, d'une superficie d'environ 13 hectares, elle est considérée comme un **Pôle économique productif** du SDZAE, de type **activités et bureaux**. Elle accueille en 2023 près de **89** entreprises et **295** emplois (Sources : Plaine Vallée Eco – 2023).

Un projet de revitalisation initié dès 2006 :

Bâti sur une ancienne zone industrielle du XIX^{ème} siècle, le Parc Technologique de Montmagny (PTM) s'étend sur environ 13 hectares. La requalification du parc, alors en friche, démarre en 2006. En collaboration étroite avec la ville de Montmagny, l'agglomération élabore un projet dense et respectueux de l'empreinte architecturale du site, qui répond aux besoins de développement économique exprimés par les entreprises : des bâtiments modulables, à l'architecture qualitative.

Partiellement occupé

Le Parc Technologique se dote alors de tous les atouts pour attirer des projets innovants en complémentarité et en synergie avec les sites voisins. En partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France, l'agglomération procède à de multiples acquisitions foncières. Des bâtiments sont voués à la démolition afin de désenclaver le parc, créer de nouvelles infrastructures, réseaux et voiries. Cette 1ère étape de requalification aboutit en 2013 à la création de la pépinière d'entreprises 14k. Marqueur fort de cette requalification, 14k met à disposition des porteurs de projets et start-upers, un espace de 1 800 m² pour encourager leur développement.

Actuellement, plus d'une centaine d'entreprises sont implantées sur le site. Elles sont essentiellement tournées vers les activités de production.

Les projets dans le parc technologique :

Aujourd'hui, le Parc Technologique de Montmagny poursuit son développement avec la réalisation d'un programme immobilier. Situé en façade de la route de Saint-Leu, à quelques mètres de la gare d'Epinay-Villetaneuse, le projet « Tech Parc » regroupe 3 programmes immobiliers de 6 500 m² de superficie, destiné à accueillir une trentaine d'entreprises. Porté par le promoteur Promoval, il accueillera d'ici 2025, des activités destinées à améliorer le confort des 1 400 usagers du site avec des bureaux et commerces mais également une crèche et une salle de fitness.

Dans le cadre de ce projet, il sera prévu :

- Un immeuble de bureaux, composé d'une salle de sports, d'une boulangerie et d'une quinzaine de lots de bureaux divisibles ;
- Six lots d'activités dédiés à l'artisanat et surfaces commerciales ;
- Une crèche de 30 berceaux.

D'autres projets sont en cours de réflexion sur l'ensemble du Parc Technologique :

Foncier en développement et restant à développer (source : Plaine Vallée & Co)

- **La ZAE des Trois Cornets de Montmagny/Groslay**

La ZAE des « Trois Cornets » se situe en limite nord du territoire communal, sur les communes de Montmagny et de Groslay.

Localisation de la ZAE Les Trois Cornets Montmagny/Groslay (Sources : fond google earth / Synthèse architecture)

Cette zone d'activités débute par un développement dans les années 2000. Son périmètre est aujourd'hui d'environ 6 hectares. Considérée comme un **Parc d'activités productif** du SDZAE, de type **activités et bureaux**, elle accueille **3** entreprises et **76** emplois.

Aujourd'hui, des projets sont en cours sur la ZAE Les Trois Cornets. La phase 1 « Spirit », déjà réalisée, compte 8 nouvelles entreprises sur le territoire, pour une surface de plancher de 9 340m², représentant la création de 140 emplois.

Phase 1 « Spirit » - Parc d'activités de la ZAE des Trois Cornets (source : Plaine Vallée & co)

5.3.4 L'activité agricole

Le Val-d'Oise, en général, possède de vastes espaces agricoles de bonne qualité, dont les productions sont principalement orientées vers la culture céréalière (65 % de la Surface Agricole Utile), aux rendements élevés. La Surface Agricole Utile (SAU) est passée de 57 800 hectares en 2010 à 55 352 hectares en 2020, représentant une diminution de 4,2 % en 10 ans.

Les exploitations sont bien structurées et dynamiques ; leur nombre entre les deux recensements agricoles a baissé de 11,8 % (586 en 2010 – 517 en 2020).

La taille des exploitations est relativement importante et montre une relative stabilité pendant la dernière décennie.

Val d'Oise	Exploitations	
	2010	2020
Nombre d'exploitations	586	517
Micro exploitations	12,6%	15,8%
Petites exploitations	25,1%	23,6%
Moyennes exploitations	37,7%	37,5%
Grandes exploitations	24,6%	23,1%

Source : Recensement agricole 2020

A Montmagny, aucune parcelle n'est recensée dans le registre parcellaire (RGP 2021). Aussi, aucun emploi dans le secteur de l'agriculture n'est recensé sur le territoire.

5.3.5 L'offre commerciale

- **Les commerces et services à Montmagny**

Selon les données du Système d'immatriculation au répertoire des unités statistiques (SIRUS – BPE 2021), le **tissu commercial de Montmagny est composé en 2021** de 194 commerces et services en activité sur son territoire, à savoir :

- 10 commerces alimentaires ;

  - 3 boulangeries-pâtisseries ;
  - 2 boucheries-charcuteries ;
  - 3 épiceries ;
  - 2 supermarchés ;

- 16 commerces non-alimentaires ;

  - 2 fleuristes / boutiques pour animaux ;
  - 1 magasin d'optique ;
  - 5 magasins de vêtements ;
  - 1 magasin d'articles de sports et de loisirs ;
  - 1 magasin d'équipements du foyer ;
  - 1 librairie, papeterie, journaux ;
  - 1 parfumerie ;
  - 2 bijouteries -horlogeries ;
  - 1 magasin de matériel médical et orthopédique ;
  - 1 station-service ;

- 168 services :

  - 22 restaurants ;
  - 7 salons de coiffure ;
  - 2 pharmacies ;
  - 1 bureau de poste ;
  - 15 garages ;
  - 9 agences immobilières ;
  - 112 artisans du bâtiment.

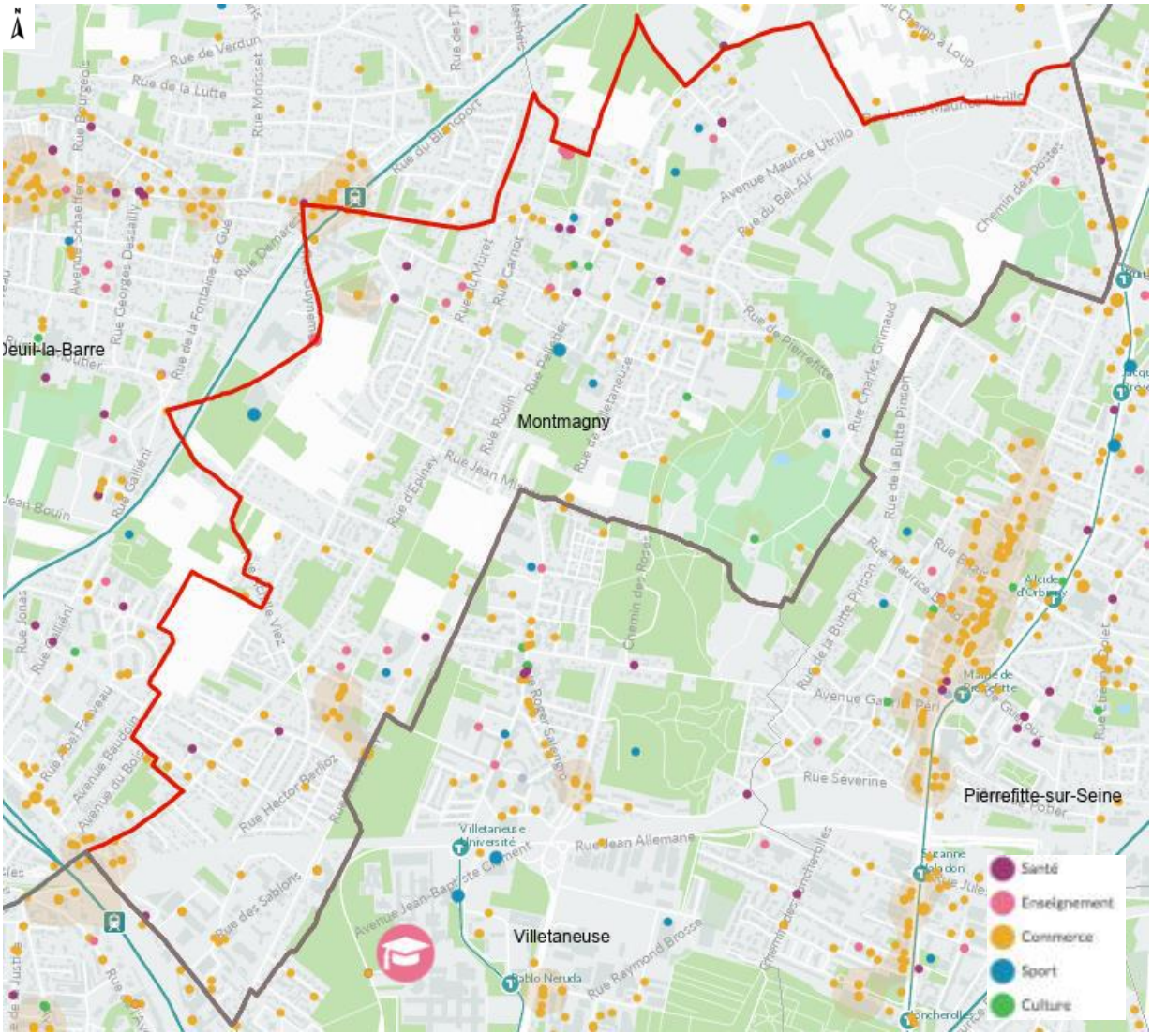
90 % des commerces sont situés en dehors des Zones d'Activités Economiques.

A l'échelle de la commune, les commerces se situent en partie dans le centre-ville, où sont proposés divers commerces de proximités et de services : boulangeries, supermarché, pharmacie, laverie, opticien, agences immobilières, brasserie, etc.

On retrouve également quelques commerces regroupés au niveau du centre commercial « intermarché » (pizzeria, produits alimentaires, opticien, pharmacie, pressing, station-service, etc.) et au niveau de la gare d'Epinay-Villetaneuse (coiffeur et restauration notamment). Par ailleurs, ce centre commercial, construit dans les années 80, est aujourd'hui vieillissant.

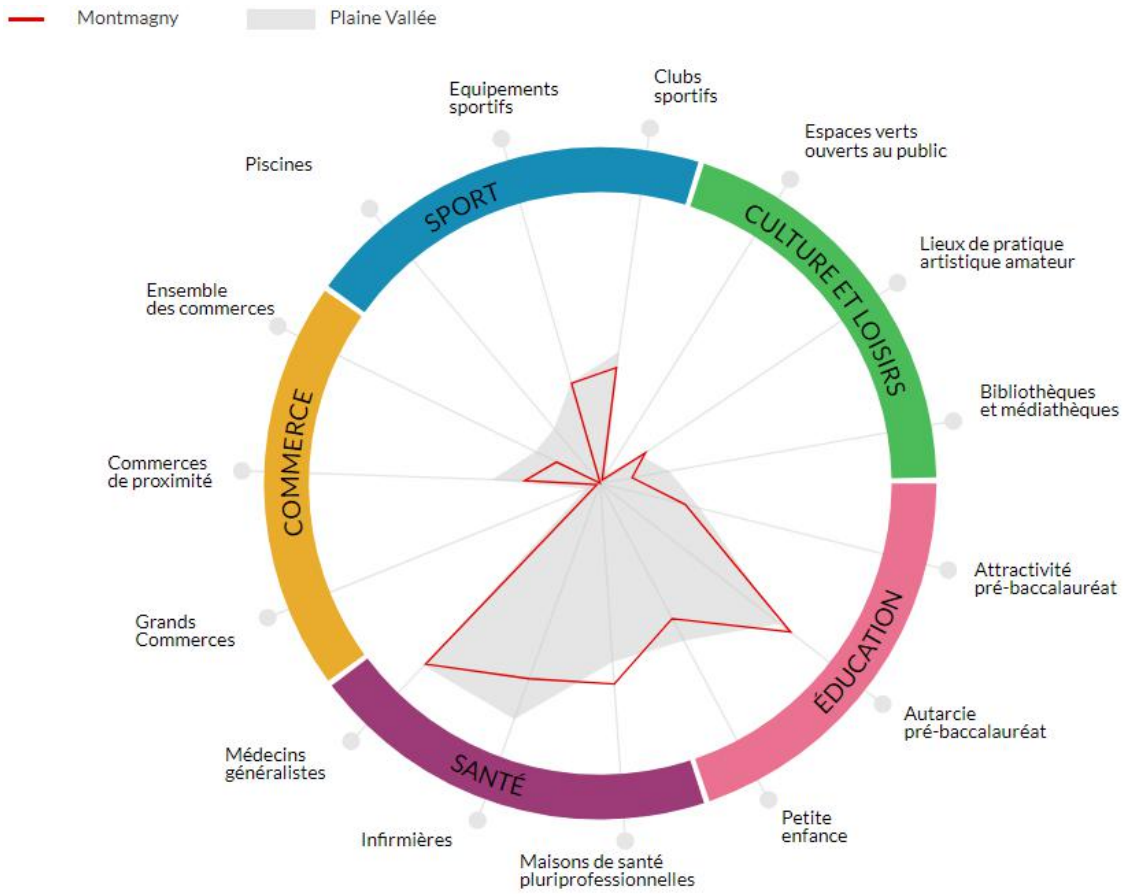
Quelques commerces plus diffus sont également localisés sur l'ensemble du territoire communal, comme par exemple le long de la rue d'Epinay (restaurants notamment), au sein du parc d'activités des Sablons (magasins de vêtements, garages, artisans, etc.) ou encore au niveau de la route de Calais (D301), en limite avec la commune de Sarcelles (traiteur, garages, restauration, etc.).

A l'échelle supra-communale, l'offre commerciale se concentre au niveau des pôles des gares de Deuil-Montmagny et Villetaneuse.



Extrait équipomètre à Montmagny (Source : Institut Paris Région – Equipomètre – avril 2021)

Comparativement à la Communauté d'Agglomération Plaine-Vallée, Montmagny est peu pourvue en matière de commerces de proximité et ne compte pas de grands commerces (sources : carte équipomètres réalisée par l'Institut Paris Région en avril 2021).



Extrait équipomètre à Montmagny (Source : Institut Paris Région – Equipomètre – avril 2021)

5.4 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Montmagny possède une offre en équipement relativement diversifiée. Elle est constituée d'équipements de proximité nécessaires au bon fonctionnement de la ville dont le rayonnement est communal, l'Hôtel de ville et les services associés, les équipements scolaires liés à l'enfance et à la petite enfance répondant aux besoins de la jeune population. Les équipements sportifs, médico-sociaux, culturels et socio-culturels complètent cette offre pour couvrir les besoins de santé et de loisirs des différentes catégories d'âges de la ville.

5.4.1 Les équipements administratifs et services publics

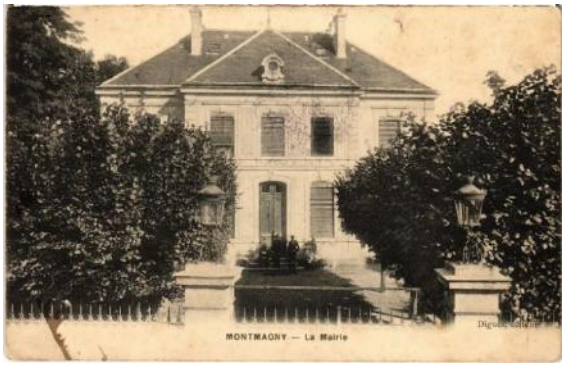
En termes d'équipements administratifs et de services publics, le territoire de Montmagny met à la disposition des habitants les services municipaux suivants :

- un Hôtel de Ville ;
- un centre technique municipal ;
- un poste de police municipale ;
- un bureau de poste ;
- une salle des fêtes ;
- Une salle de séminaires ;
- deux cimetières :
    - le cimetière de la Butte Pinson ;
    - le cimetière du Muret.

Localisation équipements publics et administratifs à Montmagny
(Source : Synthèse architecture)

L'Hôtel de Ville, installé rue du 11 novembre 1918, en plein cœur du centre-ville, regroupe l'essentiel des services administratifs de la commune. Il est relayé par des services annexes situés à proximité, à savoir :

- Le **centre technique municipal et le poste de police municipale**, situés rue de Montmorency ;
- Les **services support de la Mairie** (Direction des systèmes d'informations, Direction des ressources humaines, Direction de la communication, Direction des affaires culturelles, Direction de l'urbanisme et de l'aménagement durable et Direction des finances), intégrés dans l'ancien séminaire au 6 rue de Montmorency ;
- La **salle des fêtes**, située sur la Place de la Division Leclerc. Elle permet d'accueillir jusqu'à 200 personnes lors des évènements.



Hôtel de Ville de Montmagny (Sources : cartorum.fr // Google Street View)

Le poste de police et le centre technique municipal à Montmagny (à gauche) / L'ancien séminaire et la médiathèque Pergame (à droite)

Le bureau de **Poste de Montmagny** est quant à lui localisé à l'angle des rues Carnot et Jean Mermoz. Situé dans le tissu ancien, il est relativement éloigné du centre-ville et des quartiers situés au sud et au nord du territoire communal. Aussi, cet équipement semble nettement insuffisant pour répondre aux besoins de la population communale de près de 15 000 habitants.

La salle des fêtes (à gauche) et le bureau de poste à Montmagny (à droite) - (Source : google street view)

La commune compte également **deux cimetières** sur son territoire, à savoir :

- le **cimetière nouveau de la Butte Pinson**, situé en limite de la zone urbanisée et à l'ouest de la Butte Pinson. Ce dernier comporte un columbarium ;
- l'ancien **cimetière du Muret**, plus petit, situé au sein du tissu pavillonnaire, entre l'avenue de la Gare et la rue Jean Mermoz.

Le cimetière de la Butte Pinson à Montmagny (à gauche) et le cimetière du Muret (à droite) - (Source : google street view)

5.4.2 Les équipements socio-culturels

En termes d'équipements socio-culturels, le territoire de Montmagny met à la disposition des habitants les services suivants :

- Trois **centres de loisirs** :
    - Le centre de loisirs élémentaire « **Le Cornouiller** » ;
    - Le centre de loisirs maternelle « **Les vergers** » ,
    - Le centre de loisirs maternelle « **Jean Trinquet** ».
- L'espace **Antoine St-Exupéry** ;
- L'espace **Jean-François Villemant** ;
- L'espace **Suzanne Valadon** ;
- Le **pôle multi-accueil des Sablons** ;
- Le **pôle culturel Pergame**, comprenant la médiathèque municipale, l'école municipal de Musique et de Danse ;

Des **jardins familiaux** sont également mis à disposition sur le territoire communal.

▪ Les centres de loisirs à Montmagny

Partie prenante du projet éducatif de la ville, les **centres de loisirs** ont pour mission d'aider l'enfant à s'intégrer au sein du groupe, de lui donner les moyens de s'épanouir tant physiquement que culturellement, d'exercer son sens critique et sa curiosité. Les projets d'activités élaborés sur une période donnent cohérence aux ateliers proposés (théâtre, activités motrices et manuelles…).

▪ L'espace Antoine de Saint-Exupéry

Le **centre socioculturel**, est un service municipal présent au sein de l'espace Antoine de Saint-Exupéry. Il met en place des activités multiples en direction d'un large public, une place importante étant accordée à la famille et aux relations parents/enfants. Les permanences de la Caisse d'Allocation Familiale (C.A.F.) du Val d'Oise sont également assurées sur cet équipement par une conseillère en économie sociale et familiale.

L'espace Antoine de Saint-Exupéry

- **L'espace Jean-François Villemant**

L'Espace Jean-François Villemant, situé au 22 rue de Villetaneuse, à proximité du complexe sportif Charles Grimaud, accueille le service jeunesse et le Point Information Jeunesse (P.I.J.).

- **L'espace Suzanne Valladon**

L'Espace Suzanne Valadon, situé sentier de la Ferme du Four, est une antenne du centre social et accueil certaines activités de loisirs proposées par le service Jeunesse aux 11-17 ans.

L'espace Suzanne Valladon (à gauche) et l'espace Jean-François Villemant (à droite – sources : Google Street View)

- **Le pôle multi-accueil des Sablons**

Le pôle multi-accueil des Sablons, situé au 14 rue Claude Debussy, propose des services pour la petite enfance, agréé pour 20 enfants âgés de 12 mois jusqu'à leur scolarisation.

- **Le pôle culturel Pergame**

Le pôle culturel Pergame, comprenant la médiathèque ainsi que l'école de musique et de danse, se situe dans l'ancien séminaire de Montmagny, au 6 rue de Montmorency.

En 2015, la Municipalité avait pris l'engagement de développer la lecture publique en créant une nouvelle médiathèque, pour remplacer la bibliothèque associative dont les murs sont tombés en avril 2016 dans le cadre de la rénovation du centre-ville. Après des mois de travaux de rénovation, le nouvel équipement communal offre de nouveaux services aux usagers depuis son ouverture au public le 4 juin 2016.

Cette nouvelle structure municipale est dédiée à la lecture et à la culture, autant qu'à l'éducation et aux loisirs, suivant ainsi les recommandations du Manifeste de l'UNESCO sur la bibliothèque publique. Ce service municipal propose également tout au long de l'année des manifestations culturelles et festives, gratuites et ouvertes à un large public, en salle ou en extérieur.

Le pôle culturel Pergame

- **Les animations seniors**

Le Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.) propose diverses animations dédiées aux seniors : des thés dansants trois fois par an, de la marche nordique (tous les 15 jours de mars à septembre), repas de printemps dans un cadre festif, distribution de colis gourmands au printemps et à Noël, animations de la Semaine Bleue, etc.

- **Les manifestations culturelles**

Les équipements associés aux manifestations culturelles sont au nombre de quatre :

- la salle des fêtes avec des possibilités d'extension ;
- la chapelle de l'ancien séminaire qui accueille des manifestations ponctuelles (expositions de peintures, de photos, etc.) ;
- la chapelle Sainte-Thérèse, classée monument historique en 1997, et L'église Saint-Thomas sont des édifices privilégiés pour les concerts de musique classique ou les récitals organisés par le service culturel de Montmagny.

5.2.3 Les équipements cultuels

Montmagny compte **deux équipements cultuels** sur son territoire, à savoir :

- **La chapelle Sainte-Thérèse**, située au 242 rue d'Epinay ;
- **L'église Saint-Thomas**, située au centre-ville.

Chapelle Sainte-Thérèse

Eglise Saint-Thomas

(Sources : Google Street View)

5.2.4 Les équipements sportifs communaux

Montmagny est une ville bien équipée en matière d'infrastructures sportives. Sur les équipements de sport "de base" (gymnases, terrains de grands jeux, city-stades, skateparks...), Montmagny est bien mieux pourvue que les territoires de référence, en rapport à sa population.

Le complexe sportif Charles Grimaud porte l'essentiel de cette offre avec un gymnase homologué pour les compétitions, un dojo, une salle de danse, deux terrains de grands jeux, une piste d'athlétisme, des tennis extérieurs et couverts, un city-stade, un skate-park...

Le complexe sportif intercommunal Alain Mimoun, situé au 4 ruelle du Pavillon, est un autre équipement majeur, de gestion intercommunale (Saint-Brice, Groslay, Montmagny et Deuil-La Barre), qui comprend : une salle de tennis de table, une grande salle (terrain multisports intérieur), un terrain synthétique, une salle d'échauffement / musculation totalement équipée, une salle de réunion/mulitmédia et une infirmerie. Ce complexe a fait l'objet en 2020, d'une extension récente, offrant une salle de gym, une salle de danse et un mur d'escalade.

- **Complexe sportif Charles Grimaud**

Le complexe sportif Charles Grimaud, situé au 24 rue de Villetaneuse, porte l'essentiel de l'offre Magnymontoise.

Localisation complexe sportif Charles Grimaud (Sources : Google earth / villedemontmagny.fr)

Ce vaste équipement comprend une salle omnisport avec :

- Une salle polyvalente ;
- Un dojo ;
- Une salle de danse servant également pour le tennis de table ;
- Une salle de réunion.

Le complexe comprend aussi un stade avec :

- Un plateau d'évolution synthétique pour pratiquer le handball, le basket-ball, le volley-ball, le badminton, le hockey, le tennis, le football ;
- Un skate parc ;
- Un terrain de football synthétique ;
- Une piste d'athlétisme de 400 m ;
- Des aires de lancer pour le poids, le marteau, le disque, le javelot ;
- Des aires de saut en longueur, en hauteur et à la perche ;
- Trois courts de tennis en extérieur ;
- Un padel ;
- Trois courts de tennis couverts ;
- Un parc de musculation urbaine dans l'enceinte du complexe.

Ce complexe sportif porte le nom de Charles Grimaud, otage fusillé par les Allemands la veille de la Libération de Montmagny, le 26 août 1944. Quant à la piste d'athlétisme, elle porte le nom de Colette Besson, ancienne athlète de haut niveau présente le jour de l'inauguration.

Gymnase Maurice Utrillo

Le Gymnase Maurice Utrillo se situe au sein du Collège Maurice Utrillo, au 20, rue Jules Ferry.

Il est équipé de :

- Une salle polyvalente ;
- Un plateau d'évolution avec terrain de handball et de basket-ball ;
- Deux sautoirs en longueur ;
- Une piste de sprint composée de 6 couloirs.

Gymnase Maurice Utrillo (source : villedemontmagny.fr)

Cet équipement sportif situé près du collège du même nom fait référence au peintre Maurice Utrillo (1883-1955) qui séjourna dans la commune au début du XX^{ème} siècle et qui immortalisa sur plus d'une centaine de toiles les paysages de Montmagny, notamment ceux de la Butte Pinson avec ses guinguettes et ses carrières. Peintre de la banlieue et de Montmartre, il laisse une œuvre importante exposée dans le monde entier.

Gymnase du Rouillon

Le Gymnase du Rouillon se situe au sein du Collège Nicolas Copernic, au 8, ruelle Marianne.

Il est équipé de :

- Une salle polyvalente ;
- Un plateau d'évolution multisports avec terrain de handball et de basket-ball ;
- Une piste d'athlétisme.

Gymnase du Rouillon (source : villedemontmagny.fr)

Cet équipement sportif situé près du collège Nicolas Copernic porte un nom faisant référence à l'antique lieudit Les Rouillons qui tirerait son origine de la présence de blocs erratiques ferrugineux de couleur rougeâtre qui auraient été trouvés dans certains terrains marécageux de la commune, aujourd'hui disparus.

Équipements extérieurs en libre accès

D'autres équipements sportifs sont également accessibles en extérieurs sur le territoire communal, à savoir:

- Un plateau d'évolution synthétique dans le parc du Québec ;
- Un terrain de pétanque dans le parc du Québec (terrain en accès libre en dehors des créneaux réservés à Montmagny Pétanque Club) ;
- Un plateau d'évolution près de la salle des fêtes ;
- Un terrain multisports synthétique, un terrain de basket-ball et parc de musculation urbaine dans le quartier des Lévriers ;
- Un terrain de football synthétique dans le quartier des Vergers ;
- Un terrain de football près de l'école Jean-Baptiste Clément.

Le sport scolaire

Au niveau primaire, l'éducation physique et sportive doit se dérouler dans un local intérieur adapté à hauteur de 10 séances par an et par classe.

A Montmagny, les élèves utilisent pour cela le complexe sportif Charles Grimaud, car les écoles ne disposent pas d'une salle polyvalente permettant une pratique dans de bonnes conditions - les salles de motricité en maternelle sont parfois mobilisées, mais tous les usages n'y sont pas possibles.

Le complexe sportif « Alain Mimoun » a pour vocation première de permettre l'exercice d'activités physiques et sportives des lycéens. Des accords ponctuels peuvent aussi être passés entre la Ville de Montmagny et le Syndicat Intercommunal, propriétaire des infrastructures, pour leur mise à disposition dans le cadre des activités municipales.

Les équipements nautiques intercommunaux

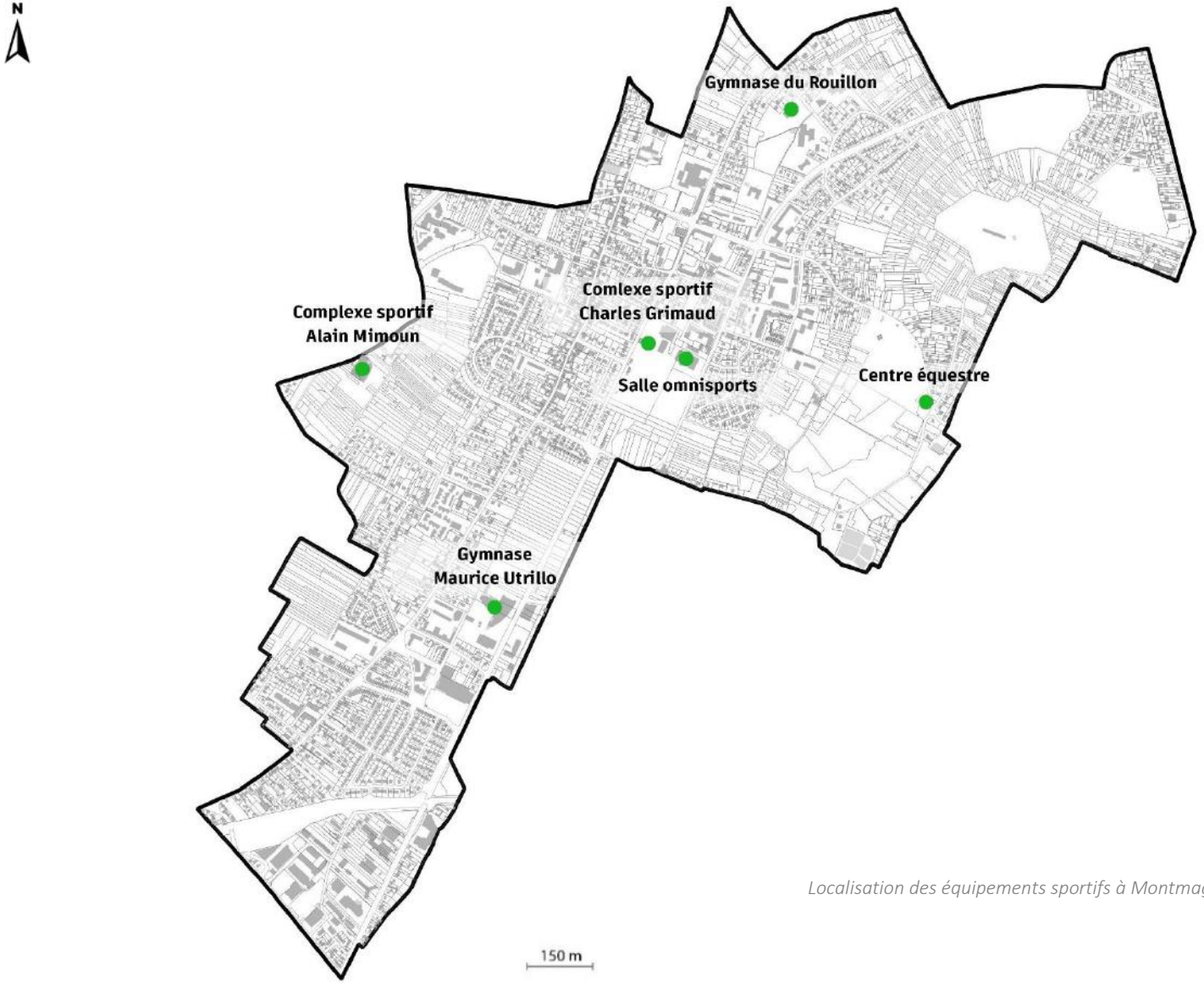
Des équipements sportifs nautiques se situent à proximité de la commune de Montmagny :

- L'espace nautique de l'Agglomération "LA VAGUE", situé sur la commune de Soissy-Montmorency ;
- Le Centre Forme et Nautique intercommunal à Montmorency "AQUADIUM", situé à Montmorency ;
- La Piscine Maurice Gigoi, située à Ezanville.

Le centre équestre de Montmagny

Montmagny bénéficie également d'un centre équestre, situé à l'est de la Butte Pinson. Ce dernier propose des cours d'équitation de loisirs ou de compétition aux petits comme aux grands.

Le centre équestre à Montmagny



Localisation des équipements sportifs à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

5.4.5 Les équipements scolaires

La commune de Montmagny dispose de divers équipements scolaires répartis sur l'ensemble de son territoire, couvrant le parcours scolaire de la maternelle à l'enseignement secondaire. Elle dispose également d'une école privée.

- **Ecoles maternelles et primaires et élémentaires :**

Montmagny compte **sept écoles maternelles et élémentaires** regroupées en quatre groupes scolaires et qui se répartissent sur 4 grands secteurs de la ville, avec :

- au nord-est, l'**école Jean-Baptiste Clément**, qui compte (selon les données communale de novembre 2023) ;
    - 3 classes de niveau élémentaire ;
    - 2 classes de niveau maternelle ;

- au centre-est, le **groupe scolaire des Frères Lumière**, qui compte (selon les données communale de novembre 2023) :
    - 8 classes de niveau maternelle ;
    - 14 classes de niveau élémentaire ;

- au centre-ouest, le **groupe scolaire Les Lévriers**, qui compte (selon les données communale de novembre 2023) ;
    - 9 classes de niveau maternelle ;
    - 13 classes de niveau élémentaire ;

- au sud, la **maternelle Eugénie Cotton** qui compte 7 classes et l'**école élémentaire Jules Ferry** qui compte 15 classes (données communale de novembre 2023), **dont 10 classes ULIS (Unités Localisées pour l'Inclusion Scolaire)**.

Groupe scolaire des Frères Lumière (source : villedemontmagny.fr)

Groupe scolaire Les Lévriers (source : villedemontmagny.fr)

**Les classes ULIS constituent un dispositif qui offre aux élèves qui en bénéficient une organisation pédagogique adaptée à leurs besoins ainsi que des enseignements adaptés dans le cadre de regroupement et permet la mise en œuvre de leurs projets personnalisés de scolarisation (source définition : education.gouv).*

Ecole maternelle Eugénie Cotton (source : villedemontmagny.fr

Ecole élémentaire Jules Ferry (source : villedemontmagny.fr

Ecole Jean-Baptiste Clément (source : villedemontmagny.fr

Ecole N.D. de la Providence (source : villedemontmagny.fr

L'offre magnymontoise est donc constituée d'équipements scolaires relativement peu nombreux, mais de grande taille (à l'exception de l'école J.B. Clément). Elle comptabilise en novembre 2023 (données communale) : 26 classes en écoles maternelles et 45 classes en écoles élémentaires, soit un total de 71 classes, pour 1 745 élèves.

- **Etablissements d'enseignement secondaire de premier cycle :**

Montmagny dispose également de **deux collèges**, qui se répartissent sur 2 secteurs :

- au nord, le **collège Nicolas Copernic** ;
- au sud, le **collège Maurice Utrillo**.

Collège Nicolas Copernic (villedemontmagny.fr)

Collège Maurice Utrillo (villedemontmagny.fr)

Etablissements d'enseignement secondaire de second cycle :

Le lycée intercommunal Camille Saint-Saëns rassemble les effectifs lycéens des communes de Deuil-la Barre, Groslay, Montmagny et Saint-Brice. Ouvert depuis la rentrée scolaire 1995-1996, il permet d'accueillir 1 400 élèves pour des enseignements généraux, de la seconde à la terminale. Mais le lycée Camille Saint-Saëns, c'est aussi un établissement d'enseignement supérieur avec 2 Sections de Technicien Supérieur (BTS), l'un en Négociation et Digitalisation de la Relation Client (NDRC) et l'autre en Banque, qui comptent 140 étudiants, maximum.

Localisé près de la gare de Deuil-Montmagny, il bénéficie, en outre, d'une bonne accessibilité par les transports en commun.

L'enseignement privé

L'offre scolaire publique de Montmagny est complétée par un établissement privé, à savoir l'école privée « Institution Notre-Dame de la Providence » situé proche du centre-ville de Montmagny qui compte 3 classes de niveau maternelle et 5 classes de niveau élémentaire, pour un total d'environ 211 élèves (source : Ministère de l'Education Nationale et de la Jeunesse).

Les projets réalisés sur les équipements scolaires

Depuis 2006, divers projets ont été réalisés sur les équipements scolaires, dont notamment :

- La création de l'accueil de loisirs Trinquet ;
- L'agrandissement de l'école maternelle des Lévriers ;
- La construction et l'agrandissement de la cuisine des Lévriers et des réfectoires primaires des lévriers ;
- L'agrandissement du réfectoire de Jules Ferry ;
- La création d'une jonction entre les écoles maternelles et élémentaires des Frères Lumières.

Dans le cadre de la création de la ZAC de la Plante des Champs, il sera prévu à l'horizon 2030 la création d'un nouveau groupe scolaire comprenant un accueil de loisirs (ALM).

Localisation des équipements scolaires à Montmagny
(Source : Synthèse architecture)

Les effectifs scolaires

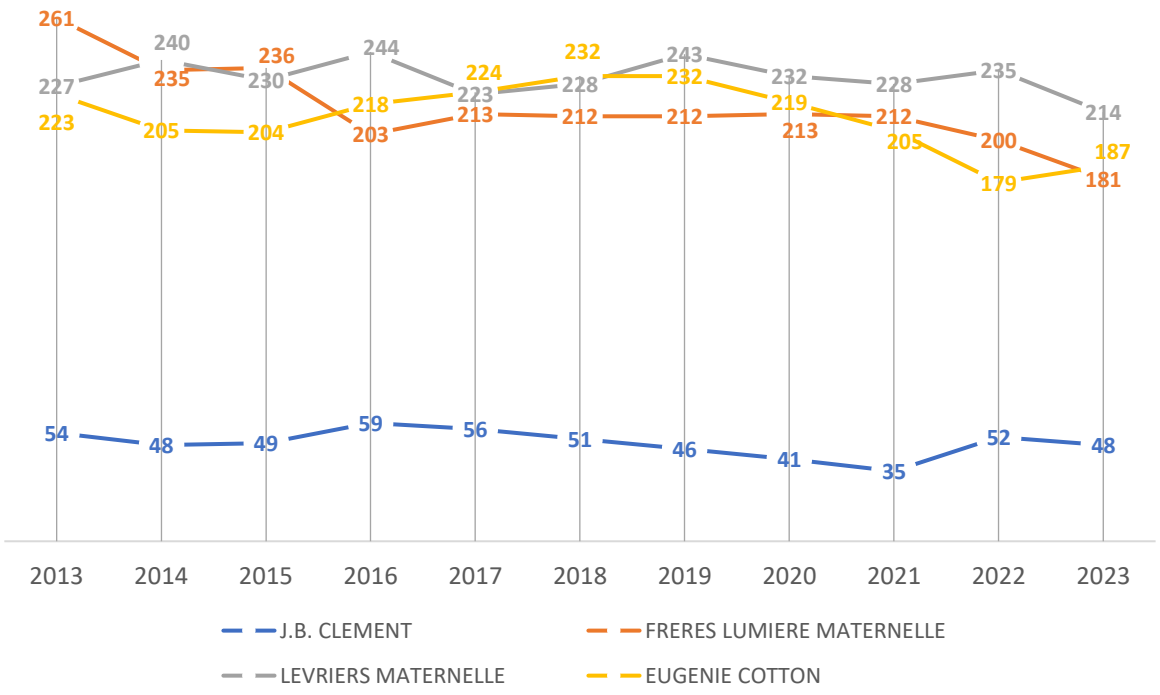
- Effectifs scolaires des écoles maternelles

En septembre 2023, Montmagny comptabilise **634 élèves** du niveau de la maternelle pour un total de **28 classes**, soit une moyenne de **23 élèves par classe**. Entre 2013 et 2023, on constate une diminution des effectifs scolaires au sein des écoles maternelles présentes à Montmagny (-135 élèves) :

- **Ecole Jean-Baptiste-Clément** : -6 élèves ;
- **Ecole des Frères Lumière** : -80 élèves ;
- **Ecole des Lévriers** : -13 élèves ;
- **Ecole Eugenie Cotton** : -36 élèves.

On constate cependant des fluctuations au sein des écoles Eugenie Cotton et des Lévriers.

Evolution effectifs écoles maternelles entre septembre 2013-2023 (Sources : données communale)



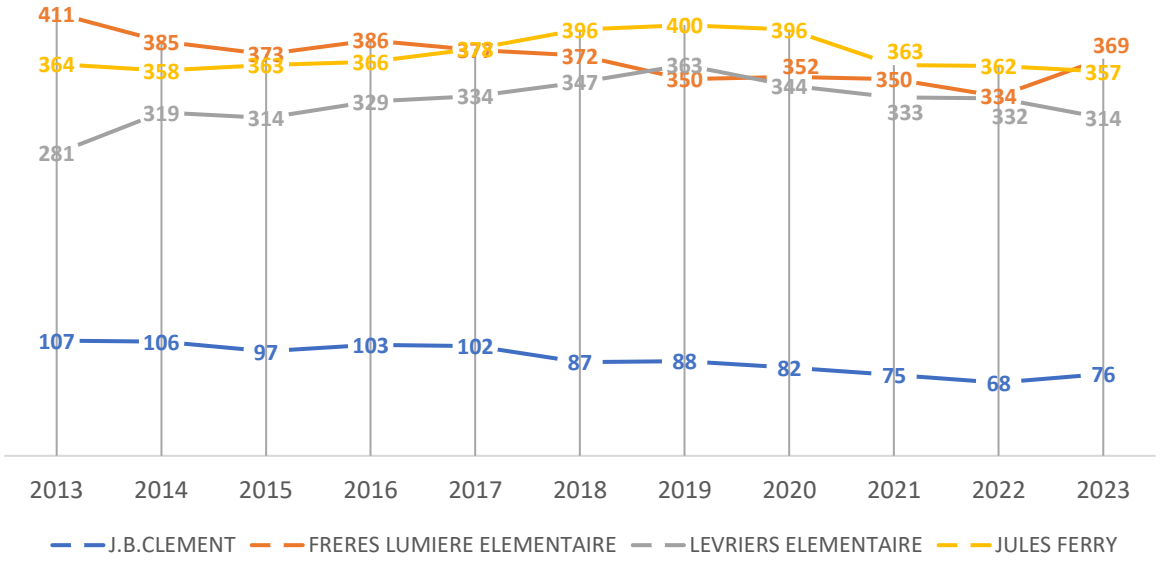
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
J.B. CLEMENT	54	48	49	59	56	51	46	41	35	52	48
FRERES LUMIERE MATERNELLE	261	235	236	203	213	212	212	213	212	200	181
LEVRIERS MATERNELLE	227	240	230	244	223	228	243	232	228	235	214
EUGENIE COTTON	223	205	204	218	224	232	232	219	205	179	187
	765	728	719	724	716	723	733	705	680	666	630

- Effectifs scolaires des écoles élémentaires

En septembre 2023, Montmagny comptabilise **1 111 élèves** de niveau élémentaire pour un total de **45 classes**, soit une moyenne de **25 élèves par classe**. Entre 2013 et 2023, on constate une légère diminution des effectifs scolaires au sein des écoles élémentaires présentes à Montmagny (-47 élèves). On constate cependant une augmentation du nombre d'élèves au sein de l'école élémentaire des Lévriers :

- **Ecole Jean-Baptiste-Clément** : -31 élèves ;
- **Ecole des Frères Lumière** : -42 élèves ;
- **Ecole des Lévriers** : +33 élèves ;
- **Ecole Eugenie Cotton** : -7 élèves.

Evolution effectifs écoles élementaires entre septembre 2013-2023 (Sources : données communale)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
J.B.CLEMENT	107	106	97	103	102	87	88	82	75	68	76
FRERES LUMIERE ELEMENTAIRE	411	385	373	386	377	372	350	352	350	334	369
LEVRIERS ELEMENTAIRE	281	319	314	329	334	347	363	344	333	332	314
JULES FERRY	364	358	363	366	378	396	400	396	363	362	357
	1 163	**1 168**	**1 147**	**1 184**	**1 191**	**1 202**	**1 201**	**1 174**	**1 121**	**1 096**	**1 116**

- **Les équipements péri-scolaires**

En termes d'équipements péri-scolaires, Montmagny compte les accueils de loisirs suivants :

- l'accueil de loisirs Les Vergers (maternelle), d'une capacité de 110 places ;
- l'accueil de loisirs Les Cornouillers (élémentaire) d'une capacité de 90 places ;
- l'accueil de loisirs Jean Trinquet (maternelle et primaire), d'une capacité de 40 places ;
- l'accueil de loisirs Eugénie Cotton, d'une capacité de 40 places .
- l'accueil de loisirs Jules Ferry (primaire), d'une capacité de 48 places ;
- l'accueil de loisirs Jean-Baptiste Clément, d'une capacité de 35 places.

Ces équipements municipaux accueillent les enfants magnymontois scolarisés dans les écoles maternelles et primaires : le matin avant les cours (de 7h à 8h30), le soir après l'école jusqu'à 19h, le mercredi toute la journée et pendant les vacances scolaires. L'organisation de cette mission est confiée à l'Association des OEuvres de la Jeunesse (association de la loi de 1901).

Malgré une diminution des effectifs scolaires constatée sur ces dernières années, l'offre en accueil péri-scolaire est faible et accuse un retard important par rapport aux effectifs.

5.4.6 L'offre en équipements petite enfance

En dehors des équipements scolaires maternels et primaires, les équipements éducatifs de la commune rassemblent les locaux destinés à l'accueil des structures « petite enfance ».

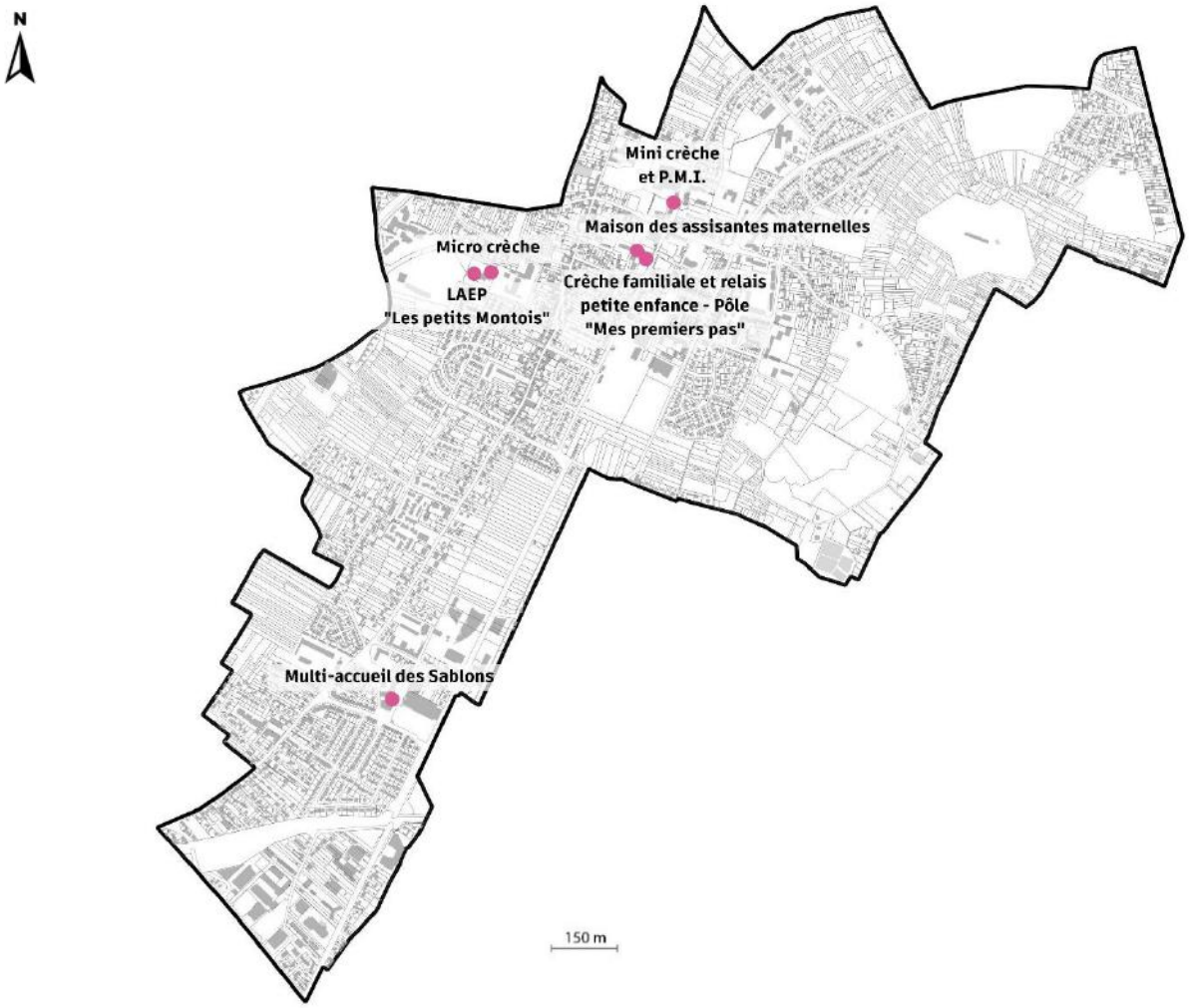
Les structures municipales « petite enfance », chargées d'accueillir les très jeunes enfants sur l'ensemble de la commune sont les suivantes :

- la mini-crèche, installée au 9 rue Maurice Berteaux, d'une capacité maximale de 20 enfants âgés de 10 semaines jusqu'à leur scolarisation ;
- la crèche familiale, installée dans les locaux de l'ancien séminaire assure le lien entre les assistantes maternelles municipales et les familles Magnymontoises. Dix-sept assistantes maternelles municipales accueillent un total de 45 enfants ;
- le Pôle multi-accueil des Sablons, situé au 14 rue Claude Debussy, avec une capacité maximale de 20 places, pour les enfants âgés de 12 mois jusqu'à leur scolarisation ;
- la crèche familiale du pôle Mes Premiers Pas, située au 30 rue de Sprimont, offre 32 places au domicile des 10 assistantes maternelles salariées par la mairie, mais la structure en elle-même peut accueillir 10 enfants simultanément. Ce pôle situé au centre-ville intègre également, outre les bureaux de la Direction de la Petite Enfance, un RAM (Relais Assistantes Maternelles). Les 3 structures, qui nécessitaient une relocalisation depuis plusieurs années, se sont regroupées tout récemment au sein de cet équipement neuf.

La Ville gère enfin un LAEP (Lieu d'Accueil Enfant Parent) « Les p'tits mon toi ». Mais l'offre ne se limite pas à la gestion municipale, puisqu'on compte aussi :

- un centre de planning familial départemental ;
- un centre de Protection Maternelle et Infantile (P.M.I) dépendante du Conseil Départemental du Val-d'Oise. Installée rue Maurice Berteaux, à côté de la crèche collective, cette P.M.I. accueille principalement des enfants de Montmagny et Groslay.

- **71 assistantes maternelles en libéral**, dont 2 sont regroupées dans une MAM (Maison des Assistantes Maternelles) au centre-ville.



Localisation des équipements petite enfance à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

- **Une offre concentrée autour du centre-ville et du secteur des Lévriers**

L'offre magnymontoise est constituée d'équipements de petite jauge. Néanmoins, deux des 4 crèches municipales sont relativement vieillissantes et ont besoin d'une rénovation (le multi-accueil et la mini-crèche collective). De plus, les structures d'accueil sont en partie concentrées autour du centre-ville de Montmagny et du secteur des Lévriers, le reste du territoire communal étant dépourvu d'équipements destinés à la petite enfance. En effet, la partie sud de la ville ne recense que le multi-accueil des Sablons.

L'offre en crèche à Montmagny devrait cependant croître au cours de ces prochaines années. En effet, dans le cadre de la création de la ZAC de la Plante des Champs, il sera prévu à l'horizon 2030 la création d'une crèche municipale, permettant de répondre aux besoins de futurs habitants.

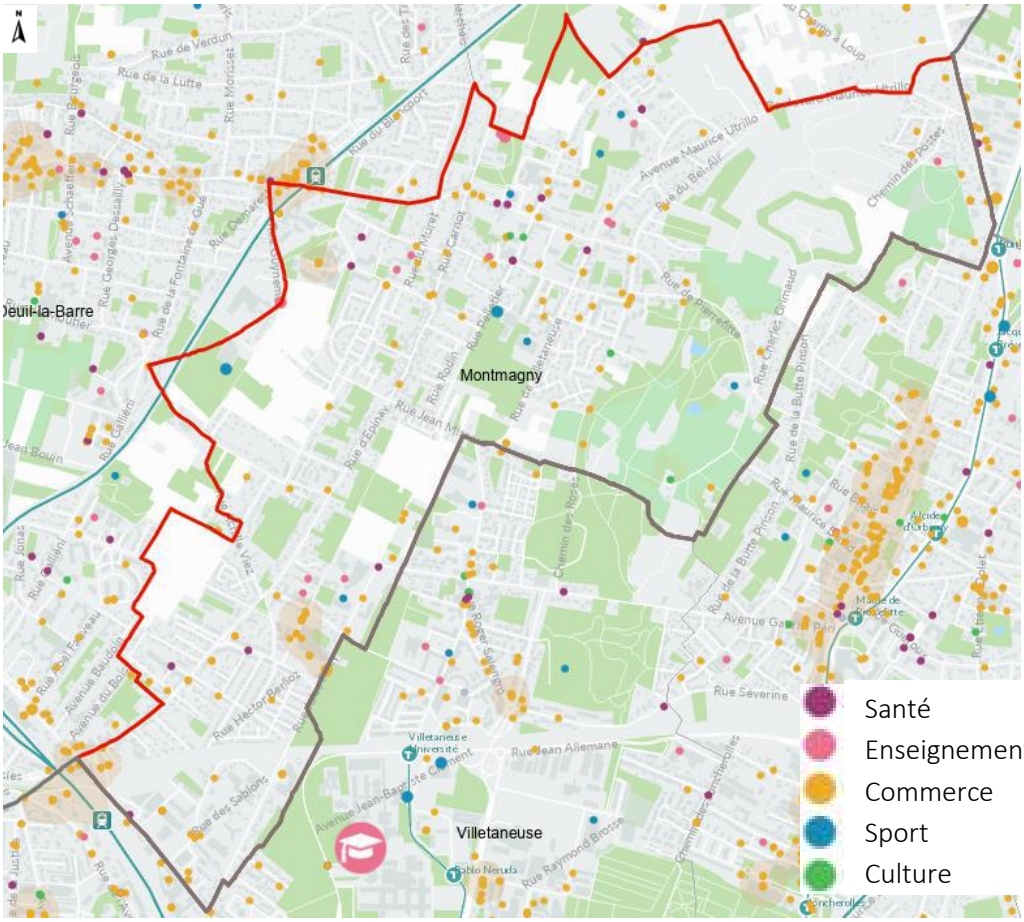
5.4.7 Les services de santé

Au 1er janvier 2022, Montmagny comptabilise dans le milieu du paramédical et des services de santé (données SIRIUS) :

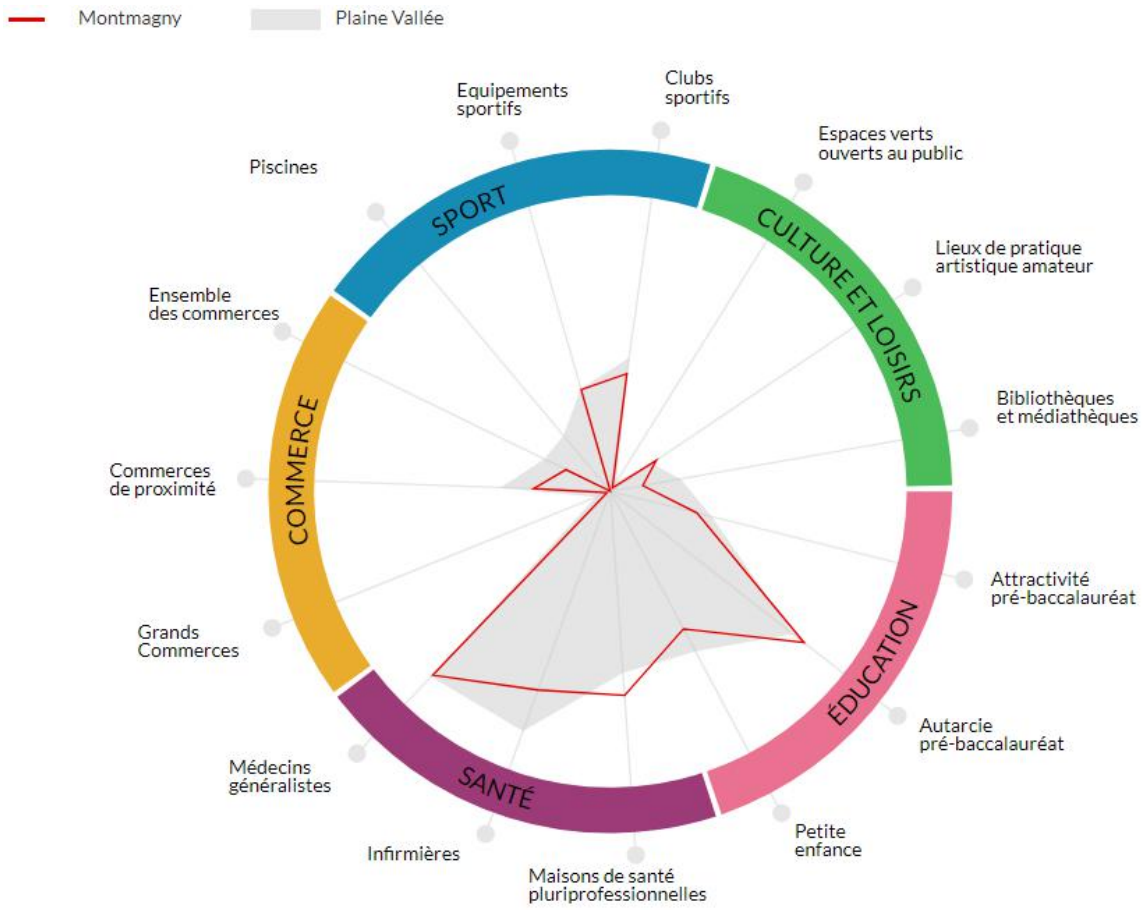
- 10 médecins généralistes (dont un cabinet médical du Pôle Pergame et un cabinet médical pluridisciplinaire du Château) ;
- 4 spécialistes ;
- 3 chirurgiens-dentistes ;
- 3 psychologues ;
- 1 diététicien ;
- 2 podologues ;
- 2 orthophonistes ;
- 4 masseurs-kinésithérapeutes ;
- 5 infirmiers ;
- 1 laboratoire d'analyse ;
- 2 ambulances ;
- 2 pharmacies.

Montmagny dispose également d'un service de soin à domicile pour adultes handicapés et d'un établissement pour adultes et familles en difficulté. Elle ne dispose pas par ailleurs de services hospitaliers sur son territoire. L'Hôpital privé le plus proche se situe sur la commune de Sarcelles, à environ 4 km.

Comparativement à la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, Montmagny dispose en 2021 d'un bon niveau de médecins généralistes et de maisons de santés pluriprofessionnelles (sources : carte équipomètres réalisée par l'Institut Paris Région en avril 2021).



Extrait équipomètre à Montmagny (Source : Institut Paris Région – Equipomètre – avril 2021)



Extrait équipomètre à Montmagny (Source : Institut Paris Région – Equipomètre – avril 2021)

Dans le cadre de la création de la ZAC de la Plante des Champs, il sera prévu notamment à l'horizon 2030 la création d'une nouvelle maison de santé, permettant de répondre davantage aux besoins actuels et futurs des Magnymontois.

5.4.8 Les équipements touristiques

Montmagny ne dispose d'aucun équipement touristique et hôtelier sur son territoire.

5.4.9 Les équipements pour personnes âgées et étudiants

- **Les équipements pour personnes âgées**

Montmagny dispose de deux établissements pour personnes âgées, à savoir :

- un **EHPAD « Résidence le Patio »,** situé au sud-est du territoire communal, qui permet d'accueillir environ :
    - 66 personnes âgées en hébergement permanent ;
    - 10 personnes âgées en hébergement temporaire ;
    - 10 personnes en accueil de jour.
- une **résidence autonome pour personnes âgées « Les Pivoines »,** située au sud-ouest, qui permet d'accueillir près de 65 personnes âgées valides et autonomes de plus de 60 ans.

Elle dispose également d'un service de soins à domicile pour personnes âgées et de deux services d'aides pour personnes âgées.

Résidence Le Patio

- **Résidence étudiante**

En raison de sa proximité avec le campus de Paris Sorbonne Paris-Nord situé sur la commune voisine de Villetaneuse, Montmagny accueille depuis 2011 la résidence étudiante « Hérodote ».

Accessible par la rue Jules Ferry, à l'angle de l'avenue Victor Hugo, la résidence est également proche des équipements sportifs, dont le stade Bernard Lama, et à proximité de la gare d'Epinay Villetaneuse (ligne H), à moins de 10 minutes à pied.

Cette dernière offre des chambres, tant pour les étudiants fréquentant l'université Paris 13 (Villetaneuse) que ceux inscrits à l'université Paris 8 (Saint Denis).

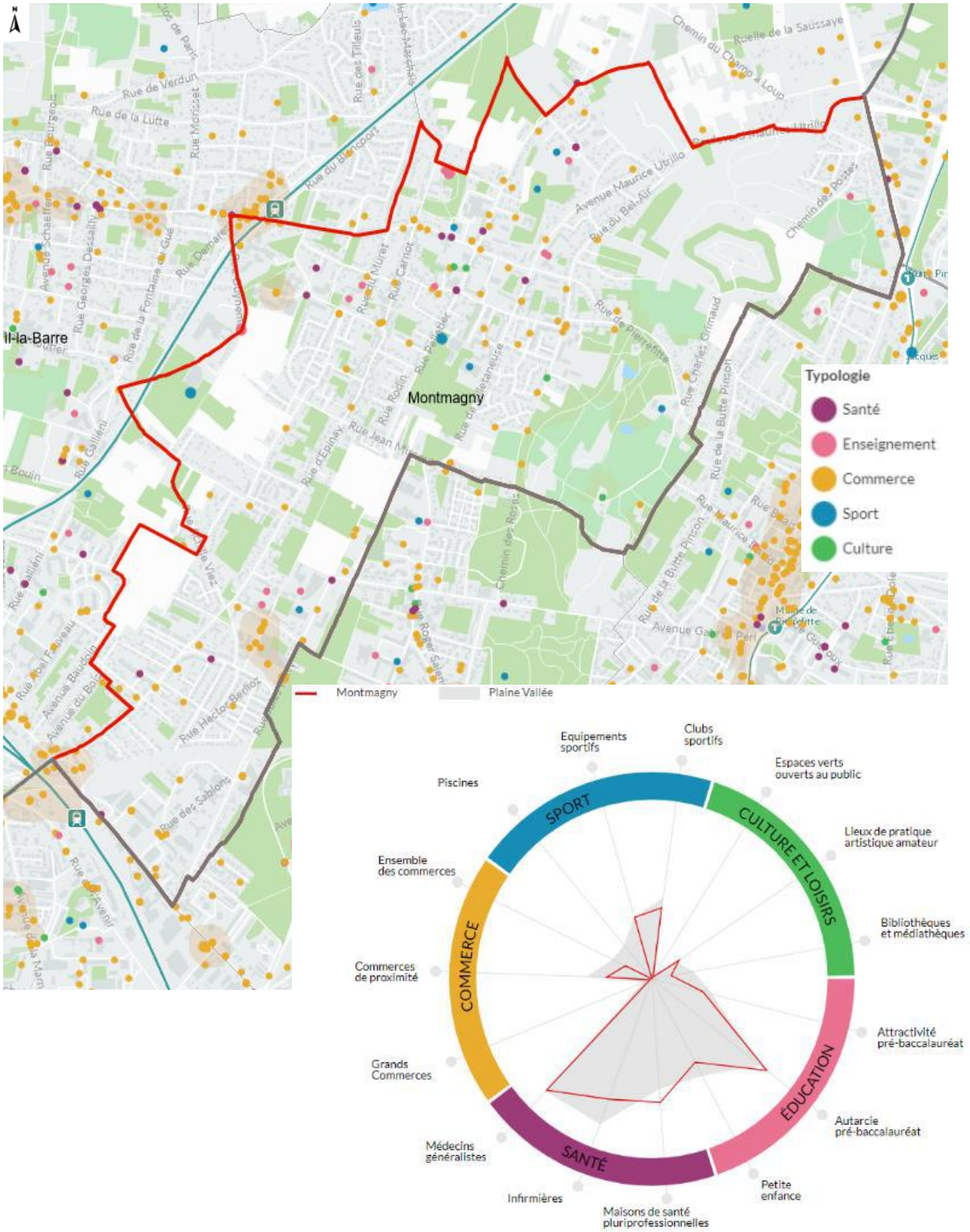
Résidence étudiante « Hérodote »

Localisation des résidences pour personnes âgées à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

5.4.10 Synthèse des équipements et services

- Une offre concentrée au centre-ville

A l'échelle communal, l'offre en équipements se trouve essentiellement à proximité du centre-ville et au sud du territoire, au niveau du centre commercial « Intermaché ».



Carte des équipomètres à Montmagny (Source : Institut Paris Région - 2021)

Comparativement à la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, Montmagny bénéficie d'un bon niveau de maisons de santé pluriprofessionnelles et d'équipements sportifs, mais est peu pourvue de bibliothèques/médiathèques. Elle est cependant peu pourvue d'espaces verts ouverts au public (sources : carte équipomètres réalisée par l'Institut Paris Région en avril 2021).

5.5 LA VIE LOCALE

5.5.1 Le tissu associatif

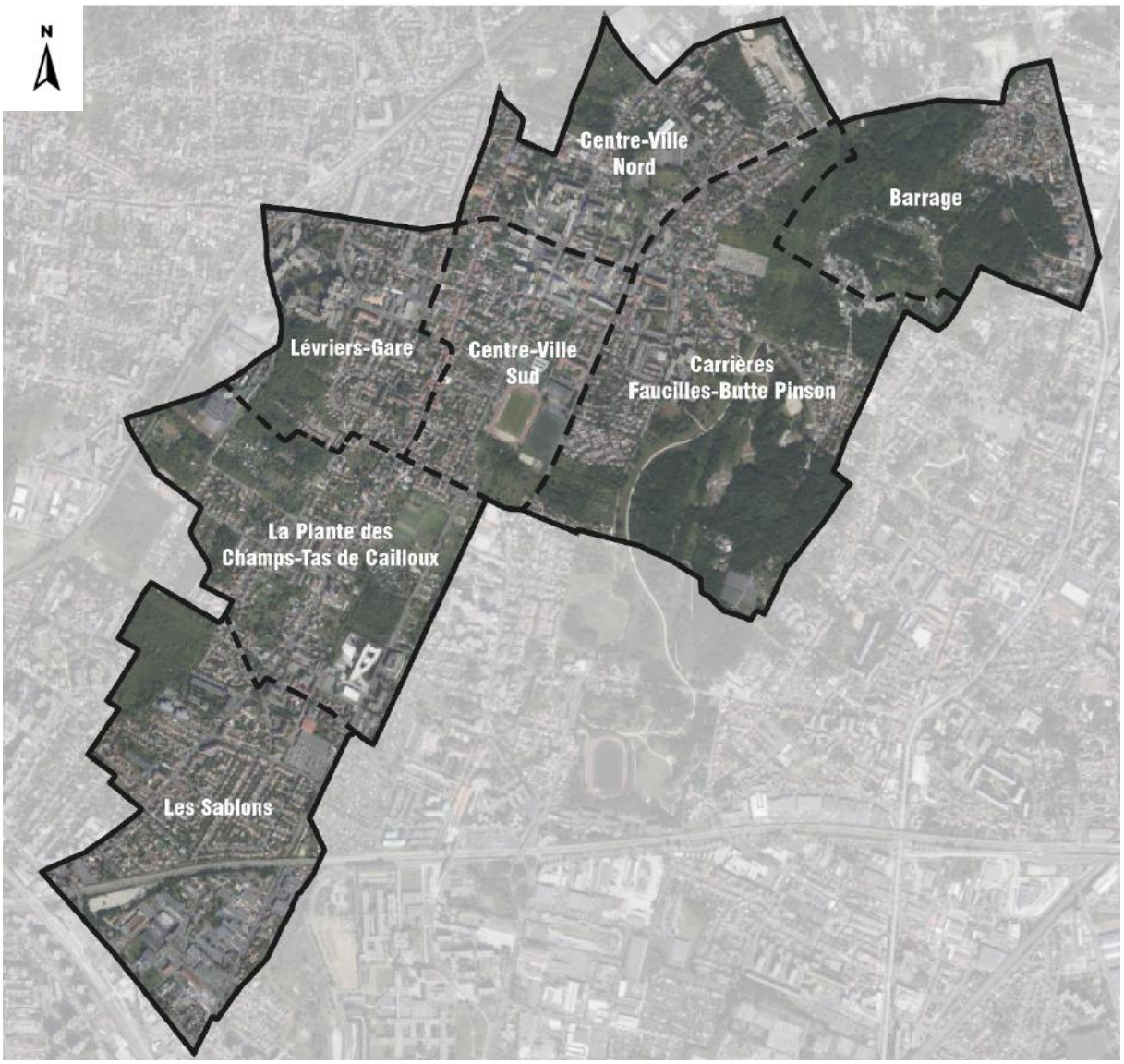
Diverses associations (loisirs, culturelles, sportives, etc.) sont présentes sur le territoire communal, notamment. On retrouve notamment :

- « A l'école des abeilles » : installation de ruches et d'une miellerie (médaille d'or en 2017), dans l'objectif de découvrir le monde des abeilles et de la biodiversité à l'aide de la pratique agricole ;
- « Atout jeux » : ludothèque, espace ouvert à tous qui œuvre depuis plus de 20 ans sur la commune, l'objectif étant de créer des rencontres entre habitants via le jeu ;
- « Collectif des pinsons » : gestion et animation du site de jardins potagers, d'un verger et du poulailler collectif de la Butte Pinson ;
- « Eclaireurs et éclaireuses de France » : scoutisme laïque et mixte ;
- « Fédération Nationale des Jardins Familiaux et Collectifs – F.N.J.F.C. » : mise à disposition de parcelles de jardins pour y faire des potagers ;
- « Les jardins familiaux de la Butte Pinson » : organise et gère les parcelles, développe l'exploitation des jardins familiaux en permaculture bio ;
- « Moments sympas » : organisation et promotion de sorties, manifestations et toutes autres activités favorisant la mobilité des seniors ;
- « Montmagny seniors » : loisirs culturels et activités jeux, deux fois par semaines (mardi et vendredi de 14h à 17h) ;
- « Poules de la butte » : gestion d'un poulailler collectif ;
- « Société des jardins ouvriers des Joncherolles » : le jardinage pour le bien-être de chacun ;
- « Terre et cultures » : activité de jardinage au sein d'un potager partagé situé sur la Butte Pinson ;
- « Action citoyenne, sociale, écologique et solidaire » : groupe politique d'opposition au Conseil municipal ;
- « Association du quartier du barrage » : l'association du quartier du barrage rassemble les habitants pour améliorer la vie communautaire à travers des projets sociaux, culturels et environnementaux.
- « Collectif des riverains du domaine régional de la butte pinson - C.R.D.R.B.P. » : la finalisation, l'exploitation et le développement du Domaine Régional de la Butte Pinson en un espace naturel de détente et de loisirs, ainsi que l'amélioration de la qualité du cadre de vie des quartiers limitrophes.
- « Nouvelle génération » : favoriser et de renforcer le lien social au sein du quartier par la mise en place de diverses actions.

5.5.2 La vie sociale des quartiers et le cadre de vie

Le quartier du « Barrage », situé en entrée de ville au nord-est de la commune, entre les contreforts de la Butte Pinson et la zone d'activités de Sarcelles, souffre d'un isolement du fait de son éloignement par rapport au centre-ville de Montmagny et des divers services proposés.

Entrée de ville Nord-Est à Montmagny (Source : google street view / google earth)



Localisation des différents quartiers à Montmagny (Source : Géoportail / Synthèse architecture)

Certains quartiers récents, composés essentiellement d'habitations pavillonnaires, se trouvent parfois dans des îlots distants du centre-ville (Les Carneaux, les Sablons…). Le PLU devra s'attacher à assurer une cohérence urbaine et à permettre des circulations.

Un certain nombre de quartiers d'habitations collectives sont confrontés à des problèmes communs à beaucoup de secteurs denses construits dans les années 1970, à savoir une paupérisation d'une partie de la population et une obsolescence des équipements.

Des mesures ont d'ores et déjà été prises dans le quartier du centre-ville de Montmagny, dans le cadre notamment de sa requalification ambitieuse en 2019 (identifiés comme quartiers prioritaires dans le Val-d'Oise). Le quartier de Lévriers est également identifié parmi les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

La municipalité a mis en place diverses actions visant à améliorer le cadre de vie des habitants, dont les « diagnostics en marchant », réunissant habitants, municipalité et représentants des copropriétés dans les quartiers prioritaires des Lévriers, du centre-ville et des Carrières dans l'objectif de recenser les dysfonctionnements et les dégradations des espaces extérieurs et des mesures à adopter. Ces modalités de consultation de la population permettent de valoriser les quartiers et d'encourager leurs habitants à respecter leur environnement quotidien. Par ailleurs, la Municipalité, avec I3F et l'association Aiguillage, conduisent des chantiers éducatifs subventionnés par l'État et I3F. Ces chantiers engagent des jeunes de 16 à 25 ans pour améliorer leur cadre de vie et favoriser leur insertion socioprofessionnelle. Ils visent à restaurer la confiance, encourager le travail et réhabiliter l'image des jeunes. En plus de leur impact sur le cadre de vie, ces chantiers promeuvent la prévention, la médiation, la solidarité et renforcent les liens sociaux dans les quartiers. D'autre part, la ville organise en partenariat avec I3F, le Syndicat Émeraude, Val'Horizon, et plusieurs associations, une opération de collecte des déchets chaque année. Cette initiative, rendue conviviale par des animations, engage les habitants dans une action éco-citoyenne, les sensibilisant à la préservation de leur environnement. Les enfants des centres de loisirs participent également à des ateliers de sensibilisation, récompensés par un spectacle et une collation offerte par la Municipalité. Concernant le quartier des Carrières, l'opération « embellissons nos halls d'immeuble » permet à des enfants, accompagnés de leurs parents, d'apporter leur contribution aux fresques affichées dans les halls d'immeuble.

Enfin, chaque été, les espaces adjacents aux immeubles accueillent une variété d'activités de plein air organisées par le service des sports, le centre social, et diverses associations. L'objectif principal de cette initiative estivale est d'impliquer les enfants dans des activités tout en promouvant la non-violence par le dialogue et l'éducation. De plus, elle encourage le dialogue intergénérationnel et anime les quartiers pendant la saison estivale.

Aussi, afin de répondre au fort problème de vieillissement de la zone d'activité du Parc Technologique de Montmagny (PTM), cette dernière fait l'objet depuis 2006 d'un important projet de revalorisation, avec la création dans un premier temps de la pépinière d'entreprises 14k (2013). Aujourd'hui, le PTM poursuit son développement avec la réalisation d'un programme immobilier, le projet « Tech Parc ».

La Ville de Montmagny compte également des associations de quartier : action citoyenne, sociale, écologique et solidaire ; association du quartier du Barrage ; collectif des riverains du domaine régional de la Butte Pinson ; nouvelle génération.

5.5.3 Les services à la population

- **L'alimentation en eau potable**

L'organisation du service public d'alimentation en eau potable est assurée par le **Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF)**, établissement public de coopération intercommunale et son délégataire, Veolia Eau d'Île-de-France. Ce syndicat assure la production, la distribution et l'entretien des réseaux d'alimentation en eau potable.

La commune est traversée au sud de son territoire, sous la route de Saint-Leu, par une canalisation de gros diamètre assurant le raccordement au réseau de distribution.

Les principales canalisations de distribution d'eau potable sont représentées sur le plan du réseau communal annexé au PLU.

- **L'assainissement : eaux usées - eaux pluviales**

Sur la commune de Montmagny, l'ensemble de la compétence « assainissement » est assuré par différents acteurs suivants les missions :

- Contrôle des raccordements au réseau public de collecte et collecte des eaux usées et des eaux pluviales ainsi que la réalisation de tous les travaux et études nécessaires dans ce domaine ;
- le transport et l'épuration des effluents collectés en vue de leur épuration avant rejet au milieu naturel par des collectivités partenaires : le SIARE[1], Département de Seine-Saint-Denis et SIAAP[2] auxquels la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée adhère ;
- L'assainissement non collectif avec le contrôle des installations d'assainissement non collectif par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

- **Le gaz et l'électricité :**

Montmagny est desservie à la fois par les réseaux de gaz et d'électricité. De par la loi de 1946, régissant le statut des industries électriques et gazières, les communes ont l'obligation de concéder la gestion de ce service public à Electricité De France (EDF) et Gaz De France (GDF).

La responsabilité de l'organisation du service public du gaz incombe à **Gaz Réseau Distribution France (GrDF)**. GrDF dispose sur le territoire communal d'un réseau de distribution et de transport. Ce dernier, composé de canalisations de gros diamètre destinées à transporter du gaz haute pression, est représenté sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLU. Le réseau de distribution, alimenté par des canalisations moyenne et basse pression, dessert principalement les zones urbaines du centre-ville et du sud de la rue d'Epinay.

La responsabilité de l'organisation du service public d'électricité incombe au **Syndicat Départemental d'Energies du Val-d'Oise (SDEVO)**. La gestion de l'électricité, qu'elle soit basse ou haute tension, est asurée par Enedis.

- **Les réseaux de télécommunication**

- Le téléphone

Le maillage du territoire communal permet à tous les habitants de Montmagny de se raccorder sans difficulté au réseau de télécommunication.

[1] Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne

[2] Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne

Comme pour EDF, la problématique de ce secteur d'activité, au niveau local, n'est donc plus liée au développement de l'offre quantitative mais à l'amélioration qualitative du réseau. Cette amélioration est à rechercher également par la suppression progressive des lignes aériennes.

Ces opérations, nécessitant d'importants travaux et investissements financiers, ne peuvent être envisagées que progressivement sur plusieurs années.

L'implantation des antennes radio-téléphoniques doit aussi veiller à respecter l'environnement.

Le haut-débit est présent sur 99 % du territoire communal.

- La fibre

La fibre optique a commencé à être installée à Montmagny en 2015. En 2023, le taux de couverture est d'environ 92 % (source : ARCEP). Le réseau ADSL de la ville de Montmagny repose sur des centres téléphoniques installés dans une ou plusieurs communes limitrophes. Il permet aux foyers pas encore éligibles à la fibre de bénéficier d'un réseau haut débit. A l'horizon 2030, le réseau dit « cuivre » de Montmagny sera progressivement fermé. Dans un premier temps, la fermeture « commerciale » bloquera les nouveaux abonnements aux offres ADSL, puis dans un second temps la fermeture « technique » définitive du réseau ADSL interviendra une fois le déploiement de fibre activé.

La collecte des déchets

Le ramassage et le traitement des ordures ménagères de la commune sont confiés au Syndicat Intercommunal pour la collecte et le traitement des déchets de la Vallée de Montmorency **« Syndicat Emeraude »** qui regroupe près de 20 communes.

Plusieurs dispositifs sont mis en œuvre à Montmagny pour organiser une collecte sélective des déchets, afin d'en favoriser le traitement raisonné de manière à préserver l'environnement.

Dans le cadre d'un partenariat entre deux organismes publics en charge du traitement des déchets, le **Syndicat Emeraude et le SIGIDURS**, les magnymontois peuvent désormais accéder à la **déchetterie de Sarcelles**. Son accès est gratuit et strictement réservé aux particuliers (interdits aux commerçants, artisans et industriels), munis d'une carte d'accès spécifique.

La **déchetterie**, située au Plessis-Bouchard, est réservée uniquement aux particuliers.

Il existe à Deuil-La Barre une **déchetterie mobile**. Ce service a été mis en place en 2015 et est réservé aux habitants de Deuil-La Barre, d'Enghien-les-Bains, de Montmorency et de Montmagny. Il est situé sur le parking de la zone d'activités communautaire du Moutier - accès par le chemin du Tour du Parc.

Le **camion DEMETOX** est aussi disponible à Montmagny (particuliers) face à la Salle des Fêtes de l'avenue du Général de Gaulle certains samedis matin durant l'année.

SYNTHESE DES ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

- ✓ Renforcer l'attractivité de la commune et développer une offre de logements diversifiée afin de répondre aux nouveaux besoins des habitants actuels et futurs
- ✓ Renforcer l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins des habitants en privilégiant notamment la production de petits logements
- ✓ Améliorer la qualité des logements (près de 70 % des logements construits avant 1990), notamment dans le centre-ville sud et le quartier des Lévriers-Gare : rénovation du bâti, lutte contre la précarité énergétique, etc.
- ✓ Inverser la courbe de la vacance des logements afin d'accroître la population sur la commune (lutter contre la vacance)
- ✓ Poursuivre les actions pour revitaliser le centre-ville
- ✓ Assurer et poursuivre le développement et la requalification des Zones d'Activités Economiques (ZAE) dans les zones d'activités existantes (Parc Technologique et zone des Trois Cornets notamment)
- ✓ Maintenir les équipements culturels et sportifs sur la commune
- ✓ Poursuivre l'accompagnement de l'opération de la Butte Pinson et de l'aire d'accueil des gens du voyage.

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE DE MONTMAGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.2. Etat Initial de l'Environnement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 02 octobre 2025, approuvant le PLU

MEDIATERRE Conseil : Agence d'Alfortville
13 rue Micolon 94140 Alfortville

Date	Rédigé par	Vérifié par	Approuvé par	Modifications
12/01/2024	Mathisse Frénéhard	Laetitia Deydier	Odile Lecointe	Création du document
31/01/2024	Mathisse Frénéhard	Laetitia Deydier	Odile Lecointe	Compléments
27/05/2024	Mathisse Frénéhard		Odile Lecointe	Compléments
24/06/2024	Mathisse Frénéhard		Odile Lecointe	Compléments

TABLE DES MATIERES

LA COMMUNE DE MONTMAGNY 10

I. TOPOGRAPHIE ET GEOLOGIE 12

1.1 TOPOGRAPHIE 12
1.2 GEOLOGIE 14

II. OCCUPATION DU SOL 15

2.1. OCCUPATION DU SOL 15
2.2 CONSOMMATION D'ESPACE 17

III. HYDROLOGIE 19

3.1. LES MASSES D'EAU SOUTERRAINE 19
3.1.1 Description 19
3.1.2 Etat quantitatif 19
3.1.3 Etat qualitatif 21
3.1.4 Vulnérabilité intrinsèque 22
3.2 LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE SUPERFICIEL 23
3.2.1 Description 23
3.2.2 Etat qualitatif 25
3.3 LES USAGES DE LA RESSOURCE EN EAU 27
3.3.1 Prélèvements d'eau et captages 27
3.3.2 Eau potable 27
3.3.3 Assainissement 27
3.3.4 Zone de Répartition des Eaux 28
3.3.5 Zones sensibles 28
3.4 DOCUMENTS-CADRES ET PERIMETRES PARTICULIERS RELATIFS A LA RESSOURCE EN EAU 29
3.4.1 Directive Cadre sur l'Eau (DCE) 29
3.4.2 SDAGE du bassin Seine-Normandie 2022-2027 (3ème cycle de la DCE) 29
3.4.3 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer (CEVM) 29
3.4.4 Zones vulnérables à la pollution par les nitrates 30

IV. CLIMAT LOCAL 34

V. VULNERABILITE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE 37

5.1. PREAMBULE 37
5.2. LES EVOLUTIONS CLIMATIQUES 37
5.3. LES CONSEQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE 42
5.3.1. Les perspectives d'évolution de la ressource en eau 42
5.3.2. Les perspectives d'évolution des risques 43
5.3.3. Les perspectives d'évolution de la biodiversité 43
5.3.4. Les perspectives d'évolution de la population 44

VI. SANTE ENVIRONNEMENTALE ET QUALITE DU CADRE DE VIE 45

6.1. EXPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES 45
6.2. QUALITE DU CADRE DE VIE 46

VII. RISQUES NATURELS 51

7.1. ARRETES CATASTROPHES NATURELLES 51
7.2. RISQUE INONDATION 52
7.2.1. Le risque d'inondation 52

7.2.2. Le risque d'inondation par remontée de nappe *52*
7.2.3. Le risque inondation par coulées de boues *53*
7.3. Le risque lie aux mouvements de terrain 54
7.3.1. Aléa retrait-gonflement des argiles *55*
7.3.2. Cavités naturelles et anthropiques *56*
7.4. Risque sismique 57
7.5. Risque de feux de foret 57
7.6. Risque de tempetes/intemperies 57
7.7. Risque lie au RADON 57

VIII. RISQUES TECHNOLOGIQUES 58

8.1 Risque de Transport de Matieres Dangereuses (TMD) 58
8.1.2. Risque de TMD par voies routières, ferroviaires et fluviales *58*
8.1.3. Risque de TMD par canalisations *59*
8.1.4. Le risque de Transport de Matières Radioactives (TMR) *60*
8.1.5. Le risque nucléaire *60*
8.2. Risques industriels 60

IX. SITES BASOL, BASIAS ET AUTRES SOLS POTENTIELLEMENT POLLUES 64

9.1. Sites BASOL 64
9.2. Sites BASIAS 64
9.3. fonds PEDO-geochimiques 65

X. EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET POLLUTION ATMOSPHERIQUE 69

10.1. Le Plan Climat Air Energie Territorial de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION Plaine Vallee 69
10.2. Les emissions de gaz a effet de serre 72

XI. GESTION DES DECHETS 75

11.1. Organisation du dispositif de collecte 75
11.2. Les tonnages 76
11.3. La collecte des dechets fermentescibles et leur compostage 76
11.4. L'economie circulaire 76

XII. POLLUTION SONORE 78

12.1. Definition 78
12.2. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre 78
12.3. Cartographie strategique du bruit de l'environnement 80
12.4. Le Plan de Prevention du Bruit dans l'Environnement du departement du Val-d'Oise 82

XIII. POLLUTION LUMINEUSE 84

XIV. LES ZONAGES D'INVENTAIRE, DE GESTION ET DE PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ 87

14.1. Les zones Natura 2000 87
14.1.1 Généralités *87*
14.2. Zones Naturelles d'Interet Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) 88
14.3. Les reserves de biosphere 89
14.4. Les zones humides 89

XV. LES ESPACES NATURELS SENSIBLES 92

XVI. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES 95

16.1. Definitions 95
16.2. Le SRCE de la region Île-de-France 95

XVII. LES ESPACES VERTS ET LA BIODIVERSITE 98

17.1. L'ENSEMBLE DES ESPACES VERTS 98
17.2. LA BIODIVERSITE 100

XVIII. LES ENTITÉS PAYSAGERES 104

XIX. LE GRAND PAYSAGE 106

XX. LE PATRIMOINE CULTUREL 109

XXI. ACTIVITE AGRICOLE 115

XXII. ENERGIES 117

22.1. LES CONSOMMATIONS D'ENERGIE 117
22.2. LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES ET NON RENOUVELABLES 120
22.3. LES ZONES D'ACCELERATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES (ZAENR) 124

XXIII. DEPLACEMENTS 126

23.1. LE RESEAU VIAIRE 126
23.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN 126
23.3. LES DEPLACEMENTS 127

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Localisation de la commune de Montmagny 10
Figure 2 : Topographie de Montmagny 12
Figure 3 : Carte géologique de la commune de Montmagny 14
Figure 4 : Occupation du sol sur la commune de Montmagny 15
Figure 5 **:** Pourcentages de l'occupation du sol de Montmagny (MOS 2021) 16
Figure 6 : Carte de l'état quantitatif des masses d'eaux souterraines 20
Figure 7 : Carte de l'état qualitatif des masses d'eaux souterraines 21
Figure 8 : Vulnérabilité intrinsèque des masses d'eau souterraines sur la commune de Montmagny 22
Figure 9 : Ruisseau des Haras 24
Figure 10 : Carte de l'état chimique avec ubiquiste du ruisseau des Haras 25
Figure 11 : Carte de l'état écologique du ruisseau des Haras 26
Figure 12 : Températures de Montmagny d'après Météo F 34
Figure 13 : Pluviométrie sur la commune de Montmagny (Météo France) 35
Figure 14 : Température moyenne par saison en °C d'après le diagnostic climatique de Montmagny (Météo France) 38
Figure 15 : Cumul de précipitations par saison en mm d'après le diagnostic climatique de Montmagny (Météo France) 38
Figure 16 : Nombre de jours par saison avec précipitations d'après le diagnostic climatique de Montmagny (Météo France) 39
Figure 17 : Carte des effets d'ICU diurnes sur Montmagny 40
Figure 18 : Carte des effets d'ICU nocturnes sur Montmagny 41
Figure 19 : Carte de l'exposition de Montmagny aux effets du changement climatique 44
Figure 20 : Extrait de la carte des multi-expositions environnementales 45
Figure 21 : Carte du cadre de vie de Montmagny 46
Figure 22 : Nombre annuel de jours très chaud > 35°C d'après le diagnostic climatique de Montmagny (Météo France) 47
Figure 23 : Nombre annuel de nuits chaudes > 20°C d'après le diagnostic climatique de Montmagny (Météo France) 47
Figure 24 : Nombre annuel de jours en vague de froid d'après le diagnostic climatique de Montmagny (Météo France) 48
Figure 25 : Risque de remontée de nappes souterraines sur la commune de Montmagny 53
Figure 26 : Carte des servitudes liées aux mouvements de terrain 54
Figure 27 : Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de Montmagny 55
Figure 28 : Canalisations de transport de matières dangereuses 59
Figure 29 : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de la commune de Montmagny 61
Figure 30 : Sites BASIAS présents sur la commune de Montmagny 65
Figure 31 : Carte du fond-pédo-géochimique naturel 66
Figure 32 : Carte du fond pédo-géochimique des remblais 67
Figure 33 : Division du bassin parisien en 15 zones de réutilisation, chacune étant associée à un jeu unique de valeurs de fond pédo-géochimique avec en bleu les valeurs supérieures au Niveau 1 des seuils nationaux (BRGM) 67
Figure 34 : Répartition des émissions de GES selon les secteurs d'activité en France, en 2020, ... 69
Figure 35 : Emissions totales de GES en CAPV en 2019 72
Figure 36 : Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1, hors production d'énergie) et indirectes (Scope 2) en kteq. CO_2/an 73
Figure 37 : Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) en kteq. CO2/an 73
Figure 38 : Emissions de gaz à effets de serre de Montmagny par rapport au scope 1 et 2 74

Figure 39 : Pourcentages des déchets d'après le Syndicat Emeraude en 2018 (PLPDMA 2021-2026) 76
Figure 40 : Niveaux sonores de référence pour les infrastructures de transport terrestre, Source : Services de l'état 78
Figure 41 : Extrait du classement sonore des voies bruyantes du Val-d'Oise (source : DDT95) 79
Figure 42 : Extrait de la carte du bruit Jour (source : Bruitparif) 80
Figure 43 : Extrait de la carte du bruit Nuit (source : Bruitparif) 81
Figure 44 : Valeurs limites relatives aux contributions sonores en dB(A) en façade 82
Figure 45 : Cartographie de la pollution lumineuse sur la commune de Montmagny et ses alentours 84
Figure 46 : Localisation des ZNIEFF type I et II à proximité de la commune de Montmagny 88
Figure 47 : Enveloppes d'alerte des zones humides de Montmagny (DRIEAT) 90
Figure 48 : Enveloppes d'alerte des zones humides de Montmagny (SAGE CEVM) 90
Figure 49 : Zones potentiellement humides en partie nord de la commune 91
Figure 50 : Prélocalisations des zones humides de Montmagny 91
Figure 51 : Carte des espaces naturels et sensibles de Montmagny 94
Figure 52 : Extrait de la carte des composantes du SRCE 97
Figure 53 : Ensemble des espaces verts à Montmagny 98
Figure 54 : Carte du pourcentage de couvert végétalisé 100
Figure 55 : Tableau des espèces protégées de Montmagny d'après l'INPN 101
Figure 56 : Ensemble patrimonial de Montmagny et à proximité 109
Figure 57 : Plan de la Redoute de la Butte Pinson 111
Figure 58 : Plan du parcours Maurice Utrillo 112
Figure 59 : Dimensions économiques des exploitations agricoles en CAPV en 2020 115
Figure 60 : Les SAU en CAPV en 2020 115
Figure 61 : Date de reprise de la végétation (en jour/mois) 116
Figure 62 : Consommation par type d'énergie en 2019 à Montmagny 117
Figure 63 : Consommation énergétique par secteur en 2019 118
Figure 64 : Composition du parc résidentiel et part des consommations énergétiques en 2019 118
Figure 65 : Consommation du résidentiel par époque de construction (en kWh) 119
Figure 66 : Consommations du tertiaire par branche 119
Figure 67 : Déploiement des panneaux solaires photovoltaïques à Montmagny (Cerema) 120
Figure 68 : Gisement solaire des toitures de Montmagny (source : Institut Paris Région) 121
Figure 69 : Exploration du potentiel géothermique en profondeur autour de Paris (BRGM) 122
Figure 70 : Carte du potentiel solaire sur toiture à Montmagny 123
Figure 71 : Carte des ZAEnR concernant la géothermie (ZAC Plante des Champs) 124
Figure 72 : Carte de la ZAEnR concernant les panneaux photovoltaïques (ZAC Plante des Champs) 125
Figure 73 : Carte des ZAEnR concernant l'énergie solaire et thermique (ZAC Plante des Champs) 125
Figure 74 : Réseau viaire de Montmagny 126
Figure 75 : Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020 (INSEE) 128

Photo 1 : Chemin des Postes (source : Google Earth)..... 13
Photo 2 : Exemple de friche semi-naturelle au sein de la ZAC de la Plante des Champs..... 17
Photo 3 : Diversité d'occupation du sol à Montmagny, équipements sportifs, ... 18
Photo 4 : Le ruisseau des Haras en partie canalisé (source : Mediaterre Conseil, 2024)..... 23
Photo 5 : Aperçu de la R301 (source : Google Earth)..... 79
Photo 6 : Aperçu de la route de Saint-Leu..... 79
Photo 7 : Gare ferroviaire de Deuil-Montmagny (source : Google Earth)..... 82
Photo 8 : Un extrait du parcours Maurice Utrillo de la Butte Pinson à Montmagny (source : Mediaterre Conseil, 2024)..... 92
Photo 9 : Une des entrées de la Butte Pinson, près de l'arrêt de bus Suzanne Valadon..... 93
Photo 10 : Le parc de la butte Pinson..... 93
Photo 11 : La butte Pinson (image Google Earth)..... 94
Photo 12 : Alignements d'arbres renforcent la trame verte de Montmagny sur la D311 (Google Earth)..... 99
Photo 13 : Jardins rue Jules Ferry (Google Earth)..... 104
Photo 14 : Espace forestier au sud de la Butte Pinson à Montmagny (image Google Earth)..... 105
Photo 15 : Développement urbain principalement sous forme de lotissements..... 105
Photo 16 : Butte Pinson..... 106
Photo 17 : Espace paysager près de la Rue Abel Fauveau..... 106
Photo 18 : Parc du Québec à Montmagny..... 107
Photo 19 : Autour de la Butte Pinson à Montmagny..... 107
Photo 20 : Près du Chemin de la Plante des Champs et de la future ZAC de la Plante des Champs..... 108
Photo 21 : Ruptures entre les jardins près de la rue Jules Ferry et le paysage urbain..... 108
Photo 22 : Église Sainte-Thérèse d'Auguste et Gustave Perret, au sud de la commune..... 110
Photo 23 : Bâtiment de la Redoute de la Butte Pinson – PlaineVallée - tourisme.fr..... 111
Photo 24 : Présentation des œuvres sur le parcours Maurice Utrillo..... 112
Photo 25 : Le centre-ville de Montmagny et l'église Saint-Thomas..... 113

INTRODUCTION

LA COMMUNE DE MONTMAGNY

Sources : Site de la commune de Montmagny, Rapport de présentation ZAC La Plante des Champs, INSEE

La commune de Montmagny est située dans le département du Val-d'Oise. La ville compte une population totale de 14 831 habitants selon l'INSEE. Ce chiffre provient des populations légales au 1er Janvier 2021 en vigueur à compter du 1er janvier 2024. Montmagny se localise près de la vallée de Montmorency, à la limite avec le département de la Seine-Saint-Denis (cf diagnostic communal).

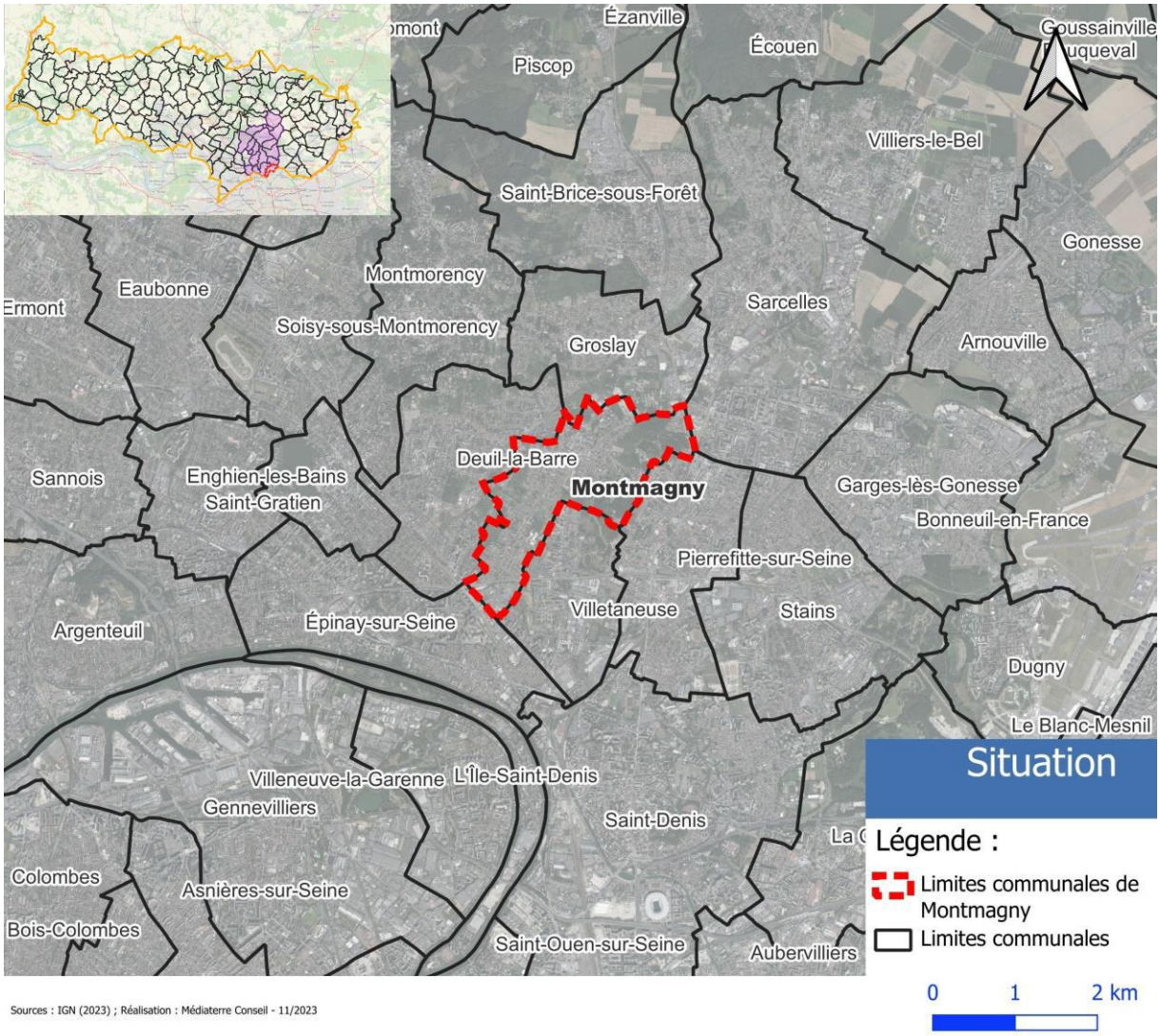


Figure 1 : Localisation de la commune de Montmagny

MILIEU PHYSIQUE

I. TOPOGRAPHIE ET GEOLOGIE

1.1 TOPOGRAPHIE

Sources : IGN Admin Express, Géoservices BD ALTI

L'altitude est comprise entre 36 m (altitude minimum) et 115 m (altitude maximum) par rapport au niveau de la mer, ce qui en fait un relief assez conséquent pour la région parisienne. Au nord-est de la Butte Pinson, un dénivelé de pente d'environ 15 % en moyenne est localisé notamment près des flancs de coteau.

L'est de Montmagny est l'espace le plus marqué par le relief et l'altitude. Ce secteur se nomme « les carrières de Faucilles-Butte Pinson ». Elles représentent le relief topographique séparant le département du Val-d'Oise et de la Seine-Saint-Denis.

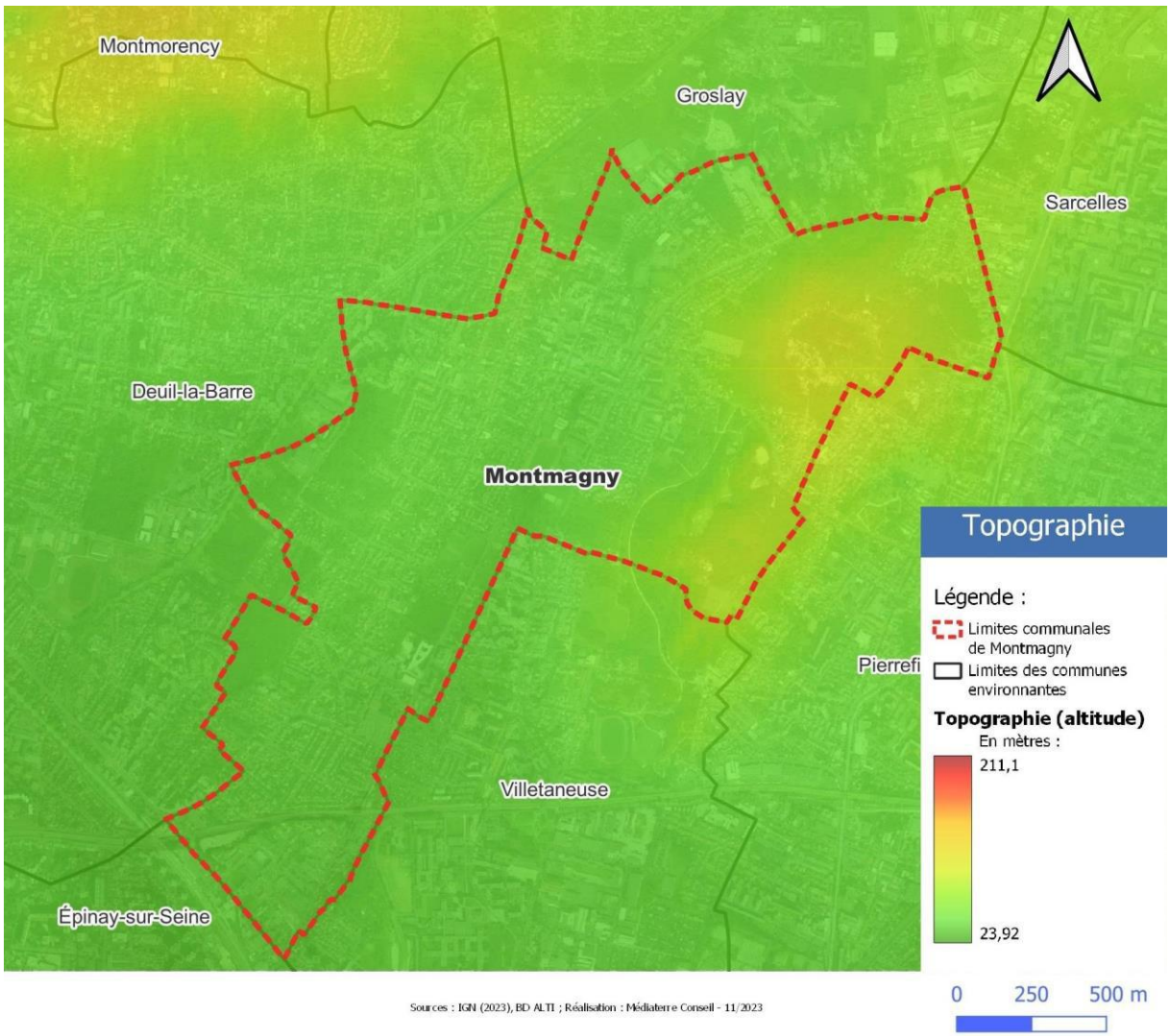


Figure 2 : Topographie de Montmagny

Photo 1 : Chemin des Postes (source : Google Earth)

1.2 GEOLOGIE

Sources : Géoportail, BRGM, Rapport de présentation PLU de Montmagny

La carte suivante permet de visualiser la répartition des couches géologiques sur le territoire communal de Montmagny :

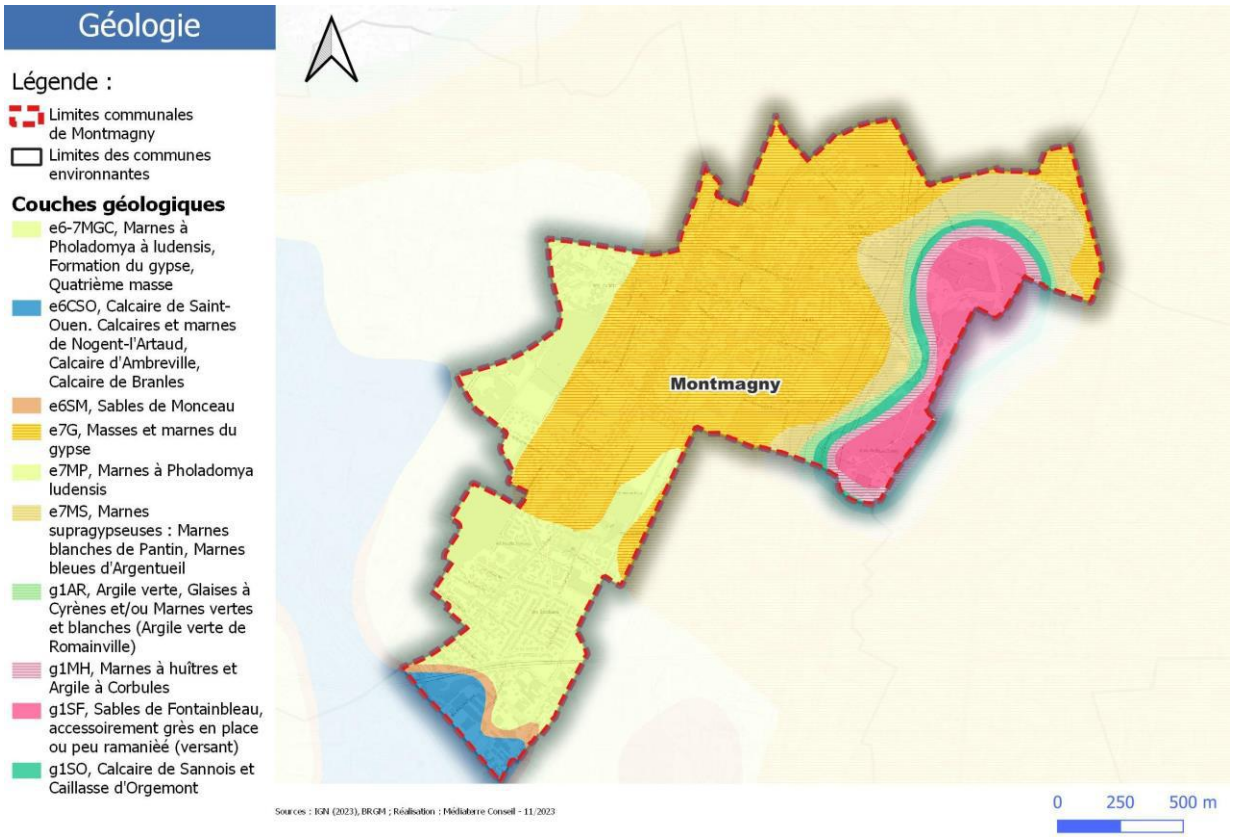


Figure 3 : Carte géologique de la commune de Montmagny

De nombreuses couches géologiques sont présentes dans la commune. On y retrouve trois grandes familles de couches géologiques : les couches de Calcaire, les couches argileuses (marnes, gypses) ainsi que les couches sableuses. Cette grande diversité géologique a des conséquences plus ou moins importantes sur la stabilité des sols, selon les couches souterraines présentes. En effet, les gypses sont soumis à dissolution (immersion du gypse dans une eau qui n'a jamais été en contact avec ce minéral), qu'elle soit naturelle ou anthropique, et les argiles sont soumises à un retrait-gonflement en fonction des conditions météorologiques. La commune de Montmagny est exposée à ces risques qui seront détaillés dans le chapitre correspondant.

II. OCCUPATION DU SOL

2.1. OCCUPATION DU SOL

Sources : Géoportail, MOS 2021 Institut Paris Région

Entre 2012 et 2017, l'évolution de l'occupation du sol a été en faveur des zones d'habitat collectif et des zones d'activités liées à l'Homme avec une augmentation de 0,16 % par pour l'un et de 0,09 % par an pour l'autre par rapport à la superficie totale de Montmagny. L'occupation du sol a du mal à être stable entre 2012 et 2017, de même qu'entre 2017 et 2021. Les changements observables entre 2017 et 2021 concernent une diminution des espaces ouverts artificialisés (environ 0,09 % par an) et des milieux semi-naturels (environ 0,08 % par an) par rapport à la superficie totale de Montmagny. Les surfaces d'habitat collectif augmentent encore durant cette période. La surface des carrières, décharges et chantiers augmente de manière significative entre 2017 et 2021 dû à l'augmentation de travaux en ville.

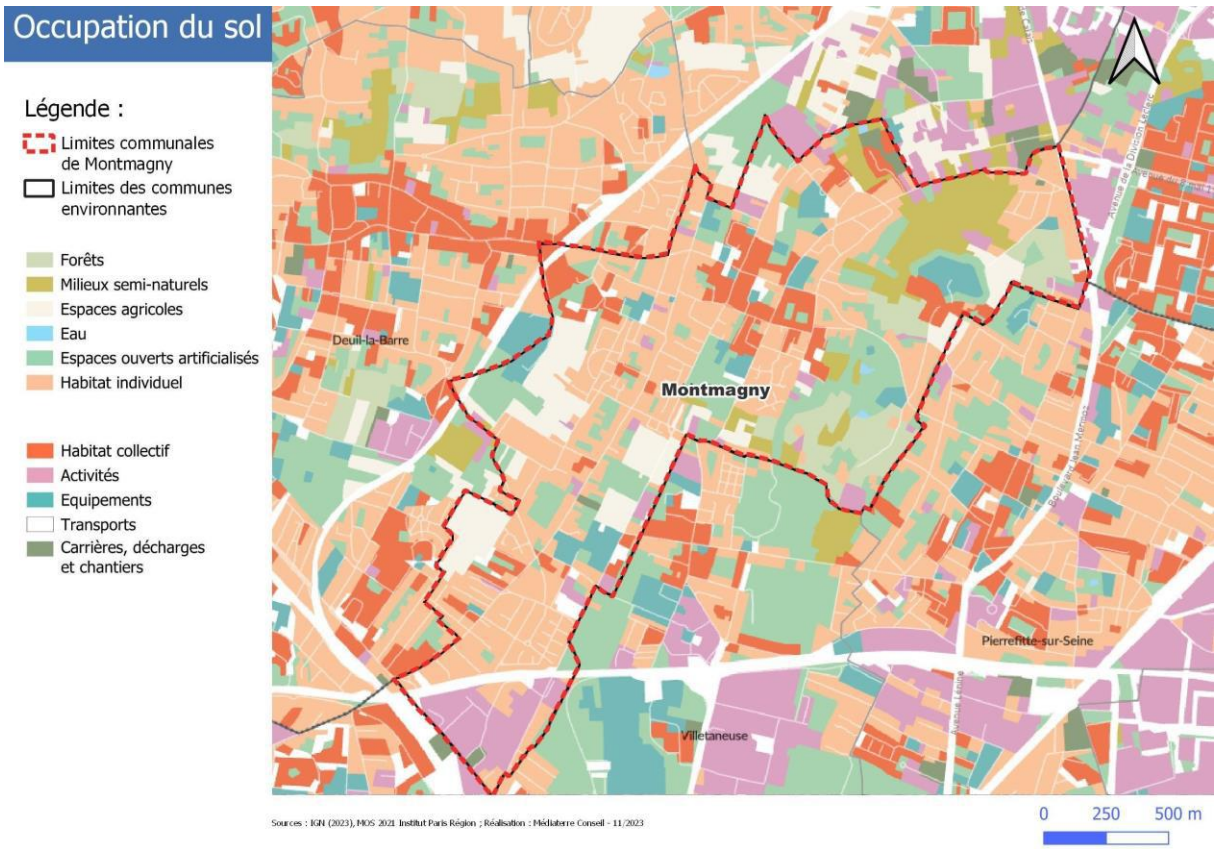


Figure 4 : Occupation du sol sur la commune de Montmagny

Pour autant, le MOS 2021 n'est pas la seule source de données de l'occupation du sol. Même si les chiffres du MOS détaillent les couches d'occupation du sol, ils permettent de comprendre la situation du territoire, mais sont à nuancer également sur leur précision. Les données Corine Land Cover 2018 indiquent les valeurs suivantes qui sont quasi-identiques avec l'ancienne version du PLU.

- Tissu urbain discontinu : 189,35 ha
- Zones industrielles ou commerciales : 7,19 ha
- Espaces verts urbains : 64,7 ha
- Vergers et petits fruits : 20,24 ha
- Systèmes culturaux et parcellaires complexes : 10,32 ha

La commune de Montmagny se caractérise par une occupation du sol anthropisée et polarisée, selon les informations de l'Institut Paris Région 2021 :

- **Sols artificialisés sur l'axe nord-sud :** habitat individuel et collectif, zones d'activités, équipements sportifs et de loisirs, équipements de transports ;
- **Sols agricoles à l'est :** terres arables, systèmes culturaux complexes, vergers.

Elle possède peu de milieux naturels : 7 % de la surface en cumulé en semi-naturel.
L'eau représente un pourcentage négligeable dans la commune (0,42 ha).

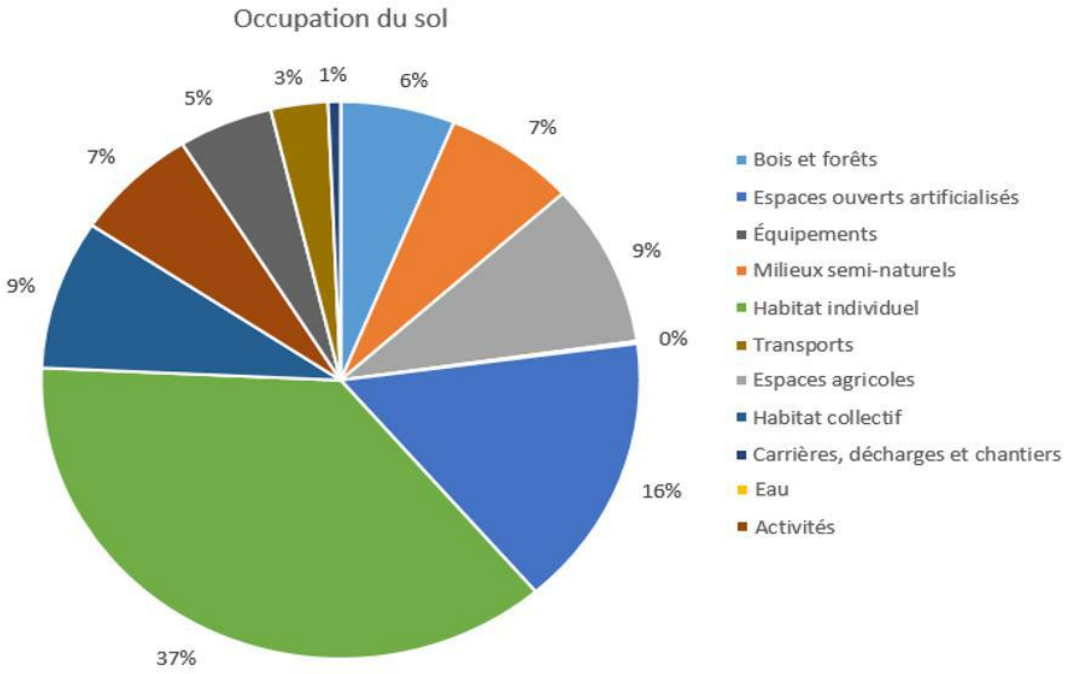


Figure 5 : Pourcentages de l'occupation du sol de Montmagny (MOS 2021)

2.2 CONSOMMATION D'ESPACE

La commune de Montmagny a consommé des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ces dernières décennies, et devra donc être vigilante à l'atteinte des objectifs du Plan biodiversité de 2018 renforcé par la loi Climat et résilience de 2021, qui visent le « Zéro Artificialisation Nette » en 2050.

Bilan de l'occupation du sol

Montmagny			Surfaces en hectares
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	18.21	18.21	18.04
Milieux semi-naturels	22.73	21.78	20.79
Espaces agricoles	28.35	27.59	27.57
Eau	0.27	0.27	0.42
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**69.56**	**67.85**	**66.81**
Espace ouverts artificialisés	48.62	47.2	46.13
Habitat individuel	107.46	107.79	107.95
Habitat collectif	22.15	24.45	25.32
Activités	18.41	19.68	19.67
Équipements	14.85	14.66	14.91
Transport	9.05	9.29	9.01
Carrières, décharges et chantiers	1.66	0.84	1.96
Total espaces artificialisés	**222.19**	**223.91**	**224.95**
Total communal	**291.76**	**291.76**	**291.76**

La commune de Montmagny a consommé des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années.

Les tableaux du MOS de 2021 concernant les surfaces par type d'occupation du sol entre 2012 et 2021 illustrent :

- Une diminution de presque 3 hectares d'espaces semi-naturels, boisés et agricoles
- Une augmentation de l'habitat collectif et des zones d'activités

Photo 2 : Exemple de friche semi-naturelle au sein de la ZAC de la Plante des Champs

Photo 3 : Diversité d'occupation du sol à Montmagny, équipements sportifs, tissu pavillonnaire, immeubles collectifs (image Google Earth)

III. HYDROLOGIE

3.1. LES MASSES D'EAU SOUTERRAINE

Sources : Eau Seine-Normandie, Infoterre, BRGM

3.1.1 Description

Les masses d'eau sont contenues dans un aquifère, qui correspond à une formation géologique contenant de façon temporaire ou permanente de l'eau, et constituée de roches perméables capables de restituer l'eau naturellement et/ou par exploitation.

La commune de Montmagny se situe sur l'emprise de deux masses d'eau souterraines distinctes. Ces dernières sont présentées dans le tableau ci-dessous, du niveau de profondeur le plus superficiel au plus profond :

Code national	Nom	Niveau	Type	Ecoulement
FRHG104	Éocène du Valois	1	Dominante sédimentaire non alluviale	Entièrement libre
FRHG218	Albien-néocomien captif	2	Dominante sédimentaire non alluviale	Entièrement captif

- ***Éocène du Valois :*** La masse d'eau est caractérisée par une succession de formations géologiques aquifères d'âge Tertiaire, séparées par des horizons plus ou moins imperméables formant un aquifère multicouche.
- ***Albien-néocomien captif :*** La masse d'eau, captive sur la majeure partie du bassin, est caractérisée par deux principaux réservoirs formant un ensemble complexe d'aquifères multicouches répartis dans plusieurs niveaux sableux :
  - ***L'aquifère de l'Albien :*** constitué de trois formations sableuses plus ou moins bien séparées par des formations semi-perméables.
  - ***L'aquifère du Néocomien :*** constitué de séries argilo-sableuses plus ou moins individualisées montrant d'importantes variations latérales de faciès.

3.1.2 Etat quantitatif

Sources : Eau Seine-Normandie

La procédure d'évaluation de l'état quantitatif des masses d'eau souterraines est définie par l'article 3 de l'arrêté modifié du 17 décembre 2008 : « *En application de l'article R.212-2 du Code de l'Environnement, la procédure visant à déterminer l'état quantitatif d'une masse d'eau ou d'un groupe de masses d'eau souterraine consiste à comparer le niveau de prélèvements avec la capacité de renouvellement de la ressource disponible* ».

Elle prend notamment en compte :

- L'évolution des niveaux piézométriques des eaux souterraines ;
- L'évolution de l'état des eaux de surface associées ;
- L'évolution des écosystèmes terrestres qui dépendent directement de la masse d'eau souterraine ;

- Les modifications de la direction d'écoulement occasionnant une invasion d'eau salée ou autre montrant une tendance durable susceptible d'entrainer de telles invasions ;
- Les zones de répartition des eaux telles que définies à l'article R.21171 du Code de l'Environnement.

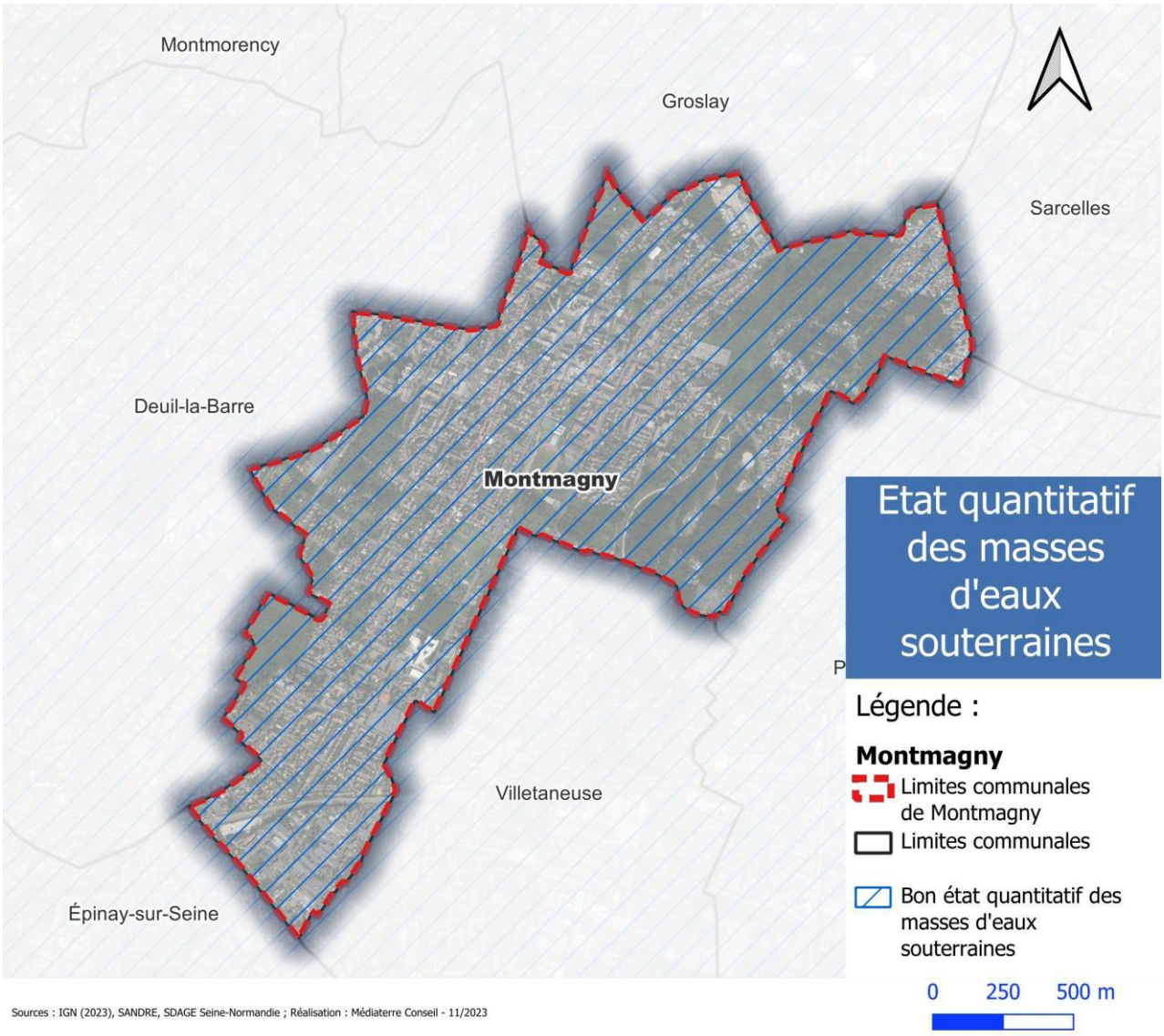


Figure 6 : Carte de l'état quantitatif des masses d'eaux souterraines

On relève un **état quantitatif bon pour les deux masses d'eaux souterraines, à savoir** la masse d'eau de l'Éocène du Valois et de la masse d'eau de l'Albien-Néocomien captif, **d'après le rapport environnemental du SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie (données 2019).**

3.1.3 Etat qualitatif

Sources : Eau Seine-Normandie

La protection des eaux souterraines d'un point de vue qualitatif est essentielle. Les nappes occupent une place prépondérante puisque 62 % des volumes prélevés pour l'alimentation en eau potable proviennent des eaux souterraines, et que la moitié des Français sont exclusivement alimentés par des nappes. La qualité naturelle d'une nappe peut être dégradée par des pollutions ou par la réalisation de travaux dans le sous-sol. L'importance économique et environnementale de l'eau souterraine fait de leur préservation un enjeu de développement durable. La Directive Cadre sur l'Eau fixe des normes de qualité à l'échelle européenne pour les nitrates (50 mg/L) et les pesticides (par substance : 0,1 µg/L, et total : 0,5 µg/L), et elle impose aux Etats membres d'arrêter au niveau national, au niveau du district ou au niveau de la masse d'eau des valeurs-seuils pour une liste minimum de paramètres présentant un risque pour les masses d'eau souterraines.

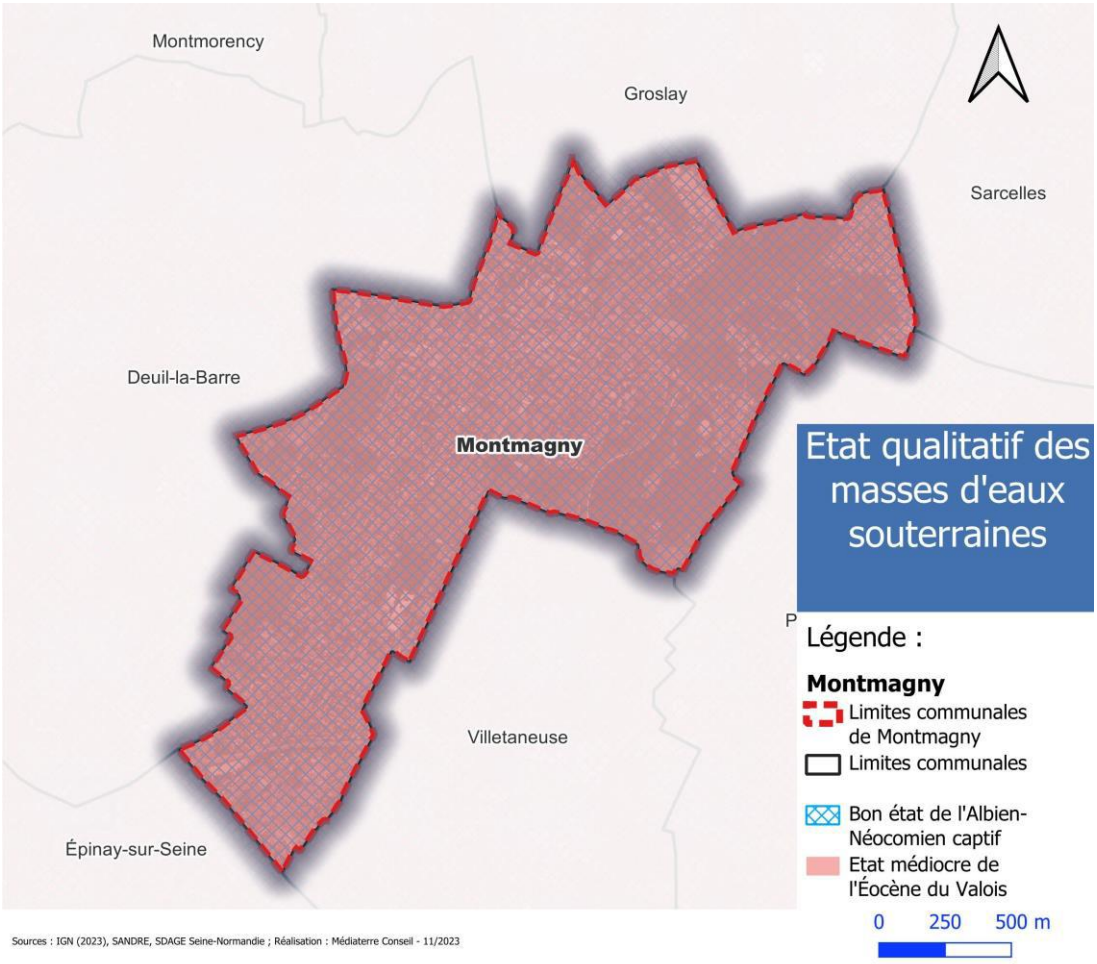


Figure 7 : Carte de l'état qualitatif des masses d'eaux souterraines

Masse d'eau	Etat qualitatif (chimique)	Cause de dégradation	Objectif de bon état
Éocène du Valois	Etat médiocre (donnée 2019 mise à jour en 2022)	/	2027
Albien-néocomien captif	Bon état	/	2027 (bon état depuis 2015)

Seule la masse d'eau souterraine de **l'Albien-néocomien captif est en bon état qualitatif**. **L'état qualitatif de la masse d'eau Éocène du Valois est quant à elle, médiocre, en raison des pesticides.**

3.1.4 Vulnérabilité intrinsèque

Sources : SIGES Seine-Normandie

La carte de vulnérabilité intrinsèque du bassin Seine-Normandie correspond à la sensibilité des eaux souterraines aux pressions anthropiques par la considération des caractéristiques du milieu naturel (et non par la nature et les propriétés de polluants : vulnérabilité spécifique).

La vulnérabilité est attribuée aux premiers aquifères rencontrés, celle des nappes plus profondes (supérieures à 100m) ou bien captives n'est pas abordée.

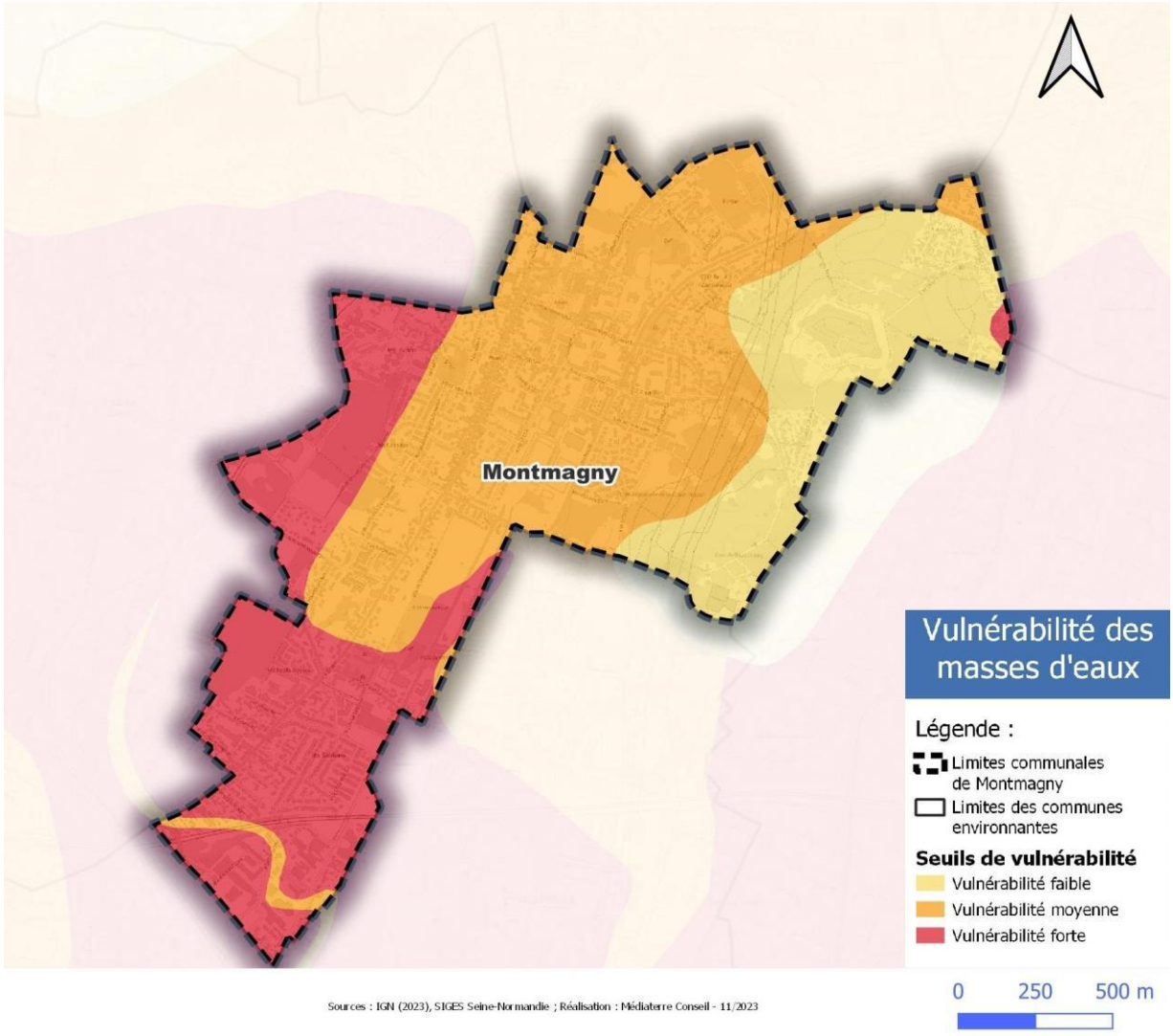


Figure 8 : Vulnérabilité intrinsèque des masses d'eau souterraines sur la commune de Montmagny

De manière générale, la commune a une vulnérabilité intrinsèque moyenne à forte, à cause de la pression anthropique et des deux masses souterraines présentes.

3.2 LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE SUPERFICIEL

Sources : Eau Seine-Normandie, SANDRE, BD Carthage

3.2 .1 Description

Le réseau hydrographique superficiel de la commune de Montmagny se compose d'un seul cours d'eau : le Ru des Haras ou Ruisseau des Haras. Un autre ruisseau se situe à proximité immédiate de Montmagny. Il s'agit du ruisseau des Econdeaux, localisé dans la ville de Deuil-la-Barre. Comme celui-ci ne traverse pas la commune de Montmagny, ce cours d'eau n'est pas intégré dans l'état initial.

Nom	Longueur totale	Longueur sur la commune	Classe
Ru des Haras	6,38 km	3,3 km	5

Le Ru des Haras est un ruisseau de 6,38 km. Il traverse principalement la commune de Montmagny mais aussi celle de Groslay, au nord de Montmagny. Il prend sa source près de la Fontaine des Haras, à Montmorency. Il constitue la limite communale de Montmagny en partie sud-est.

Le ru des Haras est un affluent du ru d'Enghien, situé à 400m environ au sud-ouest de la limite communale sud-est de Montmagny, lui-même affluent de la Seine (à 900m environ au nord de la limite communale sud-est). Le ruisseau des Haras est partiellement canalisé le long de la commune.

Photo 4 : Le ruisseau des Haras en partie canalisé (source : Mediaterre Conseil, 2024)

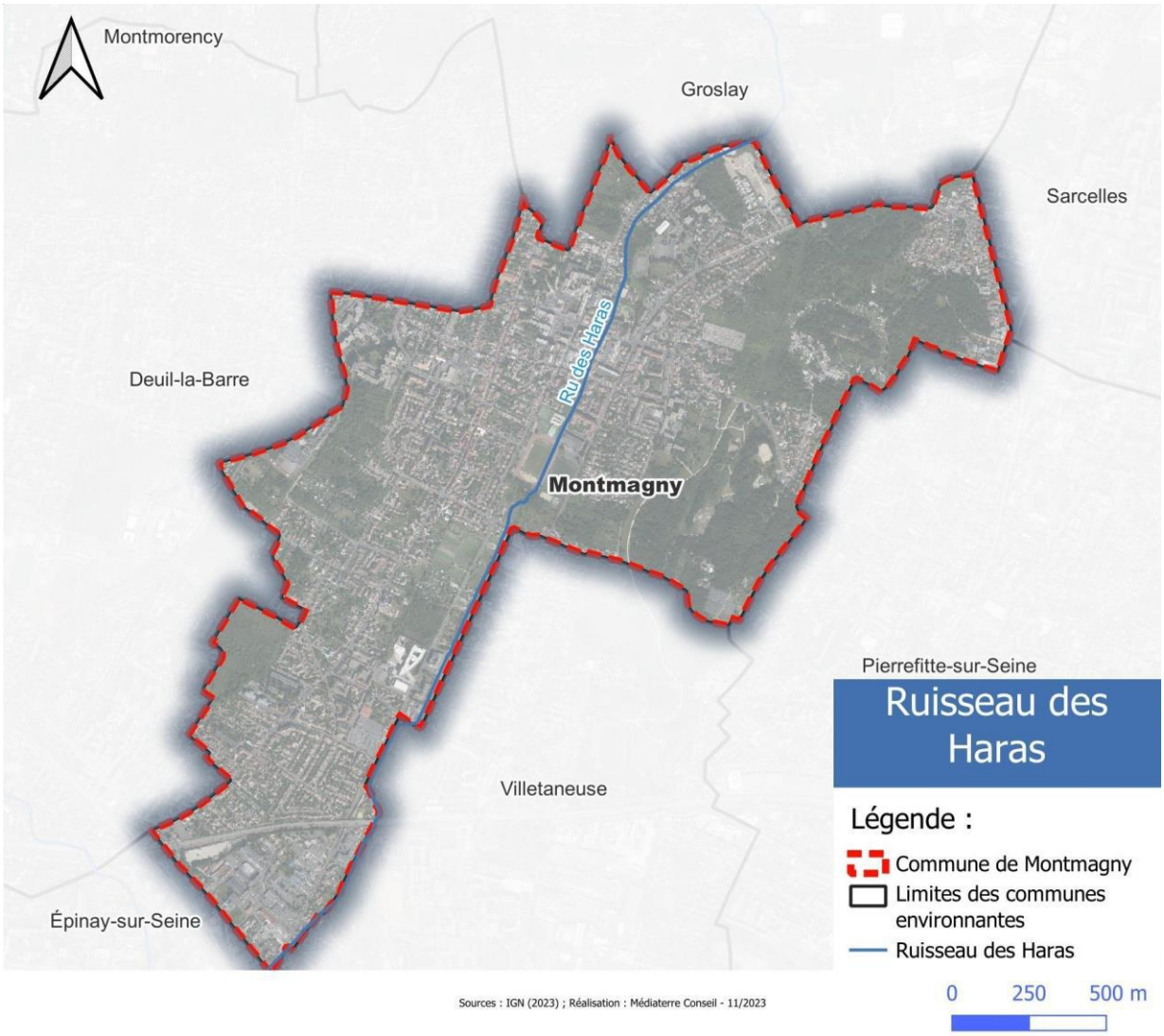


Figure 9 : Ruisseau des Haras

3.2.2 Etat qualitatif

Sources : Etat des lieux bassin Seine-Normandie de 2019

L'aspect qualitatif des masses d'eau superficielles est également mesuré. Pour ce faire, divers paramètres entrent en jeu.

L'état écologique résulte de l'appréciation de la structure et du fonctionnement des écosystèmes aquatiques associés à cette masse d'eau. Il est déterminé à l'aide d'éléments de qualité biologique (espèces végétales et animales), hydromorphologique et physico-chimique, appréciés par des indicateurs (diatomées, indices piscicoles, bilan en oxygène, etc.).

Nom	Etat qualitatif (chimique)		Etat écologique		
	Etat chimique (sans ubiquiste*)	Etat chimique (avec ubiquiste*)	Etat biologique	Etat physico-chimique	Etat écologique global
Ru des Haras	Bon (2022)	Mauvais (2022)	Bon (2022)	Médiocre (2022)	Moyen (2022)

* ubiquiste : substance à caractère persistant présente dans les milieux aquatiques à des concentrations supérieures aux normes de qualité environnementale.

L'état chimique se modifie lorsque celui-ci prend en compte les ubiquistes. Le Ru des Haras fait partie de ces cours d'eau où les ubiquistes jouent un rôle important dans la dégradation de l'état chimique.

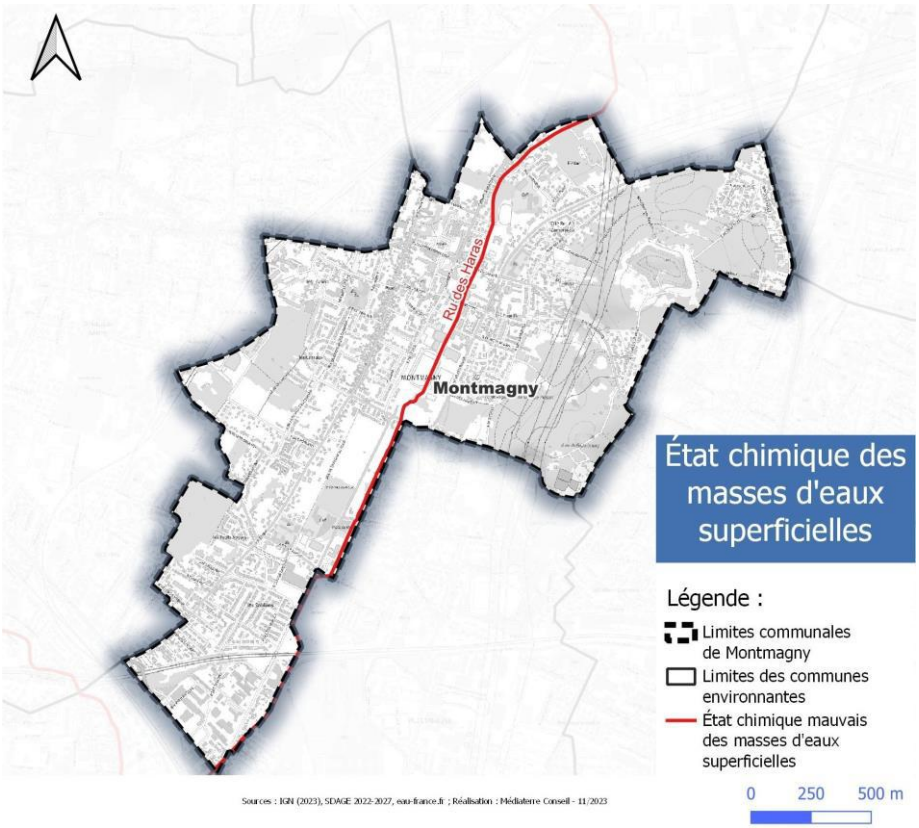


Figure 10 : Carte de l'état chimique avec ubiquiste du ruisseau des Haras

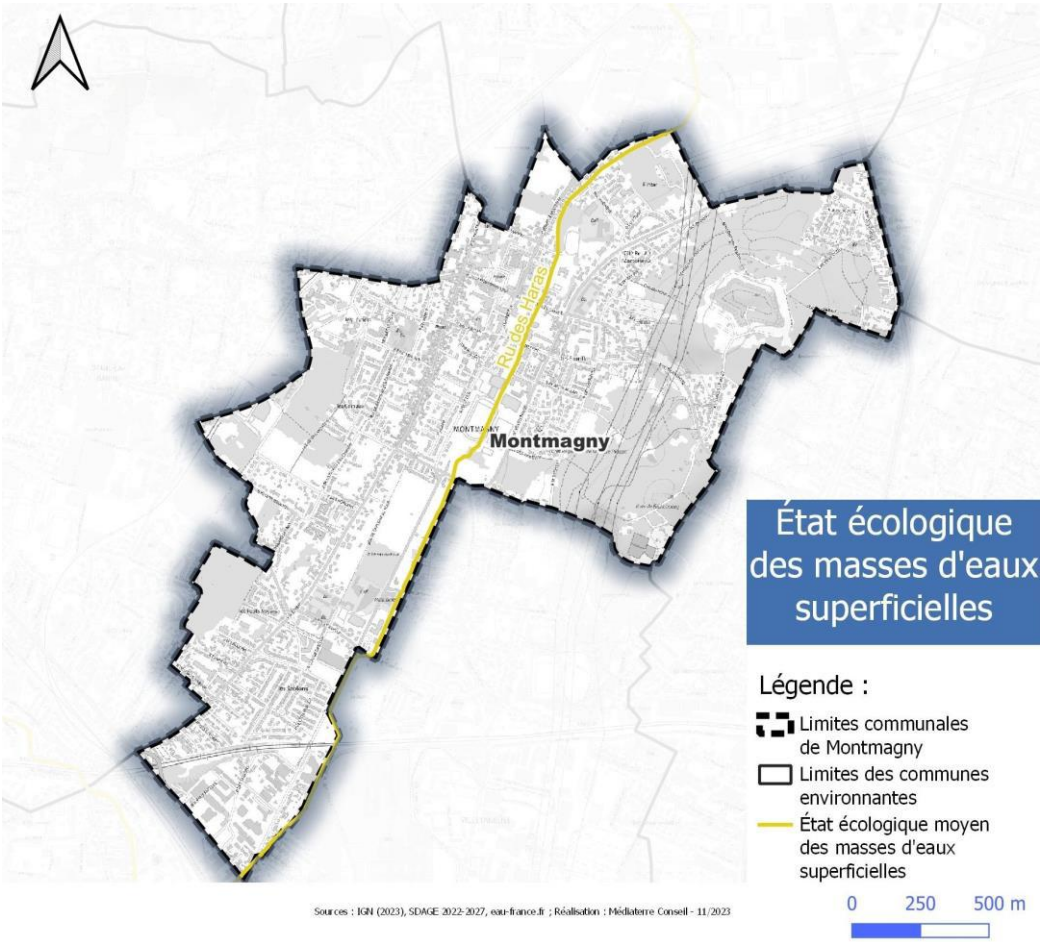


Figure 11 : Carte de l'état écologique du ruisseau des Haras

En effet, celui-ci est mauvais depuis au moins 2019 lorsque l'on prend en considération les ubiquistes. Les principaux ubiquistes sont les diphényléthers bromés, le mercure, les hydrocarbures aromatiques polycycliques, des composés du tributhylétain, de l'acide perfluorooctanesulfonique, des dioxines du hexabromocyclododécane ou encore de l'heptachlore. Son atteinte du bon état chimique est attendue en 2027 sans ubiquiste et au-delà de 2027 avec ubiquistes.

3.3 LES USAGES DE LA RESSOURCE EN EAU

Sources : Eau France, Services Eau France, InfoTerre, BRGM

3.3.1 Prélèvements d'eau et captages

Aucun forage d'eau de distribution publique n'est situé sur la commune. En ce qui concerne la qualité des eaux, elle est détaillée dans le tableau ci-dessous.

	Montmagny	Moyenne Département	Moyenne Région	Moyenne France
Conformité microbiologique de l'eau au robinet en 2021	100 %	100 %	100 %	98.5 %
Conformité physico-chimique de l'eau au robinet en 2021	100 %	99.5 %	99 %	96.7 %

Tableau 1 : Qualité de l'eau en 2021 (Source Sispea)

L'analyse du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine montre que sur la commune de Montmagny, la conformité en eau d'alimentation répond aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés, comprenant la conformité biologique, la conformité physico-chimique et le respect des références de qualité.

3.3.2 Eau potable

La compétence Eau potable est déléguée au **SEDIF (Syndicat des Eaux d'Île-de-France).**

Dans le cadre de l'application de la Loi NOTR, la compétence « eau potable » des communes a été transférée aux EPCI dont elles font partie. A ce titre la Communauté d'Agglomération de la Plaine Vallée (CAPV) s'est vue attribuer la compétence « eau potable » des communes de leur territoire.

Le SEDIF dessert 133 communes pour environ 4 millions d'usagers et propose une eau aux conformités physico-chimique et microbiologique excellentes (100%).

Le SEDIF assure, pour le compte du SIARE, la production, la protection du point de prélèvement, le traitement, le transport, le stockage et la distribution publique d'eau destinée à la consommation humaine.

3.3.3 Assainissement

L'assainissement a pour objectif de traiter les eaux usées afin de protéger l'environnement ainsi que la santé humaine. La région Île-de-France regroupe une forte population et est donc la région française la plus consommatrice d'eau. Ainsi l'assainissement a un impact majeur sur les milieux.

Assainissement collectif :

Sur le territoire de Montmagny, l'ensemble de la compétence « Assainissement est assurée par différents acteurs suivants les missions :

- Contrôle des raccordements au réseau public de collecte et collecte des eaux usées et des eaux pluviales ainsi que la réalisation de tous les travaux et études nécessaires dans ce domaine ;
- Le transport et l'épuration des effluents collectés en vue de leur épuration avant rejet au milieu naturel par des collectivités partenaires : le SIARE (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains), Département de Seine-Saint-Denis et SIAAP (Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne) auxquels la CA (Communauté d'Agglomération) Plaine Vallée adhère.

Assainissement non collectif :

On parle d'assainissement non-collectif dans le cas d'habitats dispersés non raccordés à un réseau collectif. Les propriétaires ont l'obligation d'équiper leur maison d'un système d'assainissement des eaux usées domestiques. Cela permet de préserver l'environnement, d'assurer la salubrité publique et la sécurité des personnes.

- L'assainissement non collectif avec le contrôle des installations d'assainissement non collectif par le SPANC. De plus, la CA Plaine Vallée a fait le choix de ne pas assurer l'entretien des installations d'assainissement non collectif.

En 2021, le nombre d'habitants desservis par ce type d'assainissement était de 978 pour les 18 communes adhérentes à la CA Plaine Vallée. 64,6 % d'installations d'assainissement non collectif étaient conformes, après contrôle, à la réglementation sur l'ensemble des installations contrôlées depuis la création du service.

3.3.4 Zone de Répartition des Eaux

Une Zone de Répartition des Eaux (ZRE) est une zone comprenant des bassins, sous-bassins, systèmes aquifères ou fractions de ceux-ci caractérisés par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

Les ZRE sont définies par l'article R.211-71 du code de l'environnement et sont fixées par le préfet coordonnateur de bassin. L'arrêté pris par les préfets des départements concernés traduit la ZRE en une liste de communes. Cet arrêté est le texte réglementaire fondateur de la ZRE (arrêté n° IDF 2021-09-16-00009).

Dans une ZRE, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés.

Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau. Dans une ZRE, les prélèvements d'eau sont soumis à autorisation ou soumis à déclaration.

La commune de Montmagny se situe dans une ZRE. Cette ZRE est liée à la masse d'eau souterraine de l'Albien-néocomien captif.

3.3.5 Zones sensibles

Une zone sensible correspond aux masses d'eau particulièrement sensibles aux pollutions, notamment celles dont il est établi qu'elles sont eutrophes ou pourraient devenir eutrophes (nutriments qui s'accumulent dans un plan d'eau, cours d'eau) à brève échéance si des mesures ne sont pas prises, et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote ou de ces deux substances doivent, s'ils sont cause de ce déséquilibre, être réduits. Le classement en zone sensible a pour but de protéger les eaux de surfaces des phénomènes d'eutrophisation, la ressource en eau prélevée en rivière et utilisée pour l'alimentation en eau potable, les eaux côtières destinées à la baignade ou à la production de coquillages.

La commune de Montmagny et plus largement le bassin Seine-Normandie sont situés en zone sensible.

3.4 DOCUMENTS-CADRES ET PERIMETRES PARTICULIERS RELATIFS A LA RESSOURCE EN EAU

Sources : SDAGE bassin Seine-Normandie

3.4.1 Directive Cadre sur l'Eau (DCE)

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) 2000/60/CE du 23 octobre 2000 définit un cadre pour une politique communautaire de gestion et de préservation des ressources en eaux des bassins hydrographiques. Cadre de référence commun, elle fixe des objectifs à atteindre pour la préservation et la restauration de la qualité des eaux superficielles (eaux douces, saumâtres, côtières) et des eaux souterraines par bassin hydrographique.

3.4.2 SDAGE du bassin Seine-Normandie 2022-2027 (3ème cycle de la DCE)

Sources : SDAGE Seine-Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification décentralisé instauré par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il est élaboré sur le territoire du bassin Seine-Normandie.

Il définit pour une période de cinq ans les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité des eaux à maintenir ou à atteindre dans le bassin.

Le SDAGE est opposable juridiquement à l'administration.

Les cinq orientations fondamentales du SDAGE du bassin Seine-Normandie sont les suivantes :

- Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles ;
- Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

3.4.3 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer (CEVM)

Sources : SAGE CEVM

De plus, Montmagny est soumis à un SAGE. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document de planification de la ressource en eau instauré par la loi n°92.3 du 3 janvier 1992. Il fixe les grands objectifs d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eaux et des milieux aquatiques à l'échelle du bassin versant ou bassin hydrogéologique d'une nappe d'eau.

Le SAGE est constitué de deux documents, dont la portée juridique a été renforcée par la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006 :

- Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) fixe les objectifs stratégiques et spécifiques du SAGE en définissant les priorités du territoire en matière d'eau et de milieux aquatiques et les

moyens (techniques et financiers) à mettre en œuvre pour y parvenir. L'ensemble des décisions administratives dans le domaine de l'eau s'appliquant sur le territoire du SAGE doit être compatible avec le PAGD.

- Le règlement fixe les règles pour la réalisation des objectifs exprimés dans le PAGD. Il définit notamment les priorités d'usage de la ressource en eau. Ces règles sont opposables à l'Administration et aux tiers. Les décisions prises dans le domaine de l'eau doivent être conformes avec les règles du SAGE.

Ce SAGE dégage cinq enjeux environnementaux sur le territoire :

- Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maitrisant les risques ;
- Rééquilibrer les fonctions hydrauliques, écologiques et paysagères des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social ;
- Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles ;
- Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau ;
- Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages.

Le SAGE doit être compatible avec le SDAGE Seine-Normandie, les politiques nationales (Loi sur l'eau et les milieux aquatiques) et les politiques européennes (notamment la Directive Cadre sur l'Eau).

3.4.4 Zones vulnérables à la pollution par les nitrates

Sources : DRIEE Île-de-France ; https://www.insee.fr/fr/outil-interactif/5367857/territoires/90_DDE/91_ENV

La directive européenne du 12 décembre 1991, dite « directive Nitrates » a pour objet la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole. Elle se traduit par la définition de zones vulnérables où sont imposées des programmes d'actions qui définissent des pratiques agricoles permettant de limiter le risque de pollution.

Cette directive se décompose en un Programme d'Actions par :

- Un Programme d'Actions Nationales (PAN), obligatoire et sans dérogation locale ;
- Un programme d'Actions Régionales (PAR), qui vient renforcer certaines mesures du PAN et donc s'adapter aux spécificités régionales.

La région Île-de-France est concernée par un PAR depuis sa signature par le préfet de Région Île-de-France le 2 juin 2014.

Le PAR a pour objectif d'améliorer continuellement les pratiques visant à optimiser l'utilisation de la fertilisation azotée, et d'adjoindre au PAR un volet d'accompagnement en complément du volet réglementaire.

Ce volet d'accompagnement se déclinera sur la durée du PAR réglementaire (quatre ans) selon trois axes stratégiques, déclinés en actions :

- Diffusion et acquisition de références : valoriser ou établir des références régionales permettant de définir des systèmes avec une meilleure valorisation de l'azote et en limitant les risques de reliquats azotés et la pression sur la ressource en eau ;

- Essaimage des bonnes pratiques et soutien à l'innovation : diffuser les bonnes pratiques en s'appuyant sur des démarches « ascendantes » afin de garantir une meilleure diffusion et appropriation ;
- Suivi des pratiques et évaluation des mesures : suivre la mise en œuvre du Programme d'Actions « Nitrates » et l'évolution des pratiques agricoles, c'est-à-dire de comprendre les pratiques régionales afin d'identifier les leviers d'actions.

Enfin, les principales mesures du sixième programme d'actions Nitrates sont :

- Les périodes minimales d'interdiction d'épandage ;
- Les prescriptions relatives au stockage des effluents d'élevage ;
- L'équilibre de la fertilisation azotée ;
- L'obligation de tenue à jour d'un plan prévisionnel de fumure et d'un cahier d'épandage ;
- La limitation de la quantité d'azote contenue dans les effluents d'élevage épandue annuellement par l'exploitation (plafond de 170 kgN/ha) ;
- La limitation ou l'interdiction des épandages sous certaines conditions : le long des cours d'eau, sur les sols en pente, sur les sols détrempés, inondés, gelés ou enneigés ;
- La couverture des sols pour limiter les fuites d'azote au cours des périodes pluvieuses ;
- La couverture végétale le long des cours d'eau ;
- La gestion adaptée des terres ;
- Des mesures complémentaires en Zone d'Action Renforcée (ZAR).

Le PAN et le PAR s'appliquent à tout exploitant agricole dont une partie des terres ou d'un bâtiment d'élevage au moins est située en zone vulnérable.

Les zones vulnérables sont définies en fonction des masses d'eau souterraines et de surface. C'est pourquoi leur définition est élaborée selon les limites hydrographiques et non les limites administratives. Le territoire se trouve sur le bassin hydrographique de la Seine.

La délimitation des zones vulnérables aux nitrates d'origine agricole est arrêtée par les préfets coordonnateurs de bassin. Les articles R211-75 et R211-76 du Code de l'Environnement demandent que soient incluses dans les zones vulnérables, les zones qui alimentent :

- Les eaux dont les teneurs en nitrates sont supérieures à 50 mg/l, ou comprises entre 40 et 50 mg/l avec une tendance à la hausse ;
- Les eaux des estuaires, les eaux côtières et marines et les eaux douces superficielles ayant subi ou ayant une tendance à l'eutrophisation.

L'arrêté du Préfet de bassin Seine-Normandie a été pris le 4 août 2021. Sur le bassin Seine-Normandie, ce sont 7 475 communes proposées au classement en zones vulnérables, soit 93 % des communes.

Tout le département du Val-d'Oise et donc la commune de Montmagny se trouvent en zone vulnérable par l'arrêté du 4 août 2021 qui annule et remplace les arrêtés préfectoraux de désignation précédents (2007, 2015 et 2018). **En revanche, pour ce qui est du bassin Seine-Normandie, les valeurs autour des pressions toxiques cumulées atteignent un dépassement entre 80 et 100 % des stations et des concentrations moyennes en nitrates sur la période 2018-2020 de plus de 5 mg/l dans les eaux souterraines du Val d'Oise**.

SYNTHESE QUALITE DES EAUX

ATOUTS	FAIBLESSES
• Les masses d'eau souterraines ont un bon état quantitatif ; • La masse d'eau souterraine Albien-néocomien captif à un bon état chimique ;	• Les masses d'eau superficielles ont un mauvais état chimique et un état écologique médiocre ; • La masse d'eau souterraine Éocène du Valois présente un état chimique médiocre ; • Le territoire se situe dans une ZRE (liée à la masse d'eau souterraine de l'Albien-néocomien captif) ; • L'ensemble du bassin Seine-Normandie est classé en zone sensible ; • L'ensemble du département du Val-d'Oise se présente des valeurs importantes de concentrations moyennes de nitrates dans les eaux souterraines. • L'indice des pressions toxiques cumulées est très élevé dans les eaux souterraines du Val d'Oise.
OPPORTUNITES	**MENACES**
• Limiter les intrants de nitrate / pesticides dans les eaux.	• Les activités humaines peuvent dégrader les masses d'eau souterraine, en particulier l'utilisation de produits phytosanitaires.

CLIMAT ET VULNERABILITE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

IV. CLIMAT LOCAL

Sources : Météo France, Infoclimat, climate-data.org, Institut Paris Région

Sur les dernières décennies, le département du Val-d'Oise se caractérise par un climat de type tempéré océanique dégradé, c'est-à-dire altéré par de ponctuelles apparitions d'influences continentales. La température moyenne annuelle est de **11°C**. Le mois le plus le froid en moyenne est janvier avec +4 °C ; les mois les plus chauds sont juillet et août avec +19 °C. Le département compte (sous-abri) une moyenne de 48 jours de gelée par an (avec 6 jours sans dégel). Le nombre moyen de jours où la température dépasse 25 °C est de 40, dont 8 au-delà de 30 °C. Le Val d'Oise connaît en moyenne 115 jours de précipitations par an (pluies supérieures ou égales à 1 mm). Depuis 1955, la durée moyenne annuelle d'ensoleillement enregistrée pour le département est de **1 719 heures** à Bonneuil-en-France

En 2023, la commune de Montmagny obtient des températures semblables au département du Val-d'Oise. Les valeurs les plus élevées sont relevées entre juin et septembre. Les températures dépassent le seuil des 25°C assez facilement pendant cette période.

Les jours les plus froids sont situés entre décembre et février. Les températures peuvent rapidement tomber en dessous des 5°C. De même, les températures négatives ont plus de chance d'apparaitre durant cette période de froid.

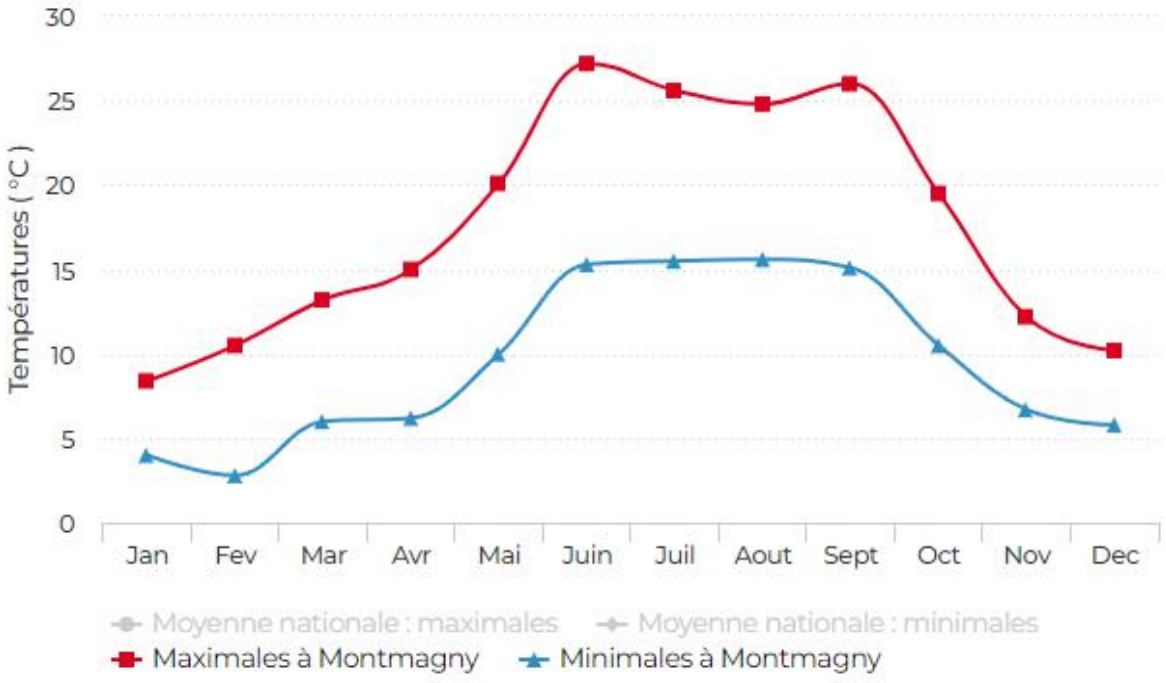


Figure 12 : Températures de Montmagny d'après Météo F

La pluviométrie de Montmagny ne suit pas exactement les tendances nationales. La figura suivante montre les différences.

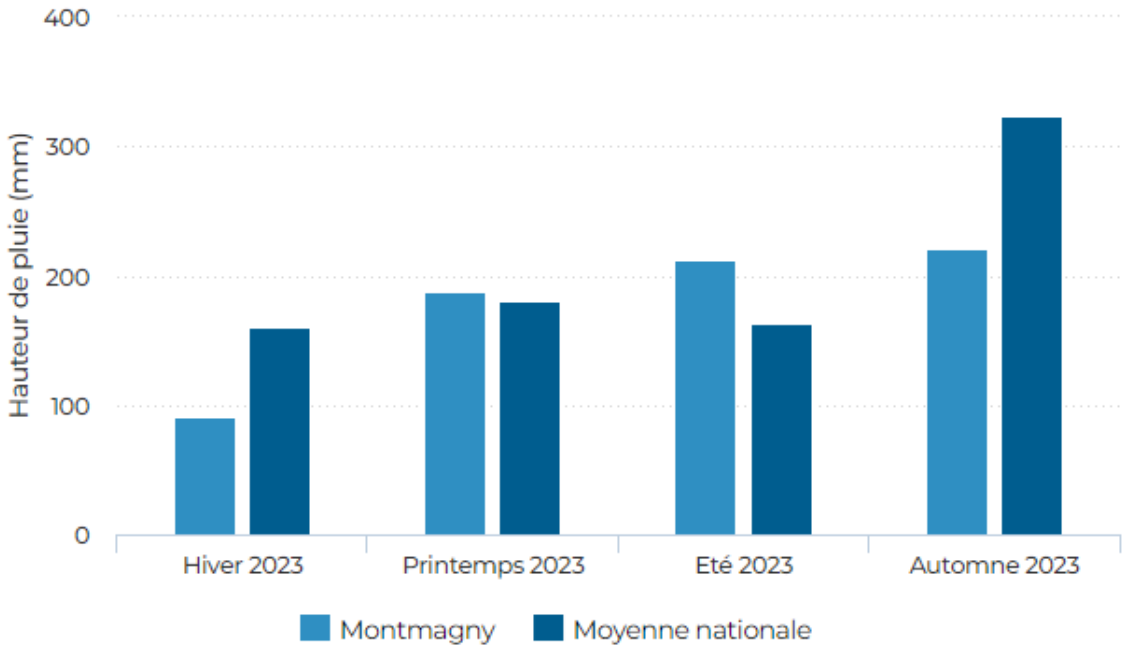


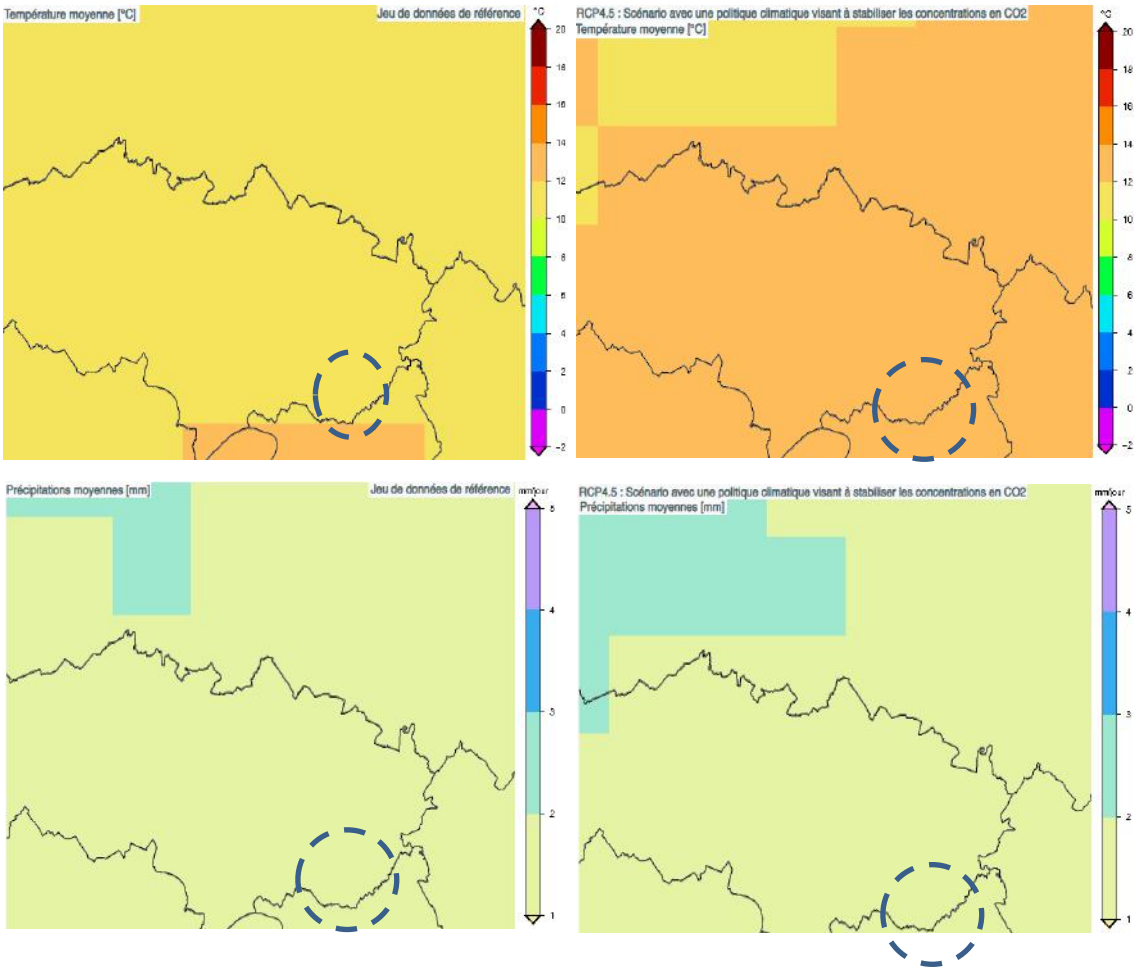
Figure 13 : Pluviométrie sur la commune de Montmagny (Météo France)

Les différences se visualisent par rapport à l'hiver et l'été 2023. Les valeurs de pluviométrie sont beaucoup plus faibles en hiver (91 mm) par rapport à la moyenne de la pluviométrie nationale (161 mm). L'été 2023 est la deuxième période avec le plus de pluie sur le territoire de Montmagny. Les pluviométries atteignent 212 mm, soit presque l'égal de la pluviométrie de l'automne (221 mm) alors qu'il s'agit d'une période estivale.

Les extrêmes de températures ont été observés en février 2018 avec -10,6°C et en juillet 2019 avec +42°C. Concernant les précipitations, le maximum observé est de 43,2 mm en 24h en janvier 2022.

Cette tendance est confortée par les projections climatiques réalisées dans le cadre du projet DRIAS[1]. Les cartes présentées ci-après mettent en comparaison le climat du territoire autour de 2050 pour un scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en CO_2 (Scénario RCP 4.5). On peut constater que l'écart de température entre le scénario de référence et la projection en 2050 serait de +2°C avec peu de variation des précipitations.

[1] Le projet DRIAS a pour vocation de mettre à disposition des projections climatiques régionalisées réalisées dans les laboratoires français de modélisation du climat (IPSL, CERFACS, CNRM). Les informations climatiques sont délivrées sous différentes formes graphiques ou numériques.



Source : DRIAS

V. VULNERABILITE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

5.1. PREAMBULE

Sources : SRCAE Île-de-France

La région Île-de-France se caractérise par un climat océanique venteux ou pluvieux. Elle connaîtra une évolution climatique comme pour l'ensemble des climats de la planète. Au vu de sa situation exceptionnelle au cœur de l'Europe de l'ouest, la région présente donc un enjeu fort face au changement climatique, qui se fait d'ores et déjà ressentir sur notre environnement et divers aspects de notre quotidien.

En Île-de-France, la hausse des températures moyennes par décennie sur la période 1959-2009 est de 0,3°C, avec une accentuation du réchauffement depuis le début des années 1980. Le réchauffement est plus marqué au printemps et surtout en été, avec peu ou pas d'évolution des précipitations et des sécheresses en progression (Données Météo-France Climat HD).

5.2. LES EVOLUTIONS CLIMATIQUES

Source : SRCAE Île-de-France

Le GIEC (Groupe Intergouvernemental d'Experts sur l'Evolution du Climat) présente différents scénarios d'évolution climatique. La communauté scientifique a défini un ensemble de nouveaux scénarios :

- Le scénario A1B (intermédiaire) se caractérise par une croissance économique très rapide, une population mondiale croissante et l'introduction de nouvelles technologies plus efficaces. Les différents espaces mondiaux convergent progressivement (mondialisation, interactions économiques, culturelles et sociales, atténuation des disparités mondiales).
- Le scénario A2 (pessimiste) : il se caractérise par un monde plus hétérogène où les caractéristiques et identités régionales se maintiennent. Il est marqué par une croissance de la population mondiale continue et un développement économique et technologique fragmenté, plus différencié à l'échelle du globe et en moyenne plus lent.
- Le scénario B1 (optimiste) : il décrit un monde convergent avec une évolution démographique similaire à celle du scénario A1. Il se traduit par une croissance limitée de la concentration en CO^2 et de la température globale au XXI^{ème} siècle. Il se démarque du scénario A1 par la rapidité des changements de structures économiques et du progrès technologique.

Météo France a mené une étude de l'évolution des paramètres climatiques en Île-de-France dans le cadre de l'élaboration du Plan Régional pour le Climat. L'étude est alors basée sur les scénarios proposés par le GIEC (A1B, A2 et B1). Pour la région Île-de-France, les évolutions climatiques prévues sont les suivantes :

- La hausse des températures durant l'été et l'hiver ;
- La diminution des précipitations en été, due à l'augmentation des sécheresses.

Les évolutions climatiques proposées présentent trois axes majeurs :

- Pour les températures, une hausse en 2080, en été jusqu'à +5,7°C et en hiver jusqu'à +2,8°C et une augmentation des jours chauds ;
- Pour les précipitations, une diminution en été (jusqu'à 30% en 2080) et une augmentation de la sécheresse et du nombre de jours secs par année ;
- Une grande variabilité interannuelle.

Le changement climatique se traduira sur la région par une hausse des températures moyennes, marquée l'été (recrudescence des jours chauds et très chauds, avec des phénomènes d'îlots de chaleur en zone

urbaine) qui entraînera des conséquences en matière de dégradation de la qualité de l'air et en hiver, un recul des jours froids.

En parallèle, les précipitations annuelles vont diminuer : cette baisse sera marquée en été et au début de l'automne, conduisant l'allongement de la période estivale. Les précipitations pourraient augmenter en hiver.

Ces tendances, plus ou moins marquées selon le scénario, n'excluront pas une forte variabilité interannuelle, avec par exemple, des hivers rudes certaines années. Le territoire de Montmagny semble être moyennement exposé aux effets du changement climatique, à l'exception du sud près de la N328.

Pour ce qui est de la commune de Montmagny, les températures moyennes par saison (valeurs de référence) permettent de préciser les effets du changement climatique à l'échéance de 2050.

Figure 14 : Température moyenne par saison en °C d'après le diagnostic climatique de Montmagny (Météo France)

Les valeurs correspondant à l'année 2050 sont données pour les trois scénarios envisagés par les projections climatiques au milieu du siècle. En prenant compte de ces informations, Montmagny est caractérisé par deux périodes climatiques marquées : l'hiver et l'été. Les valeurs de références sont de 4,5°C pour l'hiver et 19°C pour l'été. La période estivale est également celle où la différence entre la valeur haute et la valeur de référence est la plus importante (+2,9°C). Tous les scénarios prévoient une augmentation des températures moyennes supérieures à +0,4°C.

Le nombre annuel de jours de gel actuel est d'environ 33 jours à Montmagny. Ce nombre va diminuer dans les prochaines années d'au moins 8 jours pour les valeurs les plus hautes de températures.

Pour les cumuls de précipitations, la commune de Montmagny a des valeurs très constantes de pluviométries sur une année entière. Les valeurs de référence sont les suivantes pour les 4 saisons dans la commune de Montmagny :

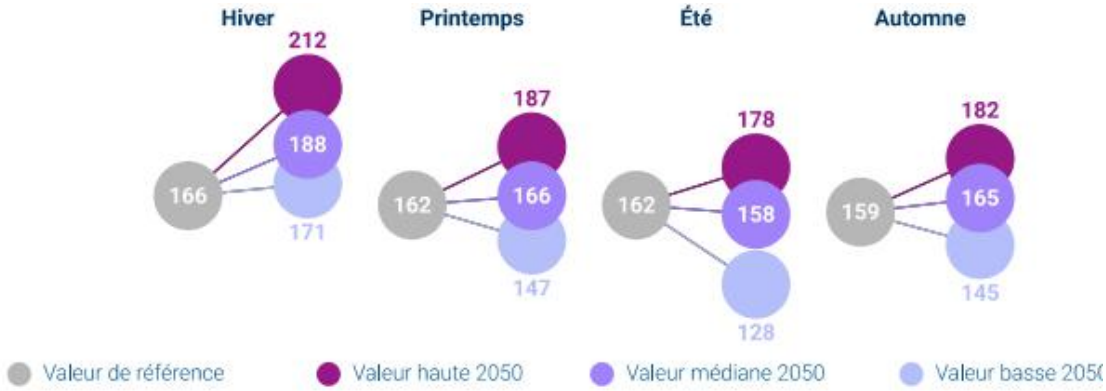


Figure 15 : Cumul de précipitations par saison en mm d'après le diagnostic climatique de Montmagny (Météo France)

Les cumuls de précipitations de référence de Montmagny sont estimés à 649 mm sur une seule année. La période où les cumuls sont les plus faibles se trouve à l'automne et non durant l'été, lors de périodes sèches.

Par rapport aux différents scénarios de 2050 et aux valeurs de référence, les scénarios suivants sont considérés :

- Pour l'Hiver, le cumul de précipitation augmente de +5mm pour la valeur basse, de + 12mm pour la valeur médiane et de + 46mm pour la valeur haute
- Durant le Printemps, les cumuls augmentent de + 4 mm pour la valeur médiane et de + 25mm pour la valeur haute. Cependant, la valeur basse subit une diminution de - 15mm.
- Pendant l'Eté, le total des précipitations augmente de + 16mm pour la valeur haute. En revanche, ce total diminue de - 34mm pour la valeur basse et de - 4 mm pour la valeur médiane.
- La période automnale subit une diminution de - 6 mm pour la valeur basse. Cependant, la valeur haute augmente de + 23 mm et de + 6 mm pour la valeur médiane.

Le nombre de jours par saison avec précipitations est également étudié sur le territoire de Montmagny à travers le diagnostic climatique.

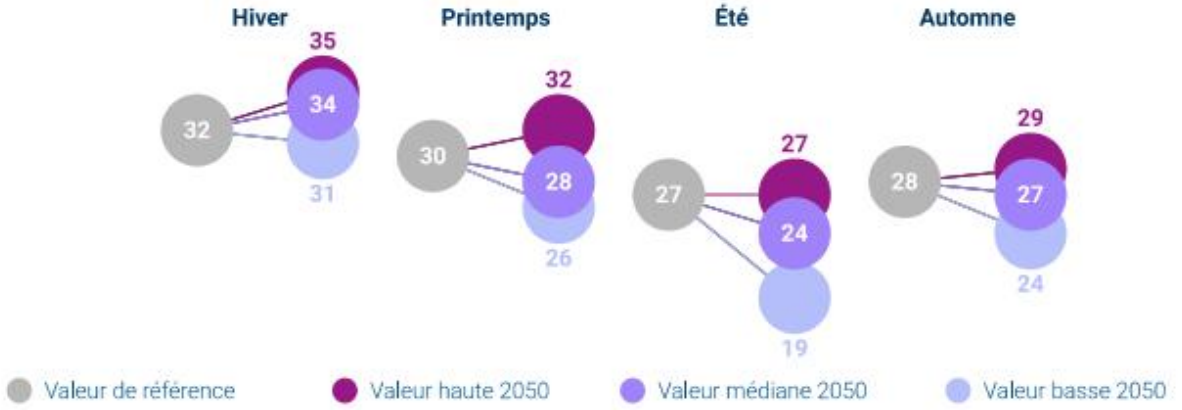


Figure 16 : Nombre de jours par saison avec précipitations d'après le diagnostic climatique de Montmagny (Météo France)

Le cumul du nombre de jours avec des précipitations s'élève à 117 jours sur une année entière à Montmagny. L'hiver et le printemps représentent les périodes subissant le plus d'épisodes de pluviométrie en nombre de jours.

Dans l'ensemble, les valeurs des scénarios de 2050 ne modifient pas les tendances actuelles. Les nombres de jours sont proches, sauf pour la valeur basse de l'été en 2050. Cette valeur diminue de - 8 jours de pluviométrie en moins sur la commune de Montmagny.

Montmagny est une commune avec des précipitations importantes (même pendant le mois le plus sec, il y est considéré comme recevant beaucoup de pluie) et un climat tempéré chaud. Ces caractéristiques entraînent un classement Cfb par Köppen et Geiger (c'est-à-dire climat tempéré chaud, été tempéré)
Le mois d'Août est le plus chaud de l'année 2022 avec une température maximale de 29°C. Janvier est le mois le plus froid de l'année 2022 avec une température maximale de 7,6°C à cette période.
En 2022, les précipitations sont en moyenne de 468 mm. La période la plus sèche est celle de l'été 2022 avec seulement 75 mm de précipitations. Durant le printemps, les précipitations sont les plus importantes de l'année avec une moyenne de 149 mm.

Par ailleurs, le phénomène des îlots de chaleurs urbains (ICU) est à considérer à Montmagny. L'ICU est un secteur très restreint où un microclimat urbain produit des températures significativement plus élevées. Ces îlots peuvent aussi être des îlots de fraicheur urbains où le microclimat crée des températures drastiquement moins élevées.

Plusieurs causes sont à l'origine de ces phénomènes dans les milieux urbains :

- La morphologie urbaine : l'agencement des bâtis, l'aménagement du territoire se définit à travers la densité du bâtiment, la hauteur du bâti, l'orientation des rues et avenues afin de laisser circuler l'air ;
- La présence ou non de végétalisation : espaces verts, parcs, toiture végétalisée ;
- L'albédo des surfaces (réflexion lumineuse en fonction du revêtement des surfaces comme la couleur, la texture) ;
- L'activité humaine ;
- Le changement climatique : effet catalyseur de l'ensemble des phénomènes évoqués précédemment.

Les effets des ICU sont observables sur les cartes diurnes et nocturnes suivantes :

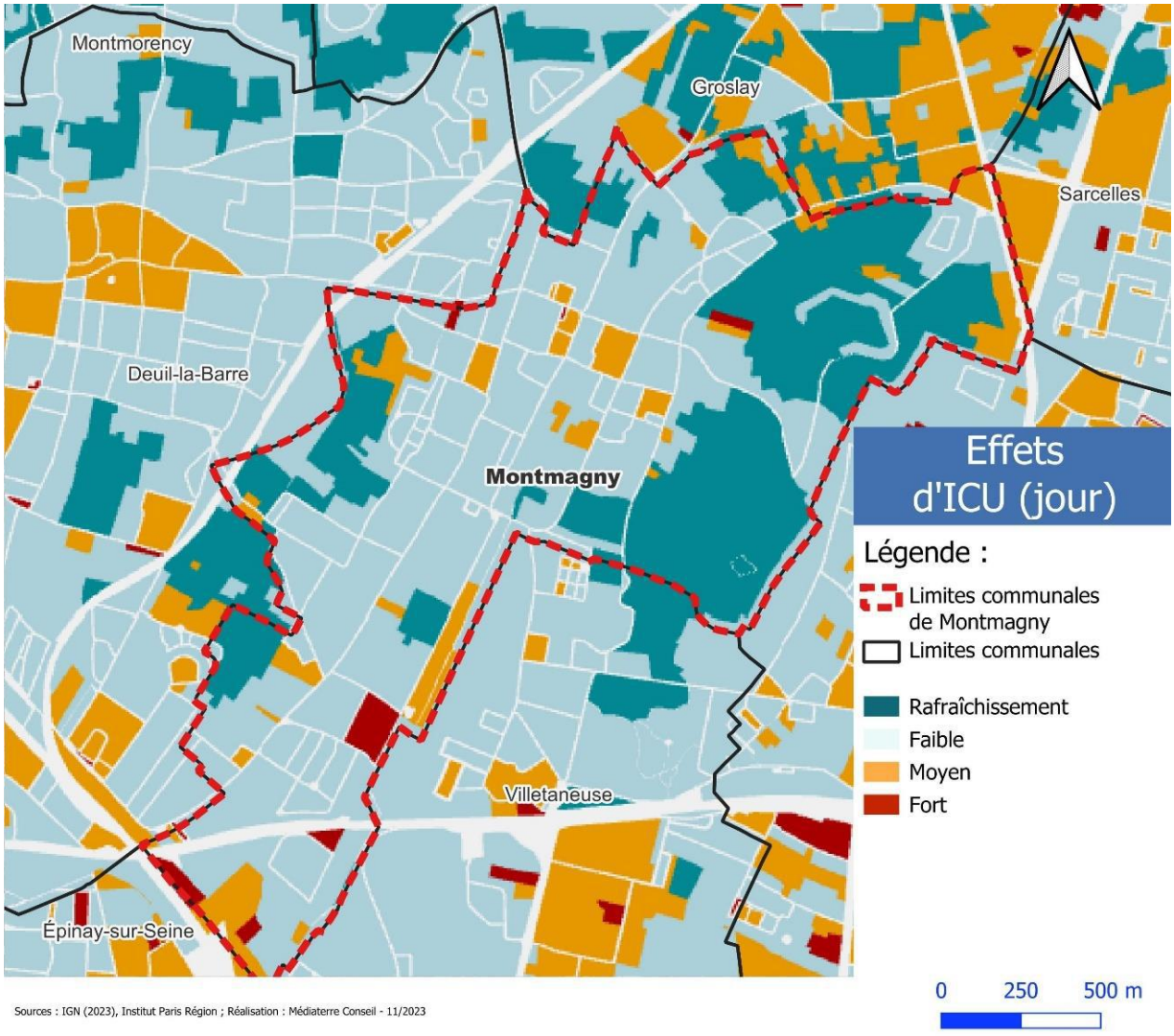


Figure 17 : Carte des effets d'ICU diurnes sur Montmagny

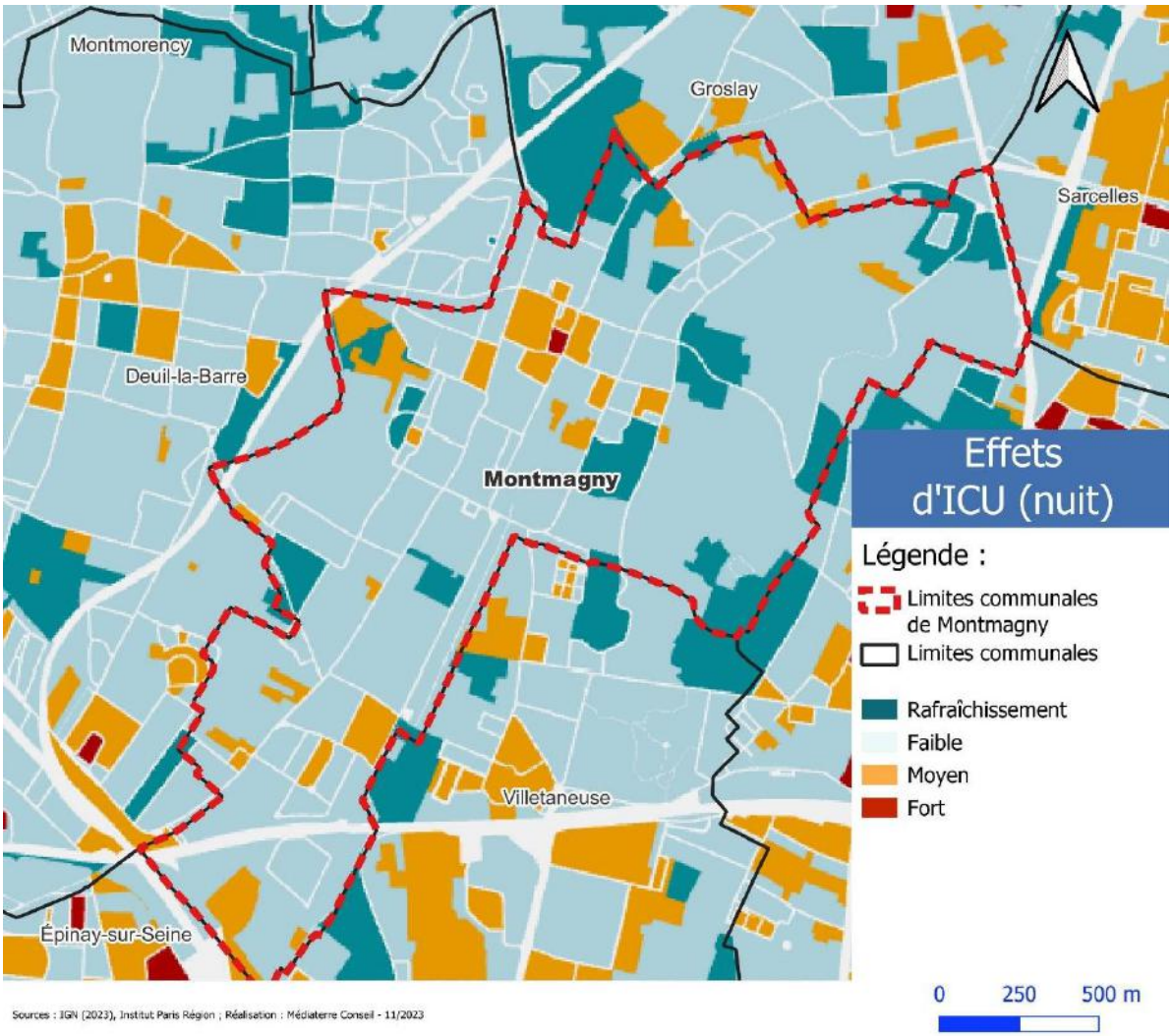


Figure 18 : Carte des effets d'ICU nocturnes sur Montmagny

Dans ces deux cartes, les effets d'ICU sont majoritairement faibles. Quelques îlots du centre-ville et des espaces les plus denses en urbanisations subissent ce phénomène (autour de la ligne du tramway, au sud). Le Parc de la Butte Pinson joue un rôle de rafraichissement des températures au sein de Montmagny. Les autres parcs semblent être caractérisés comme des zones de rafraîchissements.

Le territoire de Montmagny est sensible aux ICU notamment près des aménagements urbains très hauts, uniquement denses en urbanisation et sans espaces verts à contact direct. Les végétations et les espaces verts diminuent les chaleurs supplémentaires causées par ces ICU. Les futurs aménagements doivent considérer ce phénomène lors de la création de leurs projets.

Comme évoqué précédemment, Montmagny peut utiliser de nombreux paramètres pour réduire la présence des ICU sur son territoire. La végétalisation et l'albédo des surfaces sont les principaux moyens de lutte à explorer pour la commune de Montmagny.

5.3. LES CONSEQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Sources : DRIEAT Île-de-France, Institut Paris Région

5.3.1. Les perspectives d'évolution de la ressource en eau

La ressource en eau est déjà soumise à des pressions dues aux activités humaines, et est touchée par le changement climatique, qui modifie et bouleverse le fonctionnement des écosystèmes.

En premier lieu, l'augmentation des gaz à effet de serre engendre une augmentation des températures moyennes sur la planète. En ajoutant les activités humaines, génératrices de GES, cela accentue encore plus cet effet.

Au niveau planétaire, le réchauffement climatique agit sur le cycle de l'eau :

- Il entraîne la diminution des débits des rivières en particulier en été ;
- Il augmente la fonte des glaces qui accentue l'élévation du niveau de la mer ;
- Les précipitations sont accentuées par le phénomène d'évaporation plus conséquente, elles sont moins fréquentes mais plus intenses (le réseau d'assainissement fluvial n'est plus adapté) ;
- Les nappes d'eau souterraines sont par conséquent moins rechargées en partie à cause du ruissellement généré par les précipitations intenses ;
- Les océans et les cours d'eau se réchauffent, ils absorbent donc plus de CO_2 et dégradent par la même occasion la biodiversité.

Localement, la ressource en eau est gérée de façon à répondre aux besoins socio-économiques des populations tout en essayant de freiner les atteintes aux écosystèmes fragilisés. Les sociétés humaines ont grandement contribué à la dégradation des milieux aquatiques, en exerçant des pressions fortes, telles que l'artificialisation des berges ou l'imperméabilisation des sols.

En Île-de-France, la croissance démographique est très forte. Cela entraîne donc une urbanisation croissante et de nouveaux besoins en eau. Des politiques sont mises en place concernant la ressource en eau, permettant de réduire les pressions exercées par les sociétés humaines sur les équilibres naturels. Ces politiques permettent de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, de supprimer des obstacles à la continuité écologique ou encore de réduire l'apport de polluants dans ces milieux vulnérables.

L'anticipation du changement climatique permet de garantir un accès à la ressource en eau de qualité pour tous les usagers.

En matière d'assainissement, l'augmentation de la température et la modification de la pluviométrie entraînent des conséquences sur le traitement des effluents. Le développement de germes ou de bactéries peut être accentué par l'augmentation de la température des eaux usées collectées. Les stations d'épuration rejettent dans les rivières. Si celles-ci voient leur débit diminuer, les cours d'eau seront alors plus vulnérables aux pollutions apportées par les effluents. Le réseau d'assainissement peut également s'avérer sous-dimensionné en cas de très fortes précipitations.

L'alimentation en eau potable de la population est assurée par les prélèvements effectués dans les nappes phréatiques et dans les rivières. Du fait de la diminution des précipitations, leur niveau peut baisser, et la ressource en eau diminuer, pouvant créer à terme des conflits d'usages.

Montmagny est susceptible d'être exposé à des périodes sèches. Le ruisseau des Haras pourrait subir des sécheresses dans lesquelles la quantité d'eau se réduit face à ces phénomènes intenses.

5.3.2. Les perspectives d'évolution des risques

Les risques d'inondations se manifestent de plusieurs autres façons. On note, par exemple, sur le territoire des phénomènes de remontées de nappes. En cas d'épisodes de fortes pluies, ces remontées de nappes pourraient être de plus en plus fréquentes. Notons que dans les secteurs de remontée de nappe, l'imperméabilisation des sols augmente le risque car cela empêche une recharge optimale des nappes, l'eau ruisselle et s'infiltre sur des secteurs plus restreints. Des risques de ruissellement sont d'ailleurs déjà présents sur le territoire. Bien que faibles aujourd'hui, ils pourraient être plus importants dans les années à venir. L'artificialisation des sols doit être limitée au maximum pour laisser des surfaces perméables propices à l'infiltration des eaux de pluie vers les nappes, limiter les ruissellements, limiter l'accumulation de polluants dans les eaux de ruissellement avant infiltration dans le sol. Les ruissellements sont les phénomènes les plus susceptibles d'être modifiés par le changement climatique.

Les inondations se produisent aussi par débordement de cours d'eau, là encore, il est important de laisser des zones tampons, de part et d'autre des cours d'eau, pour anticiper la possible hausse des crues en lien avec le changement climatique. De grandes pluies peuvent également se manifester dans la commune de Montmagny. Des crues, ruissellements et sécheresses sont potentiellement des risques naturels à considérer lorsque le changement climatique est abordé à Montmagny.

5.3.3. Les perspectives d'évolution de la biodiversité

Face aux évolutions du climat, la nature est en première ligne. Le changement climatique peut avoir des incidences sur diverses facettes du fonctionnement des écosystèmes et des espèces :

- Des modifications physiologiques et comportementales : les espèces s'adaptent par des modifications physiologiques et morphologiques et par des décalages des rythmes saisonniers.
- Des glissements d'aires géographiques : les espèces changent de lieu. Un accroissement de la température de 1°C se traduit par un décalage des enveloppes géographiques des espèces d'environ 160 km vers le nord ou de 160 m en altitude. On estime possible la remontée générale des aires de répartition des espèces d'environ 6,1 km par décennie en latitude et de 6,1 m par décennie en altitude.
- Sont observées des progressions d'espèces avec l'apparition d'espèces non natives, des régressions d'espèces, une meilleure hibernation des oiseaux migrateurs et une incertitude sur le devenir de nombreuses espèces.
- Des conséquences sur les interactions entre espèces : les changements pour une espèce auront des conséquences pour d'autres car les espèces interagissent entre elles. L'équilibre des écosystèmes est fragile, une espèce en moins dans un milieu donné peut avoir des conséquences sur les chaînes trophiques ou encore sur les relations de compétition interspécifique (entre différentes espèces).
- Une évolution des habitats : très difficile à observer sur le long terme. De nombreux facteurs interagissent, qu'il est difficile de hiérarchiser. Si impact du changement climatique il y a, il est souvent masqué par l'action de l'humain qui freine certaines évolutions « naturelles ». L'adaptation d'autres secteurs au changement climatique aura sans aucun doute des impacts sur la biodiversité.

5.3.4. Les perspectives d'évolution de la population

Le changement climatique touchera la population sur l'aspect de la santé. Les risques sanitaires liés aux épisodes extrêmes de température provoqueront davantage de décès en période estivale (comme ce fut observé durant les derniers épisodes de canicule en France). Au contraire, en hiver, les températures seront plus douces, ce qui facilitera le passage de cette période pour les personnes les plus sensibles, notamment les personnes âgées.

Le changement climatique pourra aussi provoquer une augmentation des maladies liées à une forte exposition aux ultra-violets et une augmentation des troubles liés à la baisse de la qualité de l'air (troubles respiratoires entre autres).

Une carte de l'exposition au changement climatique permet de synthétiser les différentes perspectives abordées dans ce volet.

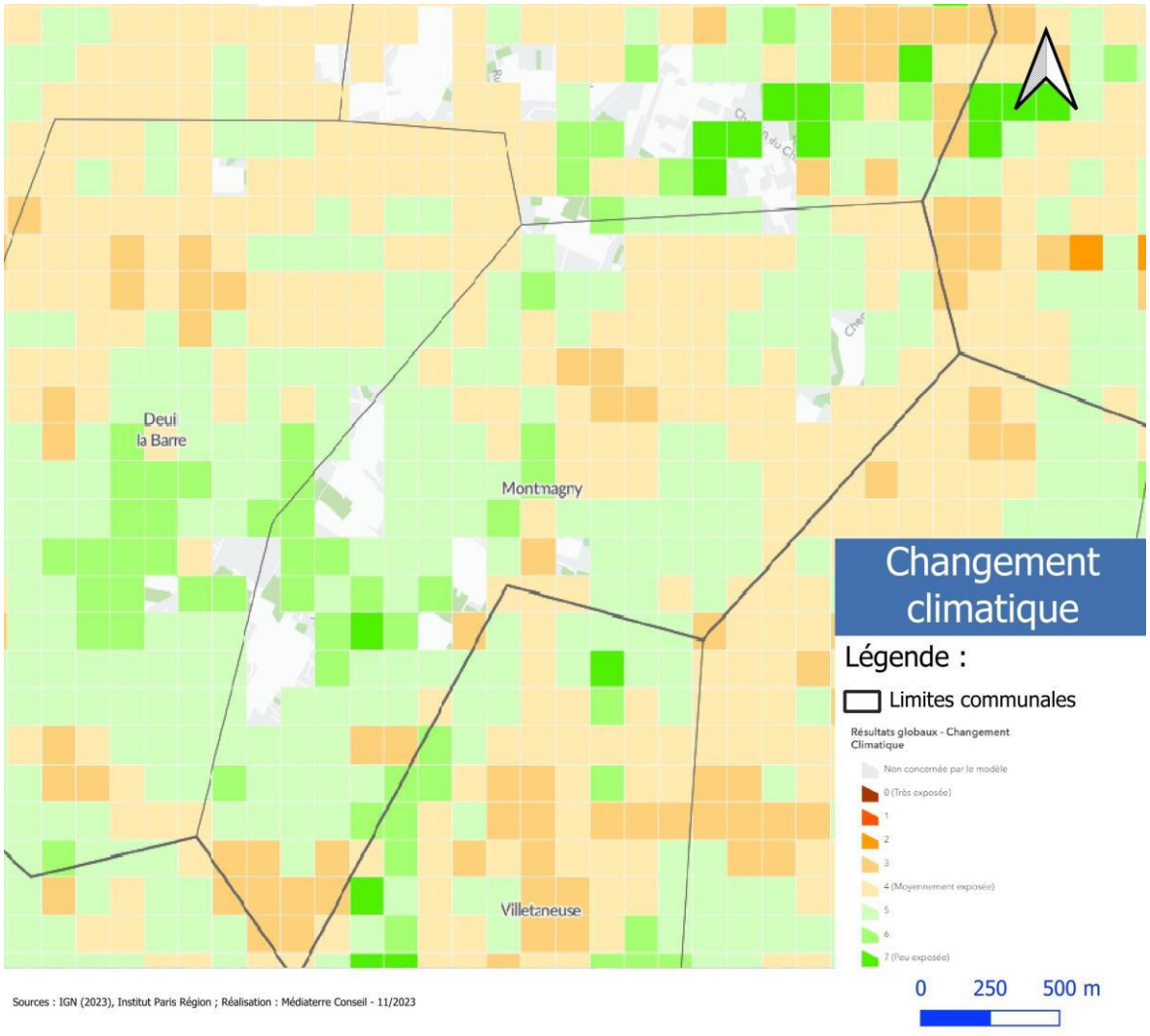


Figure 19 : Carte de l'exposition de Montmagny aux effets du changement climatique

L'exposition au risque de ruissellement augmente les résultats globaux par rapport aux risques d'inondation et des ICU sur le territoire de Montmagny. C'est le centre-ville et le nord-ouest de la commune qui sont affectés par ces résultats. La carte de synthèse le montre également.

Le changement climatique se manifestera sur la commune de Montmagny à travers un risque de ruissellement accru et des modifications de températures plus importantes que dans le passé.

VI. SANTE ENVIRONNEMENTALE ET QUALITE DU CADRE DE VIE

6.1. EXPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Sources : Institut Paris Région

L'exposition du territoire aux contraintes environnementales a été chiffrée par l'Institut Paris Région. La note intègre la plupart des pollutions (bruit, qualité de l'air, cadre de vie…) et traduit une vulnérabilité de la population (ici, celle de Montmagny).

Ces expositions environnementales sont des enjeux dont les communes doivent se saisir afin que la population obtienne un confort et un cadre de vie agréable dans la ville. Montmagny subit plusieurs expositions environnementales représentées par l'extrait de cette carte.

Pour aller plus loin, le PCAET de la Plaine Vallée a été finalisé le 17 novembre 2023. Des objectifs de réductions et de planifications sont mises en œuvre dans ce document concernant les expositions environnementales de Montmagny.

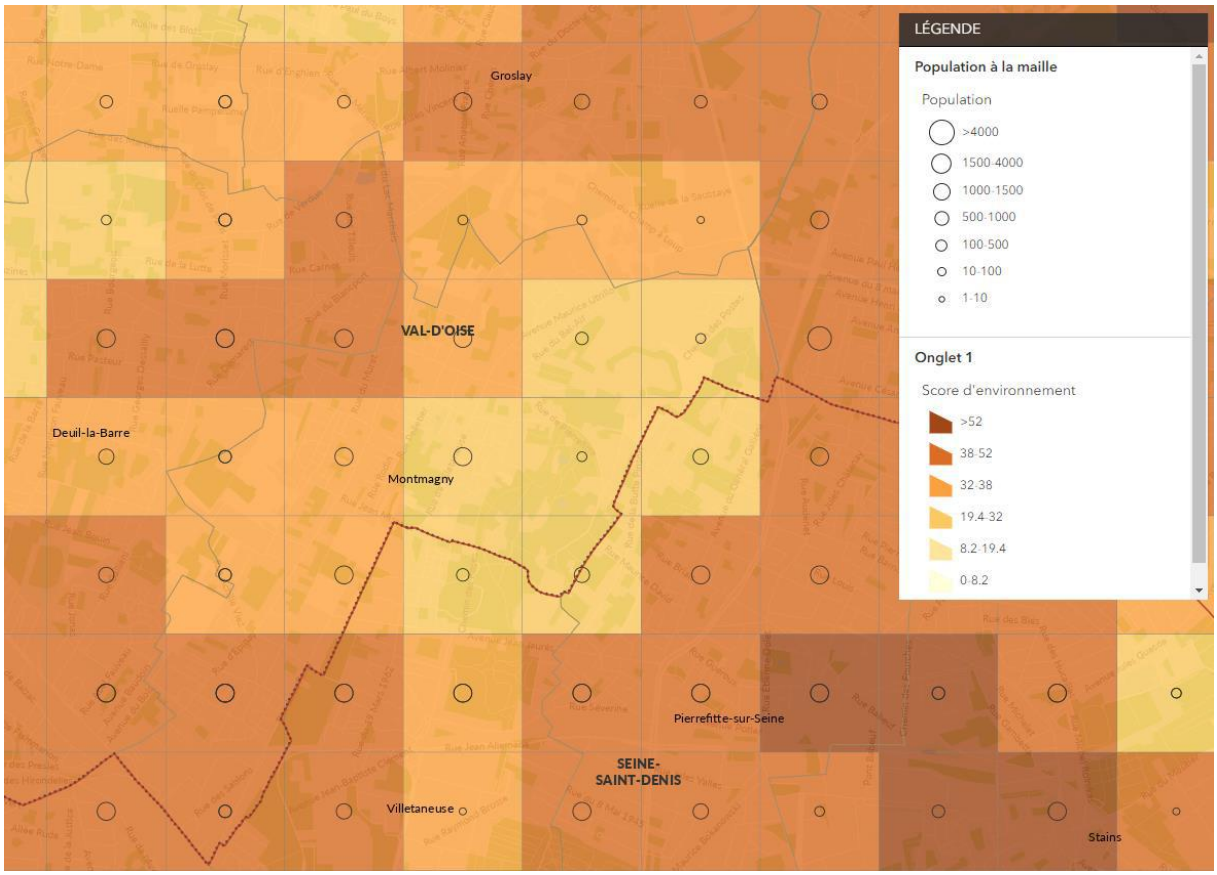


Figure 20 : Extrait de la carte des multi-expositions environnementales

La partie sud de Montmagny est la plus affectée par cette multi-exposition environnementale. Pour l'ensemble des secteurs et des zones de Montmagny, la première contribution au score environnement est le bruit des transports. Elle représente plus de 50 % du score environnemental de chaque secteur de Montmagny. La qualité de l'air et le cadre de vie défavorable sont les deux autres paramètres impactant ce score à l'intérieur des secteurs de Montmagny.

6.2. QUALITE DU CADRE DE VIE

Sources : Institut Paris Région, Météo France

Le cadre de vie est l'ensemble des aménités disponibles sur un territoire, une commune. Cet ensemble est formé du paysage et de l'environnement (nature, espace verts, qualité de l'air…).

L'information du cadre de vie est visualisée à travers une carte de l'Institut Paris Région.

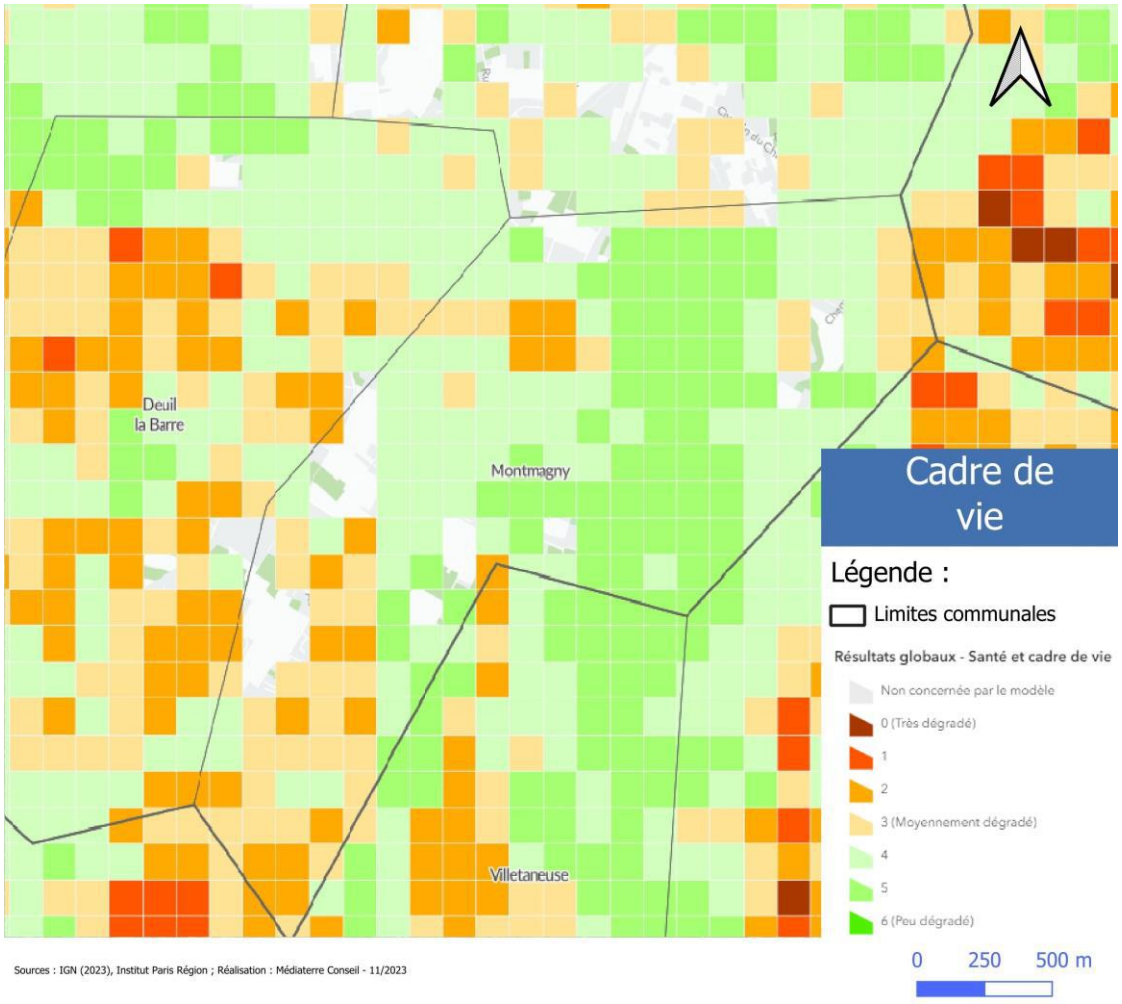


Figure 21 : Carte du cadre de vie de Montmagny

Cette carte est une nouvelle synthèse de trois indicateurs formant le cadre de vie. Les trois paramètres sont les suivants :

- Vulnérabilité à l'ICU
- Pollution de l'air (PM2.5)
- Carence en espaces verts

Parmi ces trois indicateurs, la pollution de l'air (PM2.5) impacte la commune de Montmagny. La circulation automobile individuelle motorisée renforce la présence de ces particules PM2.5 sur l'ensemble du territoire. Les deux autres indicateurs ont des valeurs beaucoup plus faibles. Ce qui donne la carte de synthèse précédente, avec des secteurs « dégradés » proches des départementales et des espaces les plus urbanisés de la commune.

. Le diagnostic climatique a aussi calculé des paramètres liés à la santé publique et climatique de la commune de Montmagny. Par exemple, le cadre de vie est également caractérisé par les températures et les nombres annuels de jours très chauds, de nuits chaudes.

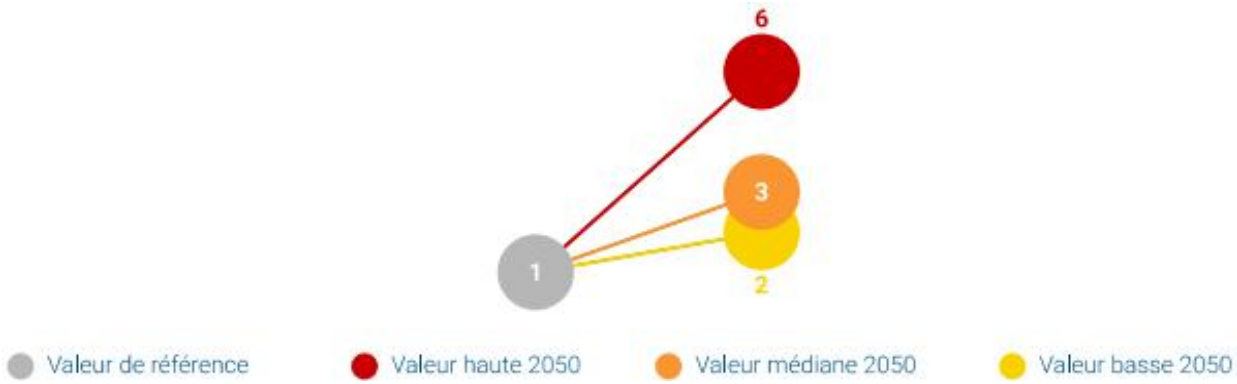


Figure 22 : Nombre annuel de jours très chaud > 35°C d'après le diagnostic climatique de Montmagny (Météo France)

Figure 23 : Nombre annuel de nuits chaudes > 20°C d'après le diagnostic climatique de Montmagny (Météo France)

Avec ces deux indicateurs, la commune de Montmagny est peu exposée aux hautes températures sur son territoire. Les valeurs de références des deux indicateurs sont assez faibles. Cependant, les valeurs issues des différents scénarios de 2050 peuvent alarmer la future situation du territoire.

Pour les deux indicateurs, la valeur haute atteint des nombres inquiétants (6 jours chauds > 35 °C et 17 nuits chaudes > 20 °C). La valeur de référence est presque multipliée par 6 pour les deux paramètres. Les deux autres scénarios multiplient par 3 et par 2 le nombre de jours des deux indicateurs.

Par ailleurs, le nombre annuel de jours des vagues de chaleur est à étudier. Actuellement, la valeur de référence est de 3 jours sur un an sur le territoire de Montmagny. Cette valeur est moyennement faible, mais pourrait évoluer de cette manière :

- Pour la valeur basse de 2050, le nombre de jours passe de 3 à 4 ;
- Concernant la valeur médiane de 2050, le nombre de jours passe de 3 à 8 ;
- Enfin, la valeur haute de 2050 atteint le nombre de 15 jours, soit une multiplication de 5 par rapport à la valeur de référence.

Les vagues de froid sont le dernier indicateur à considérer lorsqu'on parle de qualité de vie liée aux températures.

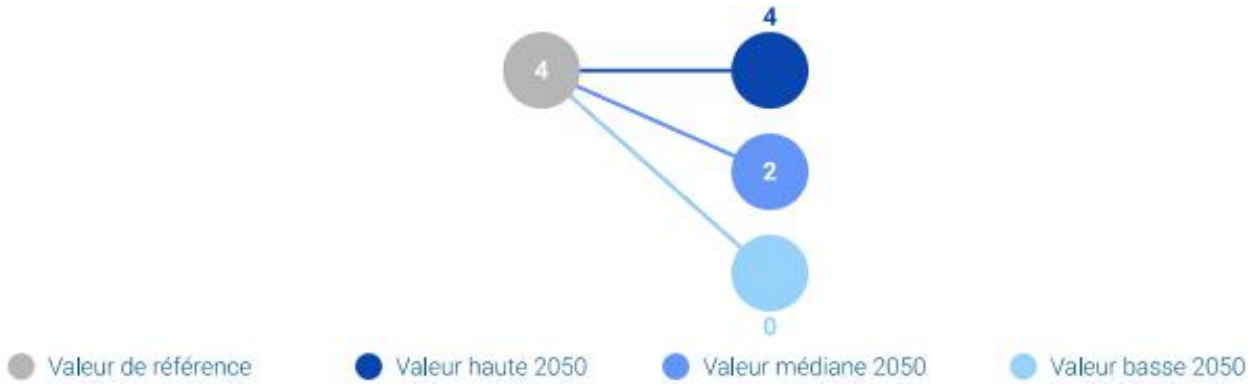


Figure 24 : Nombre annuel de jours en vague de froid d'après le diagnostic climatique de Montmagny (Météo France)

La valeur de référence est estimée à 4 jours. L'ensemble de scénarios prévoit une diminution de ce nombre de jours sur le territoire. En revanche, la valeur haute des températures produit un scénario particulier où le nombre annuel de jours de vagues de froid ne serait pas modifié.

Les expositions environnementales sont moyennement présentes dans la commune. Les nuisances sonores sont les expositions les plus présentes. La qualité du cadre de vie est correcte dans la commune de Montmagny. Cependant, le territoire doit anticiper les futurs scénarios et changements liés au réchauffement climatique qui pourrait dégrader la santé environnementale.

SYNTHESE DES DONNEES PHYSIQUES

ATOUTS	FAIBLESSES
● La commune est dotée d'espaces non bâtis (espaces naturels et carrières).	● Un territoire vulnérable au changement climatique pour les risques d'inondations, de remontées de nappes et les modifications de températures importantes.
OPPORTUNITES	**MENACES**
● Le PCAET Plaine Vallée a été finalise le 17 novembre 2023. Ce document permet d'aborder les problématiques liées à l'air, l'énergie, le climat sur le territoire. Les objectifs stratégiques sont définis afin de réduire les émissions des polluants.	● Poursuite du réchauffement au cours du XXI^{ème} siècle en Île-de-France ; ● Peu d'évolution des précipitations annuelles au XXI^{ème} siècle, mais des contrastes saisonniers ; ● Des risques naturels plus fréquents et intenses tels que les inondations, les canicules...

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

VII. RISQUES NATURELS

7.1. ARRETES CATASTROPHES NATURELLES

Sources : Géorisques

La commune est concernée par plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles sur son territoire. Au total, 15 arrêtés ont été pris sur le territoire. Ils concernent 3 risques :

Type de risque	Code NOR	Début le	Sur le journal officiel du
Inondation	INTE9900627A	25/12/1999	30/12/1999
Inondation	INTE9500497A	06/08/1995	15/10/1995
Inondation	INTE9200405A	31/05/1992	23/08/1992
Inondation	INTE9200405A	28/05/1992	23/08/1992
Inondation	INTE8700362A	24/08/1987	11/11/1987
Inondation	NOR19831115	18/07/1983	18/11/1983
Inondation	NOR19831115	22/06/1983	05/08/1983
Mouvements de terrain	INTE1415220A	21/09/2012	06/08/2014
Mouvements de terrain	INTE9900627A	25/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain	NOR19831115	18/07/1983	18/11/1983
Risque de retrait gonflement des argiles	INTE2118485A	01/07/2020	09/07/2021
Risque de retrait gonflement des argiles	INTE1920338A	01/10/2018	09/08/2019
Risque de retrait gonflement des argiles	INTE9800288A	01/11/1993	29/07/1998
Risque de retrait gonflement des argiles	INTE9500219A	01/01/1991	07/05/1995
Risque de retrait gonflement des argiles	INTE9100268A	01/06/1989	19/07/1991

7.2. RISQUE INONDATION

Sources : Géorisques

7.2.1. Le risque d'inondation

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Le risque d'inondation est la combinaison de la probabilité d'occurrence d'un phénomène d'inondation sur un territoire donné et de la présence sur ce territoire d'enjeux qui peuvent en subir les conséquences (population, enjeux économiques, patrimoine culturel et environnemental). La présence d'activités et d'infrastructures humaines sur des territoires submersibles provoque une situation à risque.

On distingue trois types d'inondation :

- La **montée lente des eaux** en région de plaine se traduisant par une inondation de la plaine quand la rivière sort lentement de son lit mineur et inonde le lit moyen et majeur durant une période relativement longue, par une inondation par remontée de nappe phréatique lorsque le sol est saturé en eau, dans les points bas et mal drainés.
- La **formation rapide de crues torrentielles** survient lors de précipitations intenses, telles que des averses violentes, tombant sur tout un bassin versant. Les eaux ruissellent et se concentrent rapidement dans le cours d'eau, engendrant des crues torrentielles brutales et violentes.
- Le **ruissellement** résulte de l'imperméabilisation des sols par les aménagements et par les pratiques culturales, limitant l'infiltration des précipitations et accentuant le ruissellement. Il en résulte alors des écoulements plus ou moins importants et souvent rapides dans les rues.

La commune de Montmagny est traversée par un cours d'eau très étroit dans la ville. Il s'agit du Ru des Haras. C'est un ruisseau des départements du Val-d'Oise et de la Seine-Saint-Denis. A Montmagny, le ruisseau passe en bordure sud-est et au centre de la ville. Le ruisseau des Econdeaux traverse l'est de la commune de Deuil-la-Barre. Il est localisé en bordure de la limite communale de Deuil-la-Barre et de Montmagny.

Le territoire présente de nombreux axes d'écoulement pluvial. Lors de violents orages ou de fortes pluies, les eaux peuvent provoquer des coulées de boues.

7.2.2. Le risque d'inondation par remontée de nappe

Les nappes phréatiques sont dites « libres » lorsqu'aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air, elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe. Si des éléments pluvieux exceptionnels surviennent et engendrent une recharge exceptionnelle, le niveau de la nappe peut atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe.

C'est l'inondation par remontée de nappe. On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable. On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la zone non saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

Le risque d'inondation par remontée de nappe est **présent** sur le sud et l'ouest de Montmagny. Ces zones sont potentiellement sujettes soit aux inondations de cave soit aux débordements de nappe.

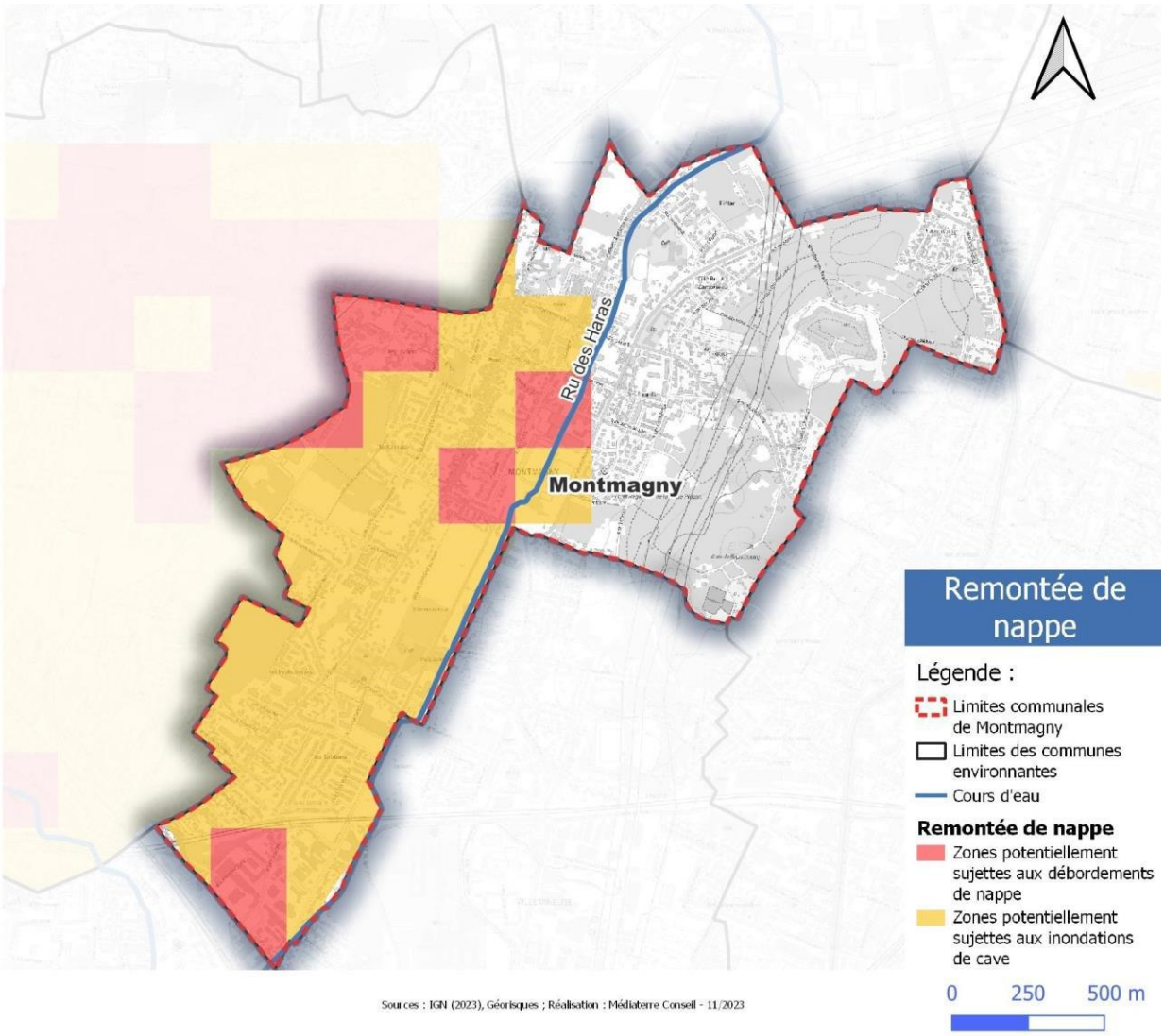


Figure 25 : Risque de remontée de nappes souterraines sur la commune de Montmagny

7.2.3. Le risque inondation par coulées de boues

Plusieurs bassins versants et thalwegs peuvent constituer des axes d'écoulement d'eaux pluviales. Ils se localisent le long du cours d'eau et au nord-ouest. La commune, qui bénéficie d'un climat tempéré et variable, pourrait être victime d'orages très violents entraînant des coulées de boues et des inondations importantes.

7.3. LE RISQUE LIE AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

Sources : Géorisques

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

On distingue :

- Les mouvements lents et continus tels que les phénomènes de retrait-gonflement des argiles et les glissements de terrain le long d'une pente ;
- Les mouvements rapides et discontinus tels que les effondrements de cavités souterraines naturelles ou artificielles, les chutes de bloc ou encore les coulées boueuses et torrentielles.

La commune est concernée par des zones à risques entraînant une servitude d'utilité publique par rapport aux mouvements de terrain.

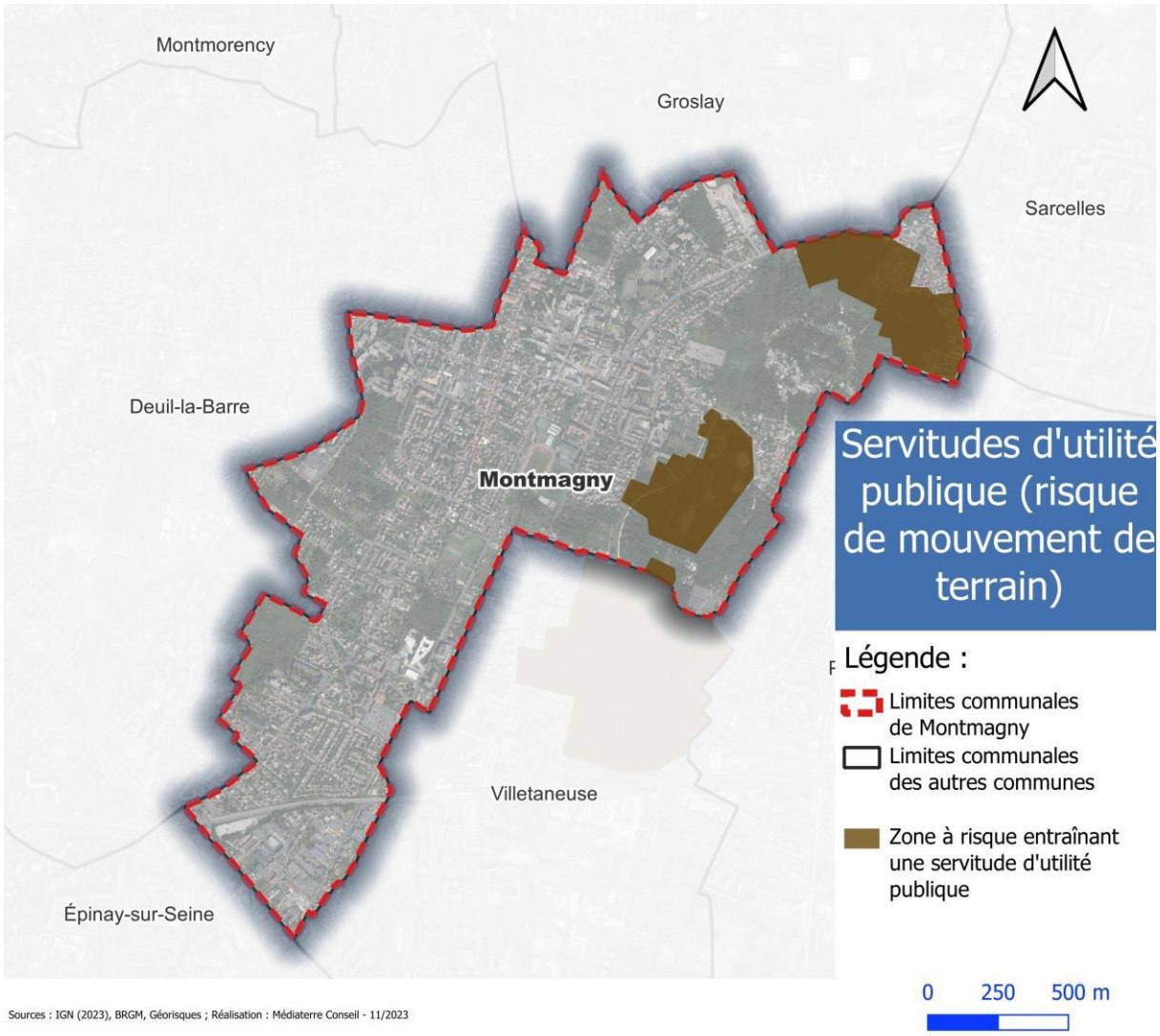


Figure 26 : Carte des servitudes liées aux mouvements de terrain

7.3.1. Aléa retrait-gonflement des argiles

Sources : BRGM, Géorisques

Les sols présentent des prédispositions plus ou moins importantes aux mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Ces derniers, sous l'alternance de périodes très contrastées (humidité-sécheresse), subissent des variations de volume. Ainsi, lors de sécheresse prononcée et/ou durable, la diminution de la teneur en eau des argiles génère un phénomène de retrait (apparition de fissures et une réduction du volume de ces dernières).

Lors des premières pluies, la réhydratation des argiles engendre un gonflement, provoquant des tassements localisés, et/ou différentiels préjudiciables aux constructions. La cinématique et l'amplitude des déformations rendent ce phénomène sans danger pour l'Homme.

Notons que le changement climatique provoque davantage d'épisodes de fortes pluies et d'intense sécheresse, ce qui conduit à une probable augmentation des aléas retrait-gonflement des argiles.

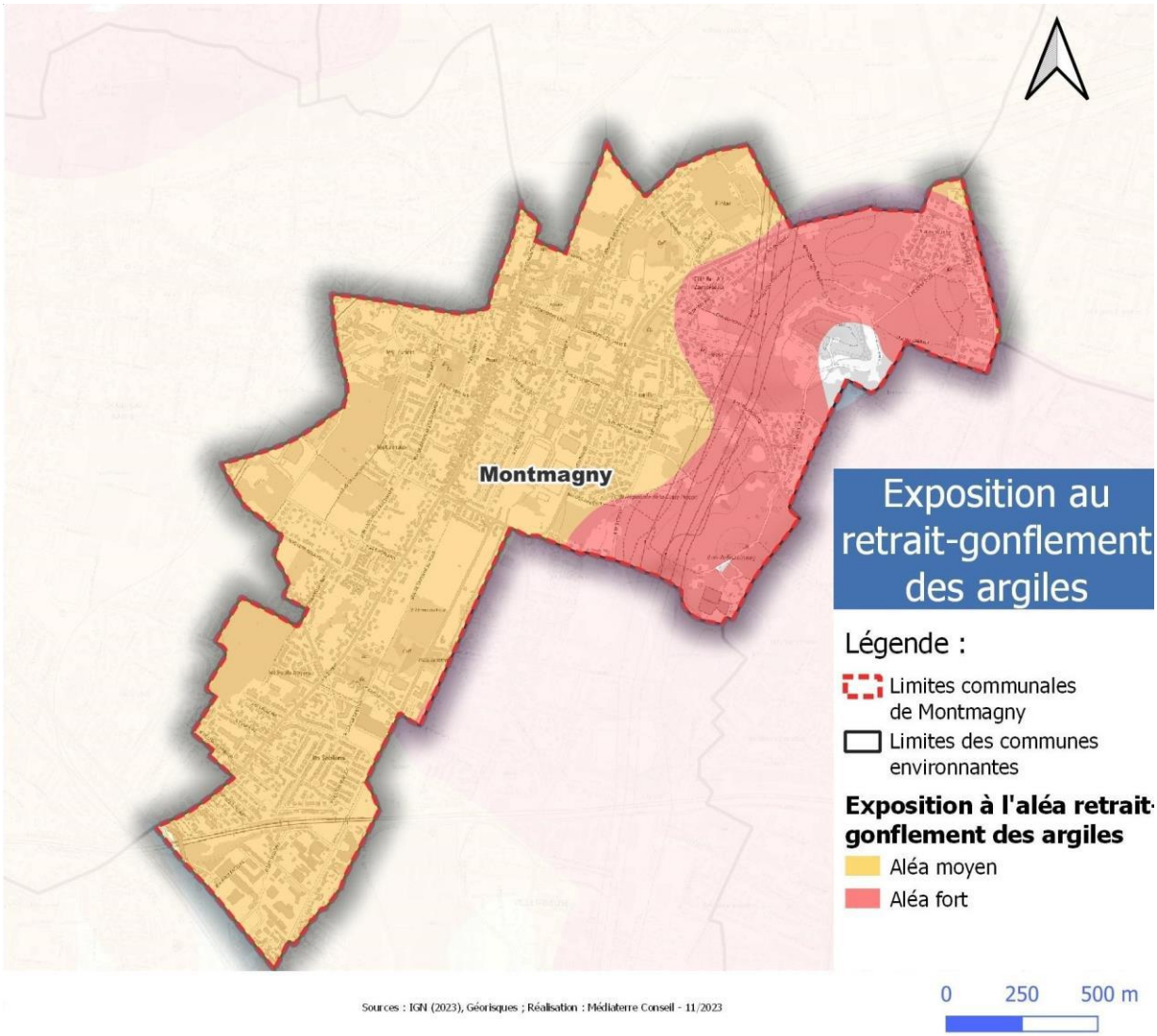


Figure 27 : Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de Montmagny

L'aléa sur la commune de Montmagny est **moyen voire élevé à l'est**. Cela signifie que les variations de volume ont une probabilité assez élevée d'avoir lieu. Ces variations peuvent entraîner des conséquences importantes sur le bâti. L'aléa fort étant présent sur le territoire, des prescriptions pour la construction peuvent être à prévoir du fait de l'évolution du climat.

Des mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ont été constatés sur la commune et ont fait l'objet d'arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle. Le PLU de Montmagny comprend un zonage « Alluvions tourbeuses compressibles » afin d'identifier et de localiser les espaces et secteurs susceptibles d'être atteints par ce risque.

7.3.2. Cavités naturelles et anthropiques

Sources : BRGM, Géorisques, igc-versailles.fr

Les cavités souterraines, d'origine naturelle (cavités formées par circulation d'eau ou cavités volcaniques) ou anthropique (carrières, mines, habitations troglodytiques, caves, ouvrages civils, ouvrages militaires enterrés) peuvent être à l'origine de désordres au niveau des sols :

- **Affaissement** : déformation souple sans rupture et progressive de la surface du sol, se traduisant par une dépression topographique en forme de cuvette, généralement à fond plat et bords fléchis en « s ». Les affaissements peuvent générer des désordres sur les constructions, mais provoquent peu de victimes physiques en raison de la progressivité du phénomène (phénomène « lent » permettant d'évacuer l'édifice).
- **Effondrement localisé** : désordre qui apparait brusquement en surface (même si parfois le phénomène se prépare pendant des années, par une montée progressive du vide vers la surface), avec un diamètre en surface pouvant atteindre plusieurs mètres. Ce type de phénomène peut être à l'origine de dégâts importants aux ouvrages et est associé à un risque élevé de victimes physiques en raison de la rapidité et des dimensions du phénomène.
- **Effondrement généralisé** : abaissement à la fois violent et spontané de la surface sur parfois plusieurs hectares et plusieurs mètres de profondeur, tout le terrain au-dessus de la cavité s'effondrant d'un coup. La zone effondrée est limitée par des fractures subverticales. Généralement associés aux grandes carrières, les effondrements généralisés sont le plus souvent initiés par une rupture en chaîne des piliers de l'exploitation, le toit (plafond) descendant alors en masse. Ce type de phénomène peut générer des dégâts considérables aux constructions (y compris aux plus importantes) et provoquer un risque important de victimes physiques en raison de la rapidité et de l'importance du phénomène.

  La dissolution est un processus dont les effets diffèrent en fonction des milieux. Dans le calcaire, c'est un long processus évolutif à l'échelle de temps géologique. Au contraire, dans le gypse, la vitesse de dissolution est significative et une cavité est susceptible d'évoluer à l'échelle décennale, en particulier dans le cas de reprise de circulations d'eaux. Dans le sel, l'évolution peut être encore plus rapide.

Sur le territoire, **une seule** cavité souterraine est recensée, à proximité des carrières Faucilles-Butte Pinson. Un zonage de protection a été adopté pour cette cavité souterraine de gypse. De plus, le PLU de Montmagny comprend un zonage relatif aux carrières remblayées et aux anciennes décharges pour faire face à ce type de risque. La commune est également susceptible d'être soumise à la dissolution du gypse notamment vers le nord et l'est de la ville, près du parc de la Butte Pinson.

7.4. RISQUE SISMIQUE

Sources : Dossier départemental des risques majeurs du Val-d'Oise

Un séisme correspond à une rupture brutale des roches de la lithosphère le long d'une faille. Il résulte de l'une des manifestations de la tectonique des plaques.

Les ondes sismiques se propagent à travers les roches, jusqu'à atteindre la surface terrestre. Ces ondes provoquent alors des vibrations sur le sol. Après la secousse principale, il peut se succéder des répliques, des secousses plus faibles. Ces répliques correspondent à des réajustements de blocs afin que la faille retrouve un nouvel équilibre. En France, la sismicité est considérée comme modérée. Des séismes se sont produits sur le territoire métropolitain, comme celui de Lambesc dans les Bouches-du-Rhône le 11 juin 1909 faisant 46 morts.

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs du Val-d'Oise (DDRM), la commune de Montmagny est classée en zone de **sismicité faible**.

7.5. RISQUE DE FEUX DE FORET

Sources : Dossier Départemental des Risques Majeurs

Le DDRM ne recense aucune commune sensible aux feux de forêt dans le département du Val-d'Oise.

7.6. RISQUE DE TEMPETES/INTEMPERIES

La tempête se caractérise par des vents violents et intenses mais aussi par un déplacement rapide en quelques heures de ces vents. Les tempêtes n'ont pas de zones précises, elles peuvent atteindre des extensions horizontales de plus de 2 000 kilomètres. La tempête peut donc concerner toutes les communes du département.

Le DDRM stipule que le Val-d'Oise est exposé au risque tempête, comme toute la région parisienne. Les vents dominants sont de direction sud-ouest/nord-est dans le département. On observe des vents supérieurs à 100 km/h (violente tempête) en moyenne 1,3 jour par an dans le Val-d'Oise. Des vents supérieurs ou égaux à 130 km/h ont déjà été observés 4 fois à Roissy depuis l'ouverture du centre météorologique en 1974. Le record de vent enregistré en Val-d'Oise est de 148 km/h, à Roissy-en-France, le 3 février 1990 et à Bonneuil-en-France le 26 décembre 1999. Le record enregistré en Île-de-France est de 173 km/h, à Orly, le 26 décembre 1999.

Il est impossible de lutter contre la survenue d'une tempête. On peut simplement tenter de limiter ses effets. La prévention du risque tempête consiste donc en la surveillance météorologique des phénomènes et en l'information des populations, afin qu'elles adoptent les comportements nécessaires.

7.7. RISQUE LIE AU RADON

Le radon est « un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments ».

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs du Val-d'Oise, le potentiel radon est faible (1/3) sur l'ensemble de la commune de Montmagny.

VIII. RISQUES TECHNOLOGIQUES

8.1 RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES (TMD)

Sources : Géorisques, Dossier départemental des Risques Majeurs du Val-d'Oise

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses par voies routières, ferroviaires, maritimes ou fluviales ou par canalisations. En France – et de manière générale en Europe –, les transports de matières dangereuses sont peu impliqués dans les accidents majeurs. Ils sont entourés d'un maximum de mesures de précaution et d'une attention constante. C'est le premier risque en Île-de-France.

Le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a défini le risque de transport de matières dangereuses (TMD) lorsqu'elles sont « susceptibles d'entraîner des conséquences graves pour les populations, les biens et/ou l'environnement, en fonction de leurs propriétés physiques et/ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elles peuvent engendrer ». Ces produits sont nombreux, et peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

Voici les principaux dangers liés aux TMD :

- L'explosion occasionnée par un choc avec étincelles, par le mélange de produits, avec des risques de traumatismes directs ou par l'onde de choc ;
- L'incendie à la suite d'un choc, d'un échauffement, d'une fuite, avec des risques de brûlures et d'asphyxie ;
- La dispersion dans l'air (nuage toxique), l'eau et le sol de produits dangereux avec risque d'intoxication par inhalation, par ingestion ou par contact, ou pollution.

8.1.2. Risque de TMD par voies routières, ferroviaires et fluviales

Le risque de TMD est largement lié aux voies routières puisque beaucoup de substances plus ou moins dangereuses sont transportées par des poids lourds.

Les départementales D193, D928, D311 et D301 créent un réseau dense dans la circulation pour le TMD. Le risque ne peut donc être écarté.

Le département met en œuvre des contrôles sur ces véhicules, par des contrôles de construction, de réparation ou d'utilisation des citernes : ils doivent faire l'objet d'une autorisation de mise en circulation, faire des visites périodiques ou encore avoir des autorisations particulières de transport de produits donnés. De plus, la signalisation des matières transportées est obligatoire, afin de pouvoir identifier les produits transportés et aider à la prise en main en cas de danger pour les secours. La signalétique se trouve sur les véhicules de transport.

Le risque de transport de matières dangereuses par voies ferroviaires est également présent dans le département, mais aussi dans la commune, puisque celle-ci est traversée à son extrémité sud par une voie ferrée en service. Néanmoins, les voies ferrées dans le Val-d'Oise sont principalement affectées au transport de voyageurs et le transport de matières dangereuses représente un volume modeste dans le département.

8.1.3. Risque de TMD par canalisations

De nombreuses canalisations de transport de matières dangereuses sont présentes sur le territoire national (oléoducs, gazoducs, etc.). Ces installations font l'objet de contraintes techniques (études de risques, analyses de dangers, procédés techniques spécifiques) et d'une surveillance particulièrement développée, ce qui permet d'assurer leur fonctionnement quotidien dans les meilleures conditions de sécurité possibles. Afin de renforcer la prévention des risques inhérents à ce type d'installations, le gouvernement a décidé d'instituer des servitudes d'utilité publique à leur proximité immédiate.

Le principe du transport par canalisations se compose d'un ensemble de conduites sous pression, de diamètres variables qui se déplace de façon continue ou séquentielle des fluides ou des gaz liquéfiés. Compte tenu des produits transportés, essentiellement des hydrocarbures et du gaz, les risques encourus se caractérisent par la possibilité d'une inflammation et d'une fuite. Le risque toxique est peu probable.

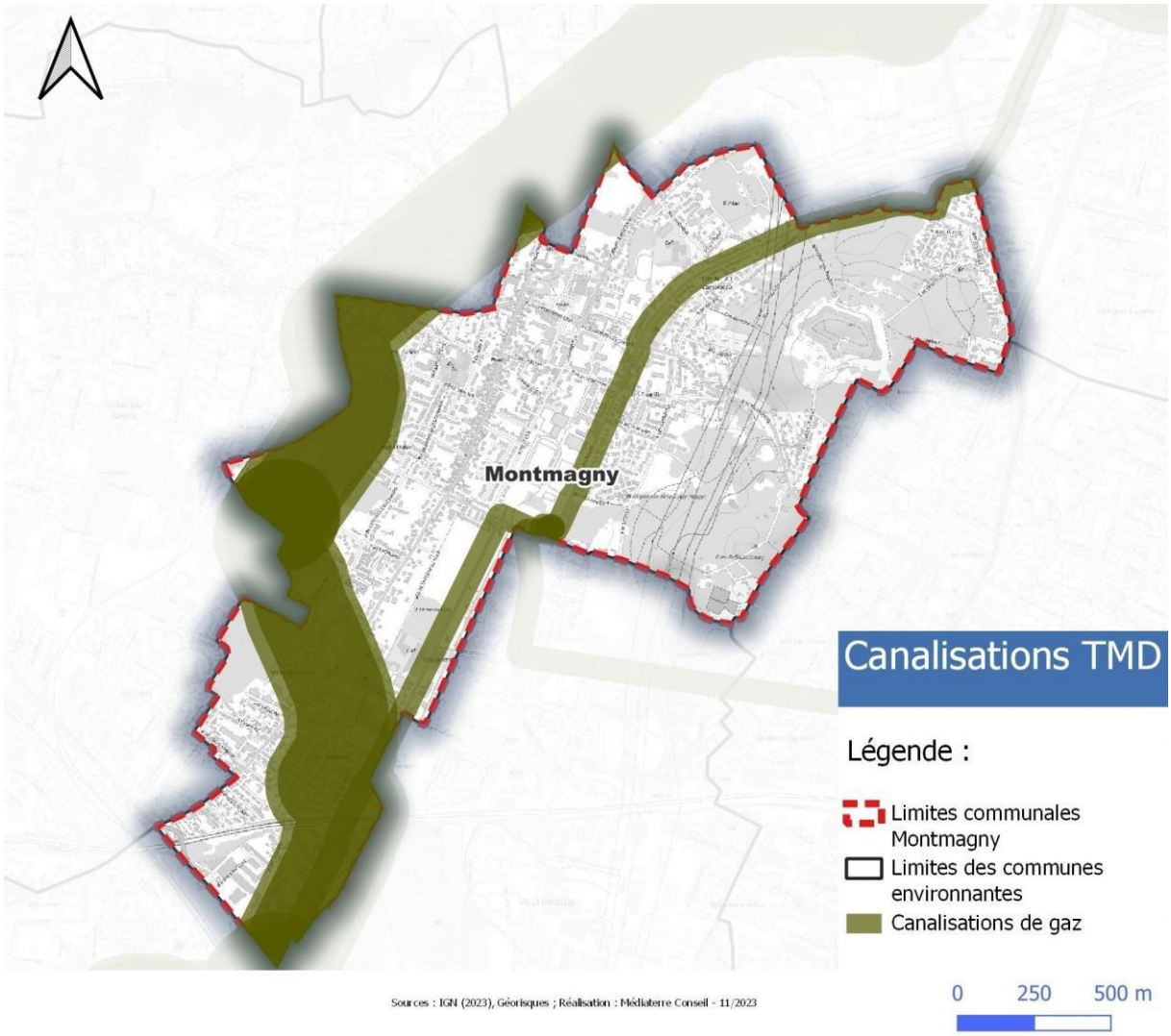


Figure 28 : Canalisations de transport de matières dangereuses à proximité de la commune de Montmagny

La carte ci-dessus présente le réseau de transport de matières dangereuses par canalisation sur le territoire.

La commune de Montmagny est traversée par une canalisation de gaz naturel.

8.1.4. Le risque de Transport de Matières Radioactives (TMR)

Chaque année, plus de 700 000 colis contenant des matières radioactives ou nucléaires sont transportés en France. Les matières transportées sont variées et peuvent être destinées aux centrales nucléaires, aux applications industrielles et médicales ou encore à l'usage militaire.

Les matières radioactives circulent essentiellement par voie ferroviaire, plus rarement par camion. Le trajet et la date du convoi sont planifiés et communiqués à la préfecture. Le service départemental d'incendie et de secours (SDIS), qui dispose d'une équipe spécialisée et de matériel spécifique à ce risque, est tenu informé du parcours, du type et de la quantité de matière transportée, de l'identité du conducteur, de l'immatriculation du véhicule. Les matières sont emballées dans des blindages conçus pour résister aux accidents. La gestion d'un accident de transport de matières radioactives ou nucléaires est sensiblement similaire à celle d'un accident concernant des matières dangereuses.

Montmagny est traversée par le réseau ferroviaire et est donc potentiellement soumise au risque de Transport de Matières Radioactives.

8.1.5. Le risque nucléaire

Selon Géorisques, les installations nucléaires de base (INB) sont « des installations qui, de par leur nature ou en raison de la quantité ou de l'activité des substances radioactives qu'elles contiennent, sont soumises à des dispositions particulières en vue de protéger les personnes et l'environnement ».

A moins de 20 km de Montmagny, deux installations nucléaires de base sont localisées dans la commune de Fontenay-aux-Roses :

Nom	Exploitant
Support	CEA
Procédé	CEA

8.2. RISQUES INDUSTRIELS

Sources : Georisques

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) représentent toutes les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Il existe un régime de classement en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées. Si un établissement comporte plusieurs installations classées dont l'une est soumise à autorisation, le principe de connexité (Code de l'environnement) considère que l'ensemble du bâtiment est soumis à autorisation. Il existe cinq niveaux de classements : Non classé (NC), Déclaration (D), Déclaration avec contrôle (DC), Enregistrement (E), Autorisation (A) et Autorisation avec servitudes (AS).

Le département du Val-d'Oise compte environ 300 ICPE soumises à autorisation.

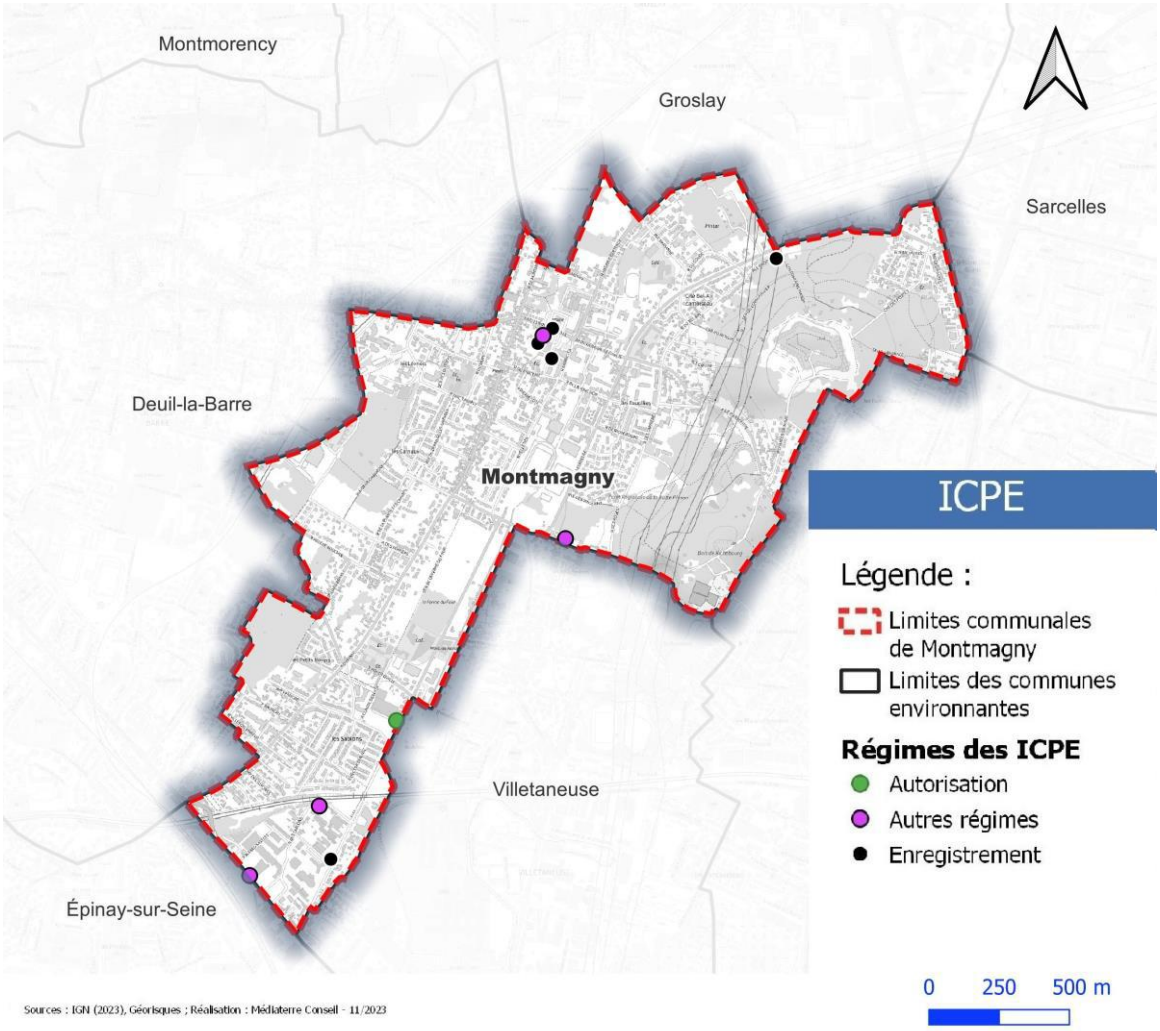


Figure 29 : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de la commune de Montmagny

Dix sites classés sont recensés à l'intérieur de la commune de Montmagny, tous Non Seveso.

Nom	Régime
Camus	Enregistrement
Comera	Enregistrement
Drecq	Enregistrement
Teissedre	Enregistrement
TF Chimie	Autorisation
Izard	Autres régimes
3R Environnement	Autres régimes
Chic Pressing	Autres régimes
Rialland	Enregistrement
CDA-CHRONO Dépannage Assistance	Autres régimes

SYNTHESE DES RISQUES

ATOUTS	FAIBLESSES
• Zone de sismicité très faible. • Pas de cavité souterraine en zone urbaine. • Pas de risque feux de forêt. • Pas d'ICPE Seveso dans la commune.	• Commune moyennement sensible aux remontées de nappe, inondations de caves et au retrait-gonflement des argiles. • Concernée par le risque tempête / intempéries. • Anciennes carrières et alluvions compressibles.
OPPORTUNITES	**MENACES**
	• Changement climatique pouvant accentuer les risques naturels. • Surfaces non bâties (jardins, espaces verts, friches) jouant un rôle dans la régulation et l'infiltration des eaux lors de phénomènes climatiques extrêmes à conserver.

NUISANCES ET POLLUTIONS

IX. SITES BASOL, BASIAS ET AUTRES SOLS POTENTIELLEMENT POLLUES

9.1. SITES BASOL

Sources : Géorisques

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies. La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers. La base de données BASOL, sous l'égide du ministère chargé de l'environnement, récolte et conserve la mémoire de milliers de « sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ».

Il n'existe pas de sites BASOL sur la commune.

9.2. SITES BASIAS

Sources : Géorisques

L'inventaire des anciennes activités industrielles et activités de service, conduit systématiquement à l'échelle départementale depuis 1994, alimente une base de données nationale, la base BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service). Cette base nationale recense les sites industriels, abandonnés ou en activité susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

Les recensements de ces sites sont effectués par le biais d'inventaires historiques départementaux.

Cette base de données vise plusieurs objectifs :

- Conserver la mémoire de ces sites ;
- Fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement ;
- Fournir une information aux acteurs de l'immobilier, notaires, détenteurs et acheteurs.

Sur la commune, il est recensé **37 sites BASIAS**, localisés sur la carte suivante.

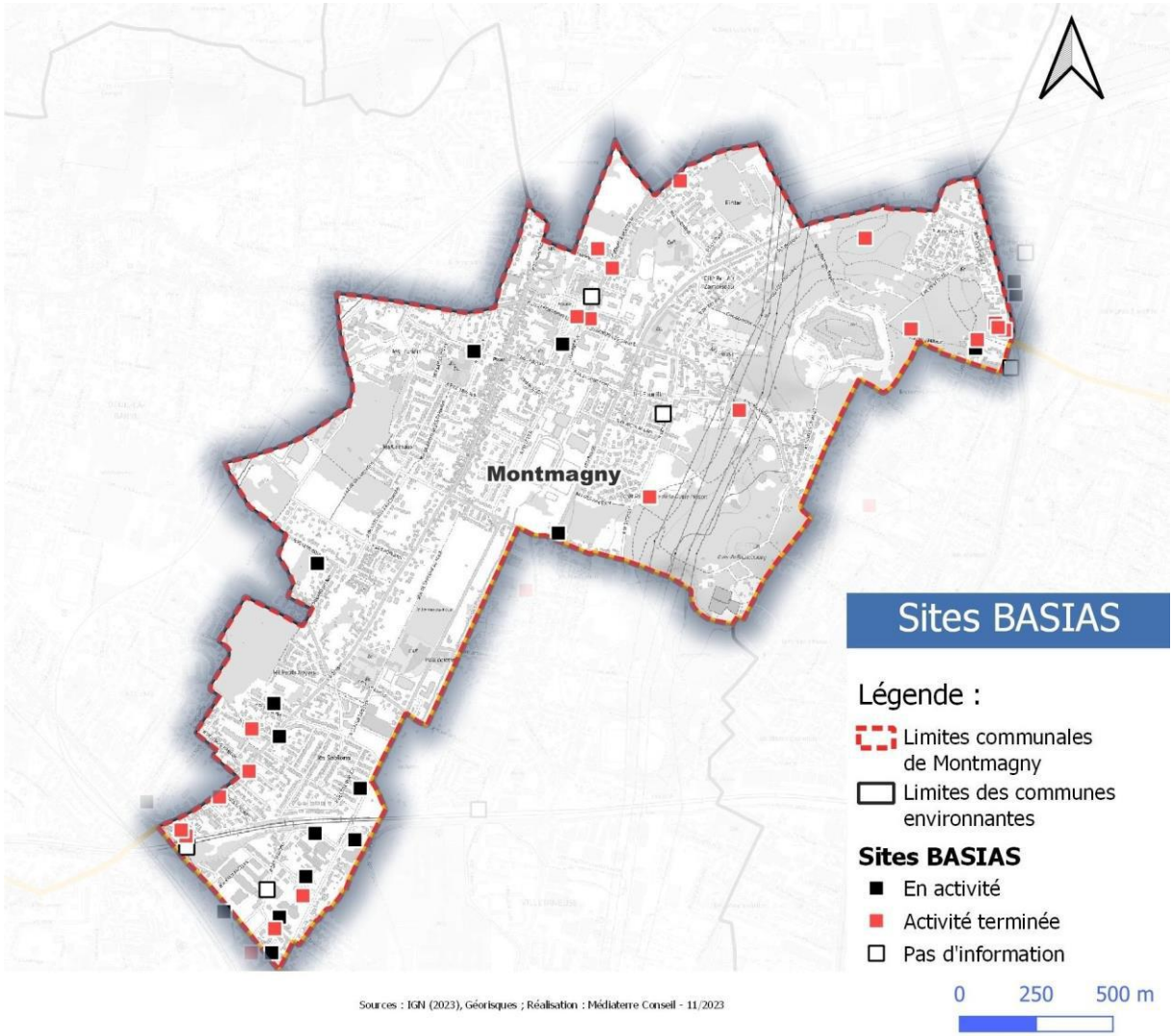


Figure 30 : Sites BASIAS présents sur la commune de Montmagny

9.3. FONDS PEDO-GEOCHIMIQUES

Sources : Géorisques, BRGM

Selon BRGM, les sols considérés comme urbains sont « la mémoire » des villes ; ainsi la qualité géochimique des sols urbains, à laquelle la population est exposée, résulte de son histoire : émissions depuis la révolution industrielle, reconstructions successives sur remblais, notamment suite aux différents conflits…. C'est pourquoi la qualité des sols, constitués de remblais de composition incertaine, est aujourd'hui mal connue alors même qu'il s'agit d'une information essentielle pour la reconstruction de la ville sur elle-même et la valorisation au sein des territoires des matériaux excavés ».

La vallée de la Seine a été divisée en entités géographiques cohérentes, au sein desquelles les usages des sols et la géologie sont similaires. Des valeurs de fond pédo-géochimique ont ensuite été déterminées pour chacune de ces entités.

Deux cartographies distinctes ont donc été créées et intégrées sous les noms :

• « Valeurs de fond pédogéochimiques uniques ou naturelles des régions Ile-de-France / Normandie ». Cette cartographie est à utiliser :

o En absence de remblais anthropiques sur le site receveur (terrain « naturel ») ;

o Dans les zones sans distinction faite entre la présence de terrains naturels ou remblayés (rendu «unique») ;

o Par défaut, si la présence de remblais anthropiques sur le site receveur n'est pas connue ;

• « Valeurs de fond pédogéochimiques en terrain remblayé des régions Ile-de-France / Normandie ». Cette cartographie est quant à elle uniquement à utiliser lorsque la présence de remblais anthropiques a été démontrée sur le site receveur.

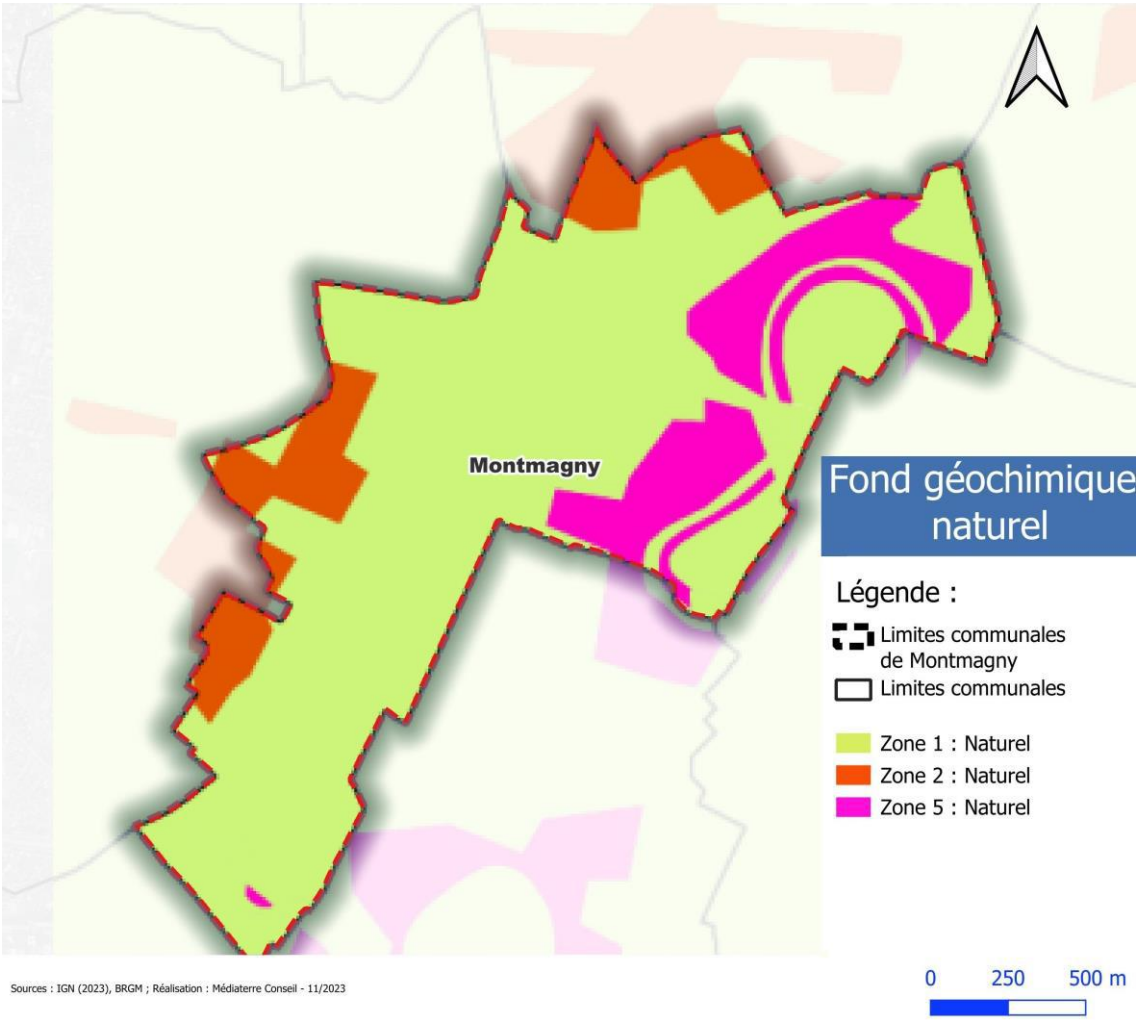


Figure 31 : Carte du fond-pédo-géochimique naturel

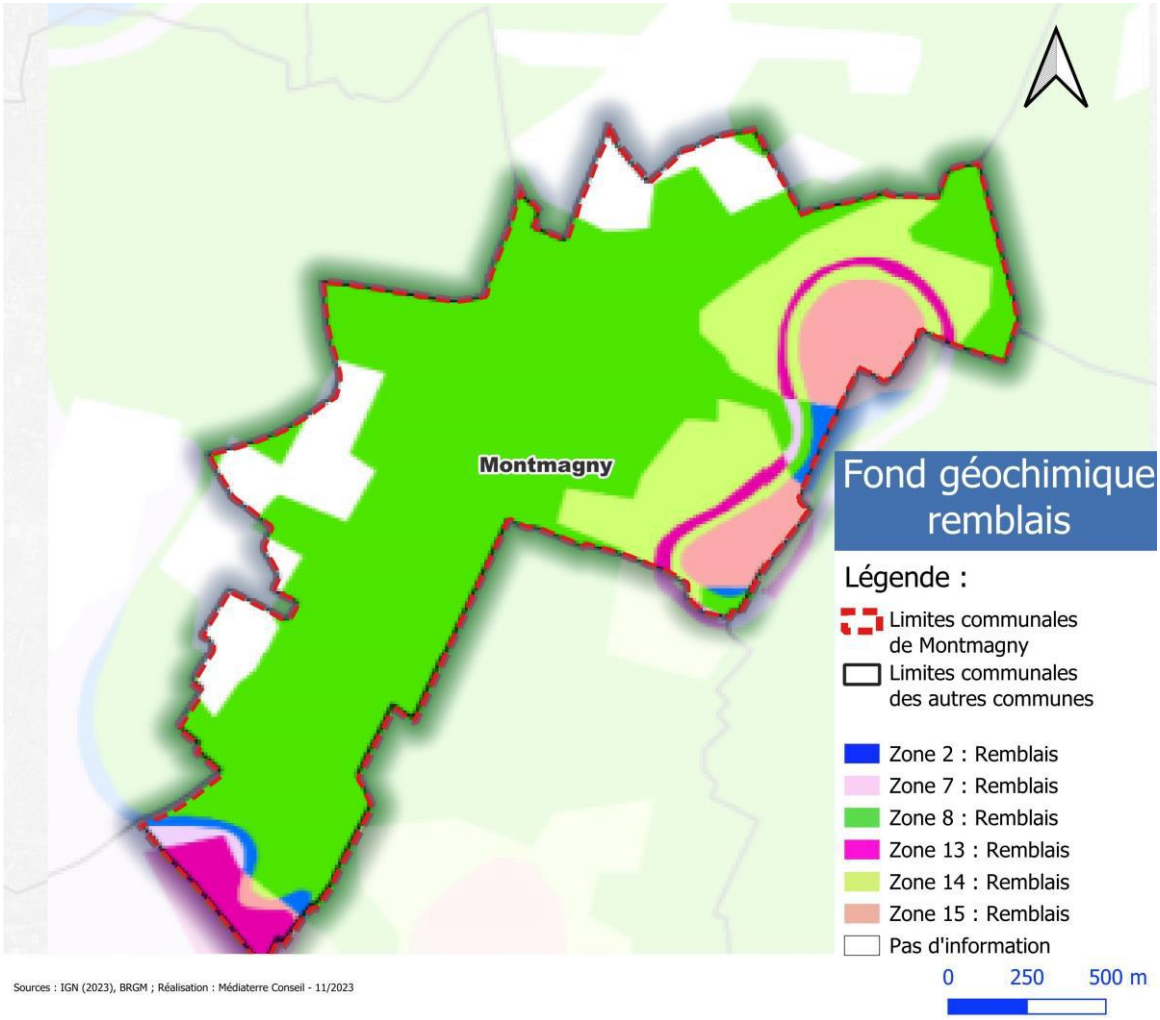


Figure 32 : Carte du fond pédo-géochimique des remblais

VALEURS DE FOND PEDO-GEOCHIMIQUE – NIVEAU 2 (en mg/kg de matière sèche)																
SUBSTANCE		ZONE 1	ZONE 2		ZONE 3	ZONE 4	ZONE 5	ZONE 6	ZONE 7	ZONE 8	ZONE 9	ZONE 10	ZONE 11	ZONE 12	ZONE 13	ZONE 14	ZONE 15
		Nat.	Nat.	Remb.	Nat.	Nat.	Nat.	Remb.	Remb.	Remb.	Remb.	Nat.	Remb.	Remb.	Remb.	Remb.	Remb.
ELEMENTS TRACES METALLIQUES	Arsenic (As)	25	25		30	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	Baryum (Ba)	150	170		150	150	150	210	150	230	160	150	150	150	230	300	160
	Cadmium (Cd)	0,4	0,4		0,4	0,4	0,7	0,7	0,7	0,7	0,9	0,7	0,9	0,6	0,6	0,8	0,4
	Chrome (Cr)	90	90		100	100	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
	Cuivre (Cu)	40	40		40	40	40	60	50	60	50	40	120	40	60	100	40
	Mercure (Hg)	0,1	0,1		0,1	0,1	0,1	0,3	0,7	0,8	0,15	0,15	0,6	0,2	0,6	1,8	1,2
	Molybdène (Mo)	1,5	1,5		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
	Nickel (Ni)	60	60		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	Plomb (Pb)	50	50		50	50	50	110	70	140	100	50	180	90	150	170	70
	Antimoine (Sb)	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Sélénium (Se)	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Zinc (Zn)	150	150		150	150	150	230	150	170	180	150	250	150	150	200	150
COMPOSES ORGANIQUES PERSISTANTS	7 PCB	0,1	0,1		0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	16 HAP	10	10		10	10	10	10	10	20	10	10	10	15	10	10	10
SUBSTANCES ORGANIQUES	Hydrocarbures totaux C10-C40	50	50		50	50	50	50	60	80	300	100	100	150	100	150	80

« Nat. » : rendu unique ou présence de terrain naturel sur le site receveur (couleurs associées à la cartographie « Valeurs de fond pédogéochimiques uniques ou naturelles des régions Ile-de-France / Normandie »)

« Remb. » : présence de remblais anthropiques sur le site receveur (couleurs associées à la cartographie « Valeurs de fond pédogéochimiques en terrain remblayé des régions Ile-de-France / Normandie »)

Figure 33 : Division du bassin parisien en 15 zones de réutilisation, chacune étant associée à un jeu unique de valeurs de fond pédo-géochimique avec en bleu les valeurs supérieures au Niveau 1 des seuils nationaux (BRGM)

Dans les différentes zones représentées dans les cartes précédentes, elles montrent un zonage très particulier. Les phénomènes de fonds pédo-chimiques naturels et des remblais sont localisés dans Montmagny. Les remblais anthropiques semblent être conséquents dans la commune. La ville étant plutôt artificialisée, cet affichage des données n'est pas surprenant par rapport aux sols urbains.

Des fonds pédo-géochimiques naturels proviennent également de la présence ou non de terrain naturel sur la ville de Montmagny. Dans les zones 2 et 5, deux éléments métalliques dépassent les seuils nationaux : le Baryum (Ba) pour la zone 2 et Cadmium (Cd) pour la zone 5.

Ces valeurs en bleus permettent d'optimiser la valorisation des terres excavées lorsque celles-ci ont une ou plusieurs chiffres dépassant les seuils nationaux.

X. EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET POLLUTION ATMOSPHERIQUE

10.1. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE VALLEE

Sources : DRIEAT, PCAET CAPV

L'air est un mélange gazeux contenant des gaz indispensables à la vie : oxygène (O_2), azote (N_2) ainsi que d'autres gaz tels que certains gaz rares (néons, argons, etc.) ou le dioxyde de carbone. On retrouve également de la vapeur d'eau. Chaque jour, nous respirons en moyenne 15 à 17 m^3 de cet air. La pollution atmosphérique résulte de l'augmentation des teneurs des composants naturels, mais aussi de l'introduction de nouveaux composants, nocifs à partir d'un certain seuil.

Les activités humaines génèrent l'émission de nombreux polluants dans l'atmosphère, mais en raison de leurs effets nuisibles sur l'environnement et/ou la santé, et de leur aspect caractéristique de certains types de pollutions, les polluants réglementés retenus par le réseau ROSE (Réseau d'Observation Statistique de l'Energie) sont mesurés et suivis. Il s'agit du dioxyde de soufre (SO_2), des oxydes d'azote (NOx), du monoxyde de carbone (CO), des particules fines PM10 (particules de diamètre inférieur à 10 micromètres), de l'ozone (O_3), et des composés organiques volatils (COV).

Le dernier rapport du GIEC tire la sonnette d'alarme. L'essentiel de l'accroissement de la température moyenne de la planète depuis le milieu du XX^{ème} siècle est très certainement dû à l'augmentation des émissions anthropiques des gaz à effet de serre (GES). D'ici 2100, la température moyenne sur la planète pourrait augmenter de 1,1 à 6,4°C selon les prévisions scientifiques. Mais, il existe des disparités territoriales. **La région Île-de-France devrait avoir des températures moyennes annuelles comprises entre +2,8 et +5,7°C, d'ici la fin du siècle.** Ainsi, le GIEC recommande de contenir un réchauffement global à +2°C impliquant de diviser les émissions de GES le plus rapidement possible. En France, les émissions de GES sont réparties de la manière suivante :

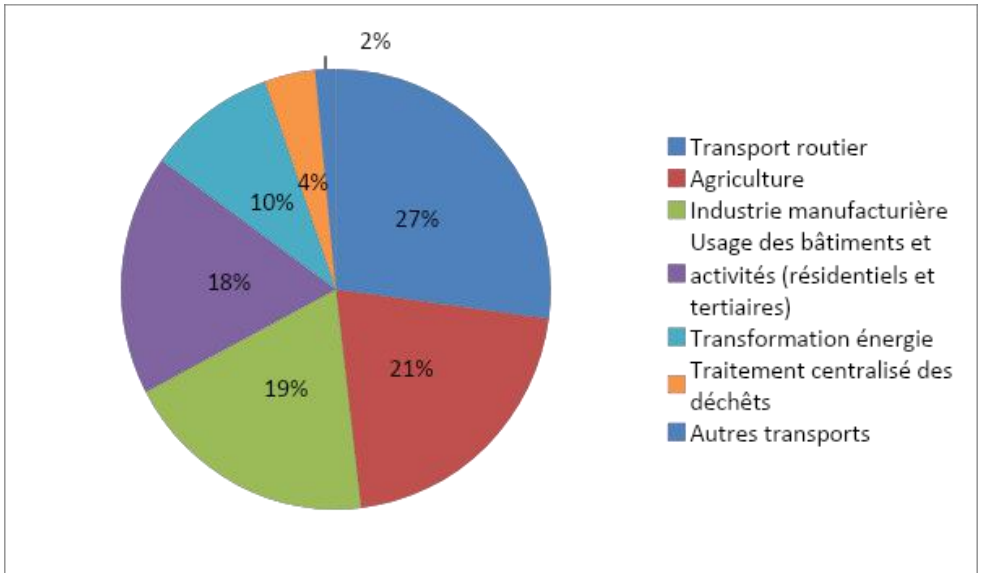


Figure 34 : Répartition des émissions de GES selon les secteurs d'activité en France, en 2020, Source : INSEE

Tous les acteurs de la société sont concernés par ces émissions, et des mesures de réduction doivent être prises dans chaque secteur d'activité.

Les différents niveaux d'actions :

Au niveau international, les pays industrialisés se sont engagés en 1997 à lutter contre le changement climatique avec le Protocole de Kyoto. L'objectif est de réduire les émissions de GES. Ces objectifs ont été retranscrits au niveau européen en 2001 et 2002 par les directives 2002/91/CE et 2001/77/CE, établissant des niveaux d'émissions selon les Etats Membres. Lors de la 21ème Conférence des Parties (COP21) en 2015, l'ONU s'est réunie à Paris pour conclure un accord international sur le climat applicable aux 195 pays du monde, dont l'objectif est de maintenir le réchauffement global à 2°C d'ici 2100 et de poursuivre les efforts pour limiter la hausse des températures à 1,5°C.

Au niveau européen, le « Paquet énergie-climat 2020 » fixe l'objectif des 3x20 en 2020, afin de réduire de 20 % les consommations d'énergie, augmenter de 20 % la part d'énergies renouvelables et réduire de 20 % les émissions de GES. S'ensuit le « Paquet énergie-climat 2030 » ajoutant des objectifs supplémentaires pour 2030, en poursuivant la réduction de 27 % de la consommation d'énergie, 27 % d'énergies renouvelables et une réduction de 40% des émissions de GES.

Au niveau national, la France s'est engagée en 2005 avec la loi POPE (Programmation fixant les Orientations de la Politique Energétique) à diviser par 4 ses émissions de GES d'ici 2050 par rapport à 1990. Les lois Grenelle définissent des objectifs à court terme (2020) au niveau européen : réduire de 20 % nos émissions de GES et notre consommation d'énergie, et augmenter d'au moins 23 % la part d'énergies renouvelables sur le territoire. Avec la loi Transition Energétique pour la Croissance Verte adoptée en août 2015, l'Etat doit réduire de 30 % les consommations d'énergie, augmenter de 32 % les énergies renouvelables et réduire de 40 % les émissions de GES.

A partir de juillet 2004, le gouvernement français a adopté un « Plan Climat-Energie » afin de décliner les directives européennes au niveau national. Il détaille les mesures de réduction des émissions de GES applicables sur tous les secteurs d'activité et la vie quotidienne des français. Il est également destiné à être décliné à l'échelle des territoires sous la forme de Plan Climat-Energie Territoriaux (PCET). Ainsi, depuis 2012, la loi Grenelle 2 a rendu obligatoire l'adoption des PCET pour les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomérations de plus de 50 000 habitants. Enfin, au 1er janvier 2016, la loi Transition Energétique pour la Croissance Verte rend obligatoire pour les EPCI de plus de 50 000 habitants de traiter le volet de la qualité de l'air pour produire des Plans Climat-Air-Energie Territoriaux (PCAET) pour le 31 décembre 2016, seuil qui a été abaissé à 20 000 habitants en 2018.

Les cinq enjeux majeurs identifiés se déclinent en diverses mesures stratégiques :

1. Aménagement et rénovation énergétiques

- Accompagner la rénovation du parc résidentiel
- Former les usagers aux éco-gestes, piloter et optimiser les consommations
- Accompagner la rénovation du parc tertiaire (public et privé)
- Limiter l'impact carbone des projets d'aménagement et constructions neuves et favoriser la compensation des émissions incompressibles
- Eviter les ruptures écologiques et l'artificialisation des sols liés aux nouveaux projets d'aménagement.
- Favoriser le renouvellement urbain lorsque la situation le nécessite
- Adopter des pratiques permettant de limiter les Îlots de Chaleur Urbains

2. Mobilité et Transports

- Mieux comprendre les besoins des citoyens en matière de mobilité, développer une stratégie de territoire
- Favoriser l'emploi et l'activité de proximité avec la réorganisation des modes de travail pour limiter les besoins de déplacement (coworking, tiers-lieux, etc.)

- Coordonner le développement des infrastructures et de l'offre de transport en commun à l'échelle du territoire, garantir l'équilibre entre le sud et le nord
- Organiser l'intermodalité sur le territoire
- Développer une politique à l'essor des mobilités douces (marche, vélo, randonnée), notamment via la sensibilisation
- Encourager le développement des circuits courts

3. Production d'énergies renouvelables

- Encourager le déploiement du solaire photovoltaïque et thermique sur les toitures, parkings, friches et zones d'activités
- Favoriser le développement de la géothermie sous toutes ses formes
- Encourager la production de granulés de bois en lien avec les coupes opérées en Forêt de Montmorency

4. Déchets et réemploi

- Favoriser le tri à la source et généraliser la pratique du compostage dans les foyers et les écoles
- Favoriser l'harmonisation des consignes de tri entre territoires pour augmenter les volumes triés et limiter l'incinération des déchets
- Développer l'émergence de recycleries et de ressourceries sur le territoire à destination des particuliers et professionnels
- Lutter contre les dépôts sauvages
- Promouvoir une opération de consigne sur le territoire de l'agglomération
- Développer des solutions en régie de collectes des déchets textiles pour pallier le débordement des bornes

5. Résilience et séquestration carbone

- Préservation et valorisation de la forêt, mobilisation des propriétaires fonciers, limiter les risques d'incendie en forêt
- Végétaliser les espaces urbains, favoriser l'émergence de micro-forêts et sensibiliser sur le rôle de la biodiversité en ville
- Identifier et mettre en place des trames écologiques (verte, bleue et/ou noire)
- Améliorer la gestion des eaux (gestion à la parcelle, meilleurs raccordements, etc.)
- Favoriser les pollinisateurs et privilégier les fauches tardives
- Privilégier la résilience des espaces (maladie de l'encre…) et restaurer les zones humides
- Favoriser l'infiltration des eaux pour limiter les risques inondation (matériaux poreux, désimperméabilisation, etc.)

10.2. LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Les gaz à effet de serre (GES) sont nombreux et chaque gaz a un impact plus ou moins fort sur le réchauffement climatique. Les principaux gaz à effets de serre émis (95 % des GES) sont le dioxyde de carbone (CO_2), le méthane (CH_4) et le protoxyde d'azote (N_2O).

On classe les émissions de GES en 3 catégories dites « Scope » (pour périmètre, en anglais) :

- Scope 1 : émissions directes de chacun des secteurs d'activité ;
- Scope 2 : émissions indirectes des différents secteurs liées à leur consommation d'énergie ;
- Scope 3 : émissions induites par les acteurs et activités du territoire. C'est la famille d'émissions la plus difficile à appréhender donc souvent non chiffrée.

Pour la commune de Montmagny, **les émissions totales (Scope 1 et 2) de GES ont été de 24 kteq CO_2 (kilos tonnes en équivalent CO_2) en 2019** (hors branche énergie).

À titre de comparaison, en 2018, la commune de Montmorency était celle qui présentait le plus haut niveau d'émission avec 48,5 kteq CO_2 tandis que celle de Margency avait le plus faible impact avec 5,5 kteq CO_2.

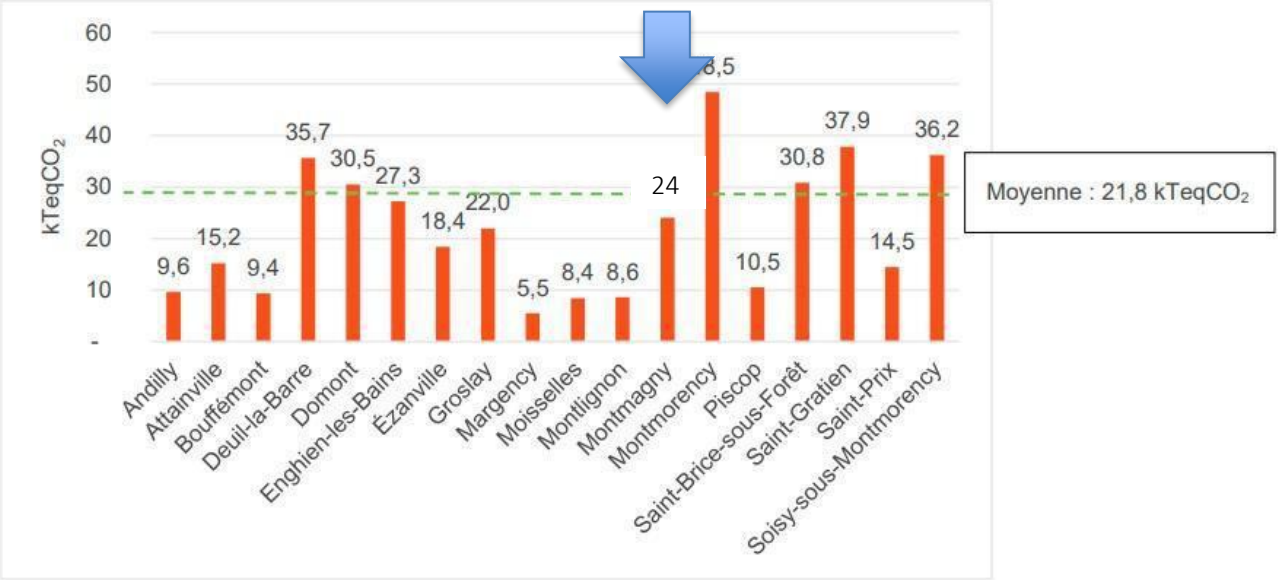


Figure 35 : Emissions totales de GES en CAPV en 2019

Ces émissions représentent 1,7 teq CO_2/personne (habitant+emploi), contre 2,3 dans le département et 1,7 en Île-de-France, réparties de la manière suivante :

- 11 kteq.CO_2/an pour le résidentiel soit 61,5 % ;
- 4,2 kteq.CO_2/an pour les transports routiers soit 23,5 % ;
- 2,2 kteq.CO_2/an pour le tertiaire soit 12,3 % ;
- 0,4 kteq.CO_2/an pour l'industrie (hors données non divulgables) ;
- 0,1 kteq.CO_2/an pour l'agriculture.

Les émissions directes (Scope 1) de GES ont été de 16 kteq CO_2 en 2019 (hors branche énergie), soit 1,4 teq CO_2/personne (habitant+emploi), contre 2,1 dans le département et 1,5 en Île-de-France, réparties de la manière suivante :

- 9,6 kteq.CO_2/an pour le résidentiel soit 60 % ;
- 4,2 kteq.CO_2/an pour les transports routiers soit 26,3 % ;
- 1,6 kteq.CO_2/an pour le tertiaire soit 10 % ;
- 0,4 kteq.CO_2/an pour l'industrie (hors données non divulgables) ;
- 0,2 kteq.CO_2/an pour la production d'énergie (hors données non divulgables) ;

Concernant l'évolution des émissions totales de GES, celle-ci est en légère **baisse depuis 2012** (20,2 kteq CO_2 en 2012, 18,5 kteq CO_2 en 2015, et pour rappel 18,4 kteq CO_2 en 2019), mais avec des disparités selon les secteurs :

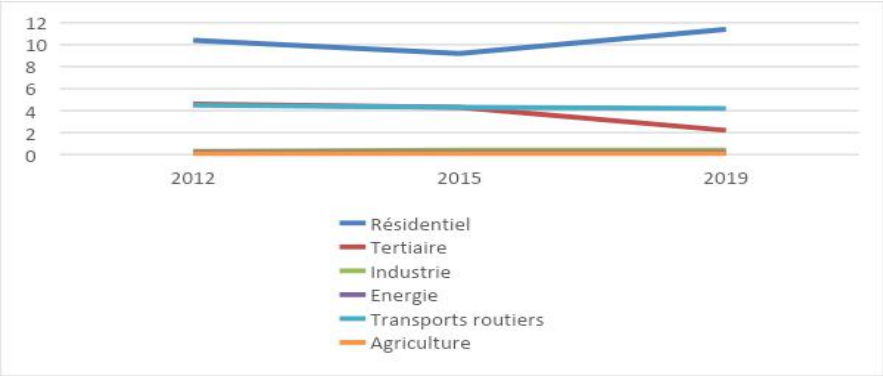


Figure 36 : Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1, hors production d'énergie) et indirectes (Scope 2) en kteq. CO_2/an

Ci-dessous le graphique qui ne présente que le Scope 1 :

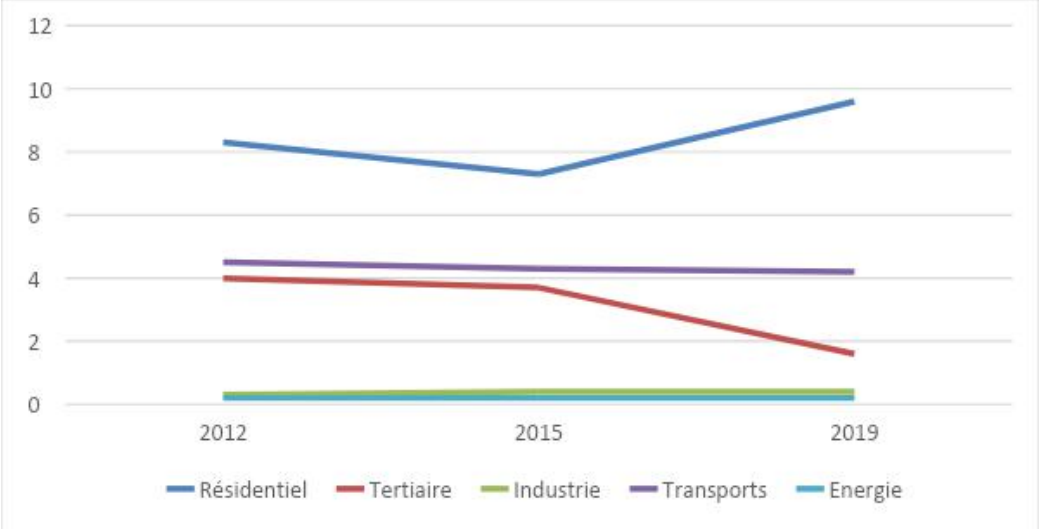


Figure 37 : Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) en kteq. CO2/an

La prépondérance du gaz naturel comme énergie de chauffage explique en grande partie le poids du secteur résidentiel.

Ci-dessous, le graphique des émissions de GES (Scope 1 et 2) à l'intérieur de la commune de Montmagny :

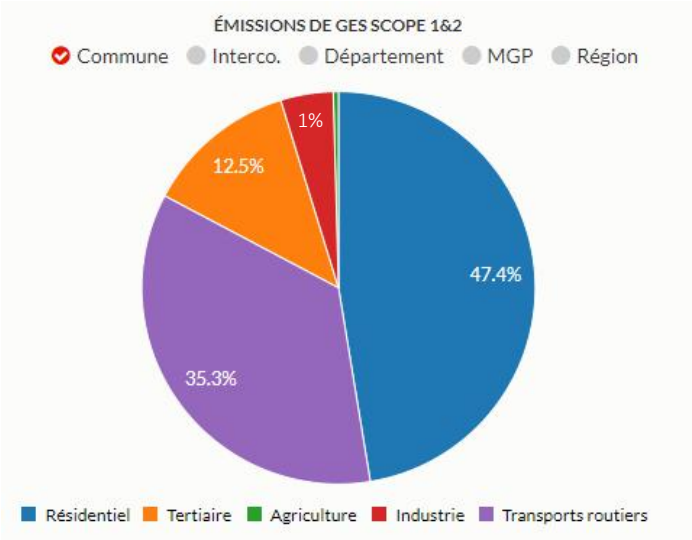


Figure 38 : Emissions de gaz à effets de serre de Montmagny par rapport au scope 1 et 2

Les émissions directes (Scope 1) de GES ont été de 20 kteq CO_2 en 2019 soit 1,2 teq CO_2/personne (uniquement pour le Scope 1). Pour les Scopes 1 et 2, la valeur des émissions de GES est de 24 kteq CO_2 pour soit 1,4 teq CO2/personne dans la commune de Montmagny. Les valeurs suivantes proviennent des Scopes 1 et 2 :

- 11 kteq.CO_2/an pour le résidentiel soit 47,4 % ;
- 8,2 kteq.CO_2/an pour les transports routiers soit 35,3 % ;
- 2,9 kteq.CO_2/an pour le tertiaire soit 12,5 % ;
- 1 kteq.CO_2/an pour l'industrie (hors données non divulgables) soit 1 % ;
- 0,2 kteq.CO_2/an pour la production d'énergie (hors données non divulgables) soit 0,1 %.

XI. GESTION DES DECHETS

11.1. ORGANISATION DU DISPOSITIF DE COLLECTE

Sources : PLPDMA Syndicat Emeraude 2021-2026

La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée assure la collecte et le traitement des ordures ménagères sur l'ensemble du territoire. Cette mission est confiée à deux syndicats : Emeraude et le SIGIDURS (Syndicat Mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles).

La commune de Montmagny est gérée par le syndicat Emeraude, avec des collectes à domicile réparties de la manière suivante :

- Pour les ordures ménagères : vendredi soir (à sortir avant 16h) à propos des pavillons, lundi soir, mercredi soir et vendredi soir (à sortir avant 16h) à propos des logements collectifs de plus de 50 logements et lundi soir puis vendredi soir pour les logements collectifs de moins de 50 logements (à sortir avant 16h).
- Pour les emballages : vendredi soir (à sortir avant 16h) à propos des pavillons, des logements collectifs de plus de 50 logements et des logements collectifs de moins de 50 logements.
- Pour le verre : passage au 4^{ième} vendredi matin de chaque mois pour l'ensemble de la commune.
- Pour les végétaux : lundi matin, uniquement pour les pavillons.
- Pour les encombrants pavillonnaires et collectifs : passage le 2^{ième} mercredi matin de chaque mois.

Il existe à Deuil-La Barre une déchetterie mobile. Ce service a été mis en place en 2015 et est réservé aux habitants de Deuil-La Barre, d'Enghien-les-Bains, Montmorency et de Montmagny. Le camion DEMETOX est aussi disponible à Montmagny, face à la Salle des Fêtes située avenue du Général de Gaulle, certains samedis matin durant l'année.

Dans le cadre d'un partenariat entre le Syndicat Emeraude et le SIGIDURS, les Magnymontois ont également accès à la déchetterie de Sarcelles.

Emeraude et le SIGIDURS ont tous les deux mis en place un Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA). Le PLPDMA d'Emeraude de 2012-2026 comprend sept axes :

- Être éco-exemplaire
- Encourager la gestion de proximité des biodéchets
- Augmenter la durée de vie des produits
- Lutter contre le gaspillage alimentaire
- Promouvoir la consommation responsable
- Réduire les déchets des productions non ménagers
- Sensibiliser

11.2. LES TONNAGES

Le Syndicat de l'Émeraude a recensé, en 2018, les pourcentages suivants par rapport aux différentes classes de déchets existants :

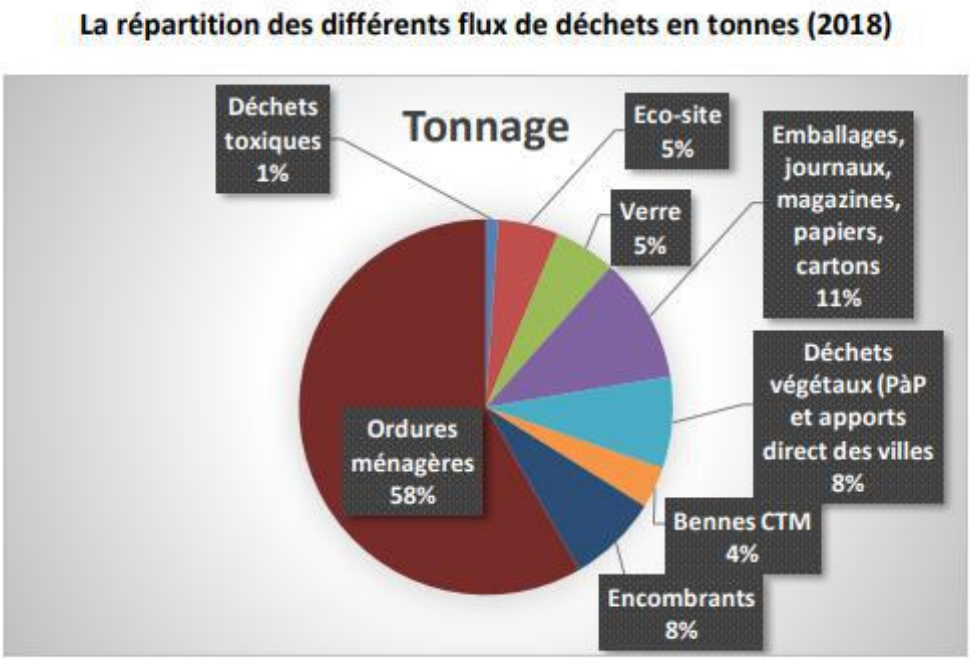


Figure 39 : Pourcentages des déchets d'après le Syndicat Emeraude en 2018 (PLPDMA 2021-2026)

Depuis l'année 2015, les quantités d'ordures ménagères collectées ont diminué. En 2015, le tonnage était de 74 998 tonnes contre 66 521 tonnes en 2018. Pour ajouter encore plus de contexte, pour les ordures ménagères, la diminution est de 22 % entre 2008 et 2018.

11.3. LA COLLECTE DES DECHETS FERMENTESCIBLES ET LEUR COMPOSTAGE

Le Syndicat Emeraude a lancé depuis 2010, des actions en faveur de la Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés. Elle accompagne et encourage une démarche de réduction des déchets et des poids des poubelles. Le Forum Zéro Déchet se met en place dès 2018 dans la commune de Montmagny. L'objectif est de créer et d'entretenir un compost pour recycler les déchets ménagers. Les ateliers gratuits sont ouverts à tous à propos de cette démarche de compost pour former le public. En 2015, un nouvel atelier a même été spécialement consacré au « lombricompostage » pour apprendre à faire du compostage sans jardin.

11.4. L'ECONOMIE CIRCULAIRE

La loi Economie Circulaire (AGEC) du 10 février 2020 impose l'interdiction des emballages en plastique à usage unique à l'horizon 2040 et le plan national de prévention des déchets (PNPD) fixe l'objectif de réduire

de 15 % les quantités de déchets ménagers et assimilés produits par habitant d'ici 2030 tout en atteignant l'équivalent de 5 % du tonnage des déchets ménagers en matière de réemploi et réutilisation.

Le Syndicat Emeraude propose un Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (2021-2026). La déchetterie de Sarcelles est un des leviers d'actions de l'économie circulaire à propos de la gestion des déchets à Montmagny. Le Syndicat Emeraude propose plusieurs actions dans le réemploi de certains déchets : les vélos sont collectés par les gardiens et donnés à une association (Véloservices). Une zone de gratuité est mise à disposition avant Noël pour déposer des jouets en état de marche, des jeux de société ou des livres pour enfants, et inversement en bénéficier (raisonnablement). Un salon de la réparation est organisé pour faire réparer sur place ou à minima diagnostiquer.

Dans un autre temps, une matériauthèque pourrait permettre aux déchets notamment liés à la construction, d'être réutilisés. Enfin, une bricothèque est une option envisageable sur les déchetteries du Syndicat Emeraude. Ce système permet de proposer en prêt de façon gratuite les outils et objets qui sont utilisés ponctuellement par les ménages et les foyers. La durée du prêt est assez courte afin de participer à un « turn-over » des outils et des appareils loués.

D'autres actions comme le compostage précédemment cité ou la récupération des textiles, linges et chaussures (2 réceptacles sont implantés sur le parking du Centre commercial des Sablons) contribuent à favoriser cette économie circulaire et la sensibilisation écoresponsable.

XII. POLLUTION SONORE

12.1. DEFINITION

Source : DDT95

Les bruits de l'environnement, générés par les routes, les voies ferrées et le trafic aérien au voisinage des aéroports ou ceux perçus au voisinage des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de loisirs sont à l'origine d'effets pouvant être importants sur la santé des personnes exposées. La multi-exposition peut constituer un enjeu de santé publique important à prendre en considération. Le bruit reste aujourd'hui une des premières nuisances pour les habitants des zones urbaines. Celui des transports, souvent considéré comme une fatalité, est fortement ressenti. Le développement du trafic routier et ferroviaire, ainsi qu'une urbanisation parfois mal maîtrisée aux abords des infrastructures des transports terrestres, ont créé des situations de fortes expositions au bruit.

12.2. CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Dans chaque département sont recensées et classées les infrastructures de transport terrestre selon leurs caractéristiques sonores et le trafic. Ce classement sonore est un dispositif réglementaire préventif permettant d'identifier les zones les plus bruyantes et pouvant être utilisé lors de la construction de bâtiments à proximité. Certains bâtiments (habitations, établissements de santé, d'enseignement, etc.) devant respecter quelques prescriptions particulières d'isolement acoustique de façade, l'utilisation du dispositif permet de fixer les règles de construction (variables selon la nature et la fonction du bâtiment) applicables aux nouvelles constructions situées dans des zones exposées au bruit. Seules les routes et rues sur lesquelles circulent plus de 5 000 véhicules, les voies ferrées interurbaines de plus de 50 trains/jour, les voies ferrées urbaines de plus de 100 trains/jour et les infrastructures devant être prises en compte selon le projet sont concernées.

Les infrastructures sonores routières et ferroviaires à grande vitesse sont classées en cinq catégories selon le niveau sonore enregistré à leurs abords. Ainsi, les secteurs affectés par le bruit autour de l'infrastructure varient entre 10 et 300 m selon la catégorie de l'infrastructure.

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence L, en période diurne (en dB (A))	Niveau sonore de référence L, en période nocturne (en dB (A))	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L >81	L > 76	d = 300m
2	76 < L <= 81	71 < L <= 76	d = 250m
3	70 < L <= 76	65 < L <= 71	d = 100m
4	65 < L <= 70	60 < L <= 65	d = 30m
5	60 < L <= 65	55 < L <= 60	d = 10m

Figure 40 : Niveaux sonores de référence pour les infrastructures de transport terrestre, Source : Services de l'état

La carte suivante présente le classement sonore des voies bruyantes (axes routiers et ferroviaires) de Montmagny et ses alentours (en pointillé les projets routiers).

Sont concernées la D193, la D193E, la D301 et la D311 de catégorie 4 dans la commune, et la D193E de catégorie 3 dans le milieu de son tronçon à Montmagny. La voie de tramway est également classée en catégorie 2 et la voie des transports ferroviaires est classée en catégorie 3.

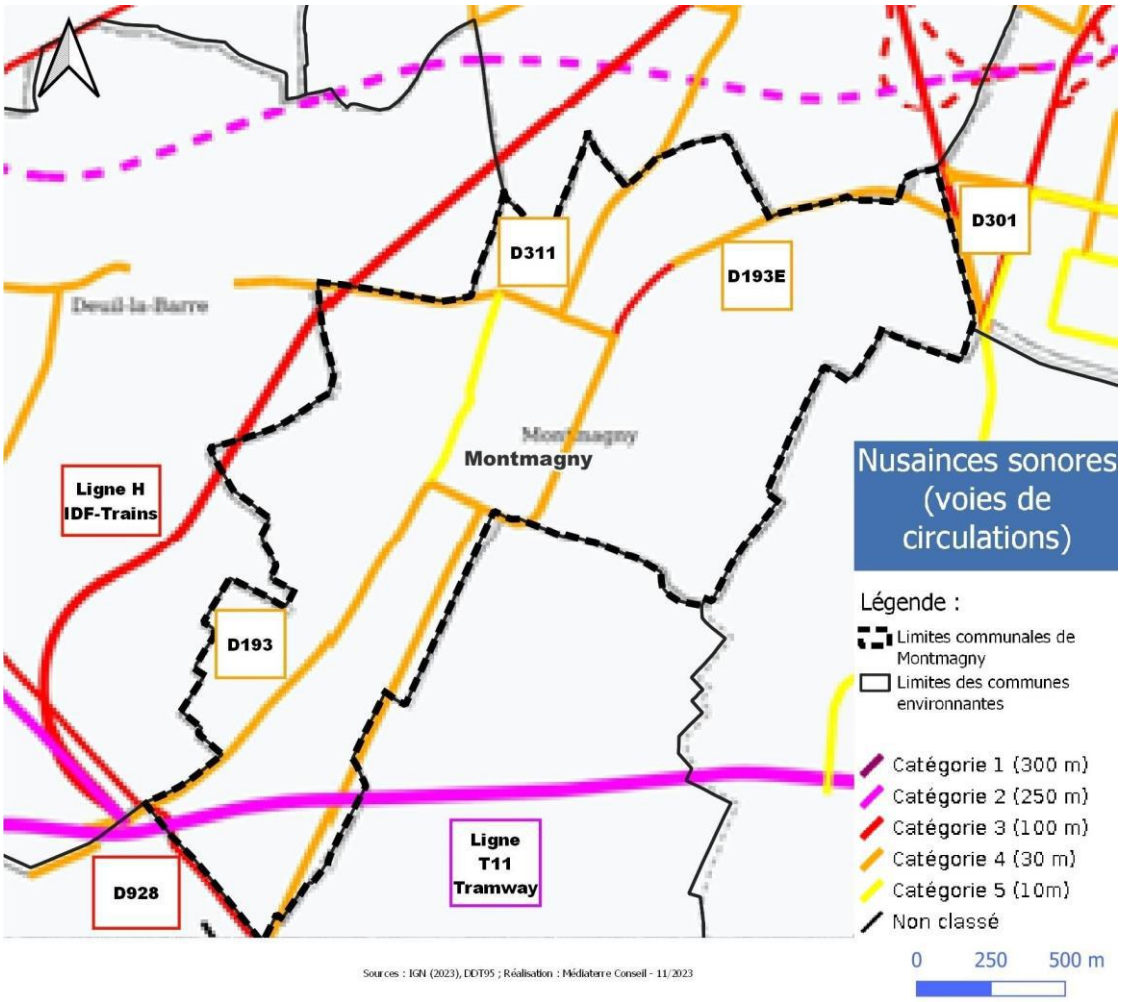


Figure 41 : Extrait du classement sonore des voies bruyantes du Val-d'Oise (source : DDT95)

Photo 5 : Aperçu de la R301 (source : Google Earth)

Photo 6 : Aperçu de la route de Saint-Leu

12.3. CARTOGRAPHIE STRATEGIQUE DU BRUIT DE L'ENVIRONNEMENT

Source : https://carto.bruitparif.fr/

En juillet 2002, l'Union Européenne a adopté une directive qui oblige toutes les agglomérations de plus de 250 000 habitants à établir des cartes de bruit des infrastructures terrestres (air, fer, route) et des industries de leur territoire et des plans de prévention de l'exposition au bruit. Depuis le 30 juin 2007, toutes les grandes agglomérations doivent disposer de cartes de bruit de leur territoire. Les cartes de bruit stratégiques permettent l'évaluation globale de l'exposition au bruit dans l'environnement. Elles n'ont pas de caractère opposable et leur publication a pour objet l'information du public.

En Île-de-France, le bruit routier est la cause majeure des nuisances sonores dans l'environnement extérieur. Le réseau routier dans la région est le premier réseau routier de France avec plus de 40 000 km de routes, qui se décomposent en plus de 1 000 km d'autoroutes et de voies rapides, 1 500 km de routes nationales et 8 600 km de routes départementales. La cartographie du bruit sur le territoire d'Île-de-France a été approuvée pour une 3ème échéance en 2019.

Les cartes suivantes présentent les bruits cumulés (trafics routier, ferroviaire et aérien) de Montmagny et ses alentours sur une journée complète (Lden pour Level day-evening-night) et sur la période nuit (Ln pour Level night).

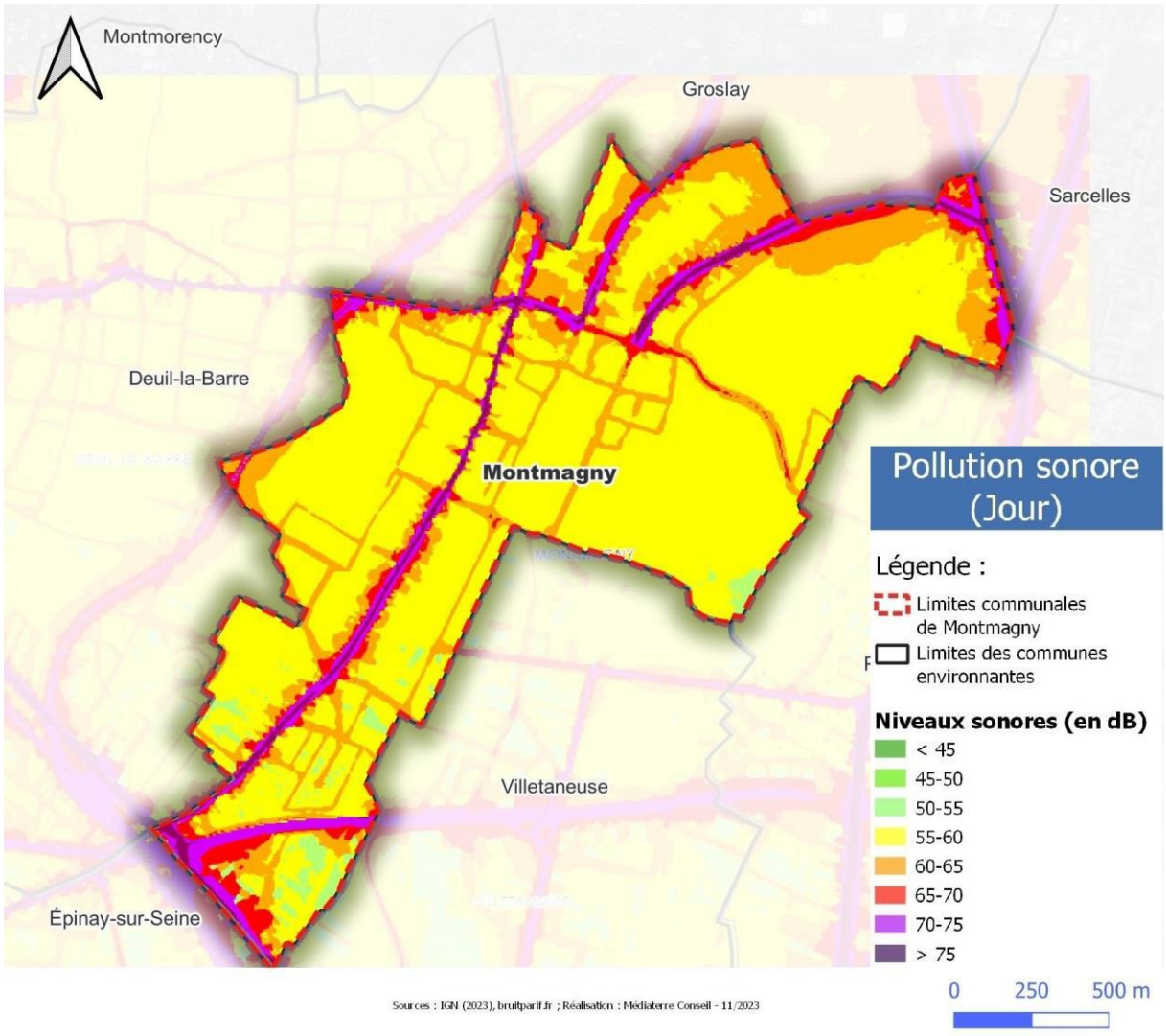


Figure 42 : Extrait de la carte du bruit Jour (source : Bruitparif)

La carte du bruit Jour-Soir-Nuit (Lden) montre que Montmagny est soumise au bruit du fait des départementales et voies ferrées sur l'ensemble de la ville. Des zones plus calmes se localisent au sud et à l'ouest de la commune. Ce sont des espaces où les voitures ont plus de difficultés à circuler (aménagement réduit ou manquant, piétons et cyclistes privilégiés).

La carte du bruit Nuit (Ln) indique toujours des axes routiers importants de pollutions sonores. Certes, les valeurs sont plus faibles qu'en journée, mais celles-ci restent assez élevées (entre 60 et 70 dB pour les départementales). Les autres secteurs de la commune bénéficient d'une ambiance sonore nocturne paisible (entre 45 dB(A) et 50 dB (A) sur l'ensemble de Montmagny).

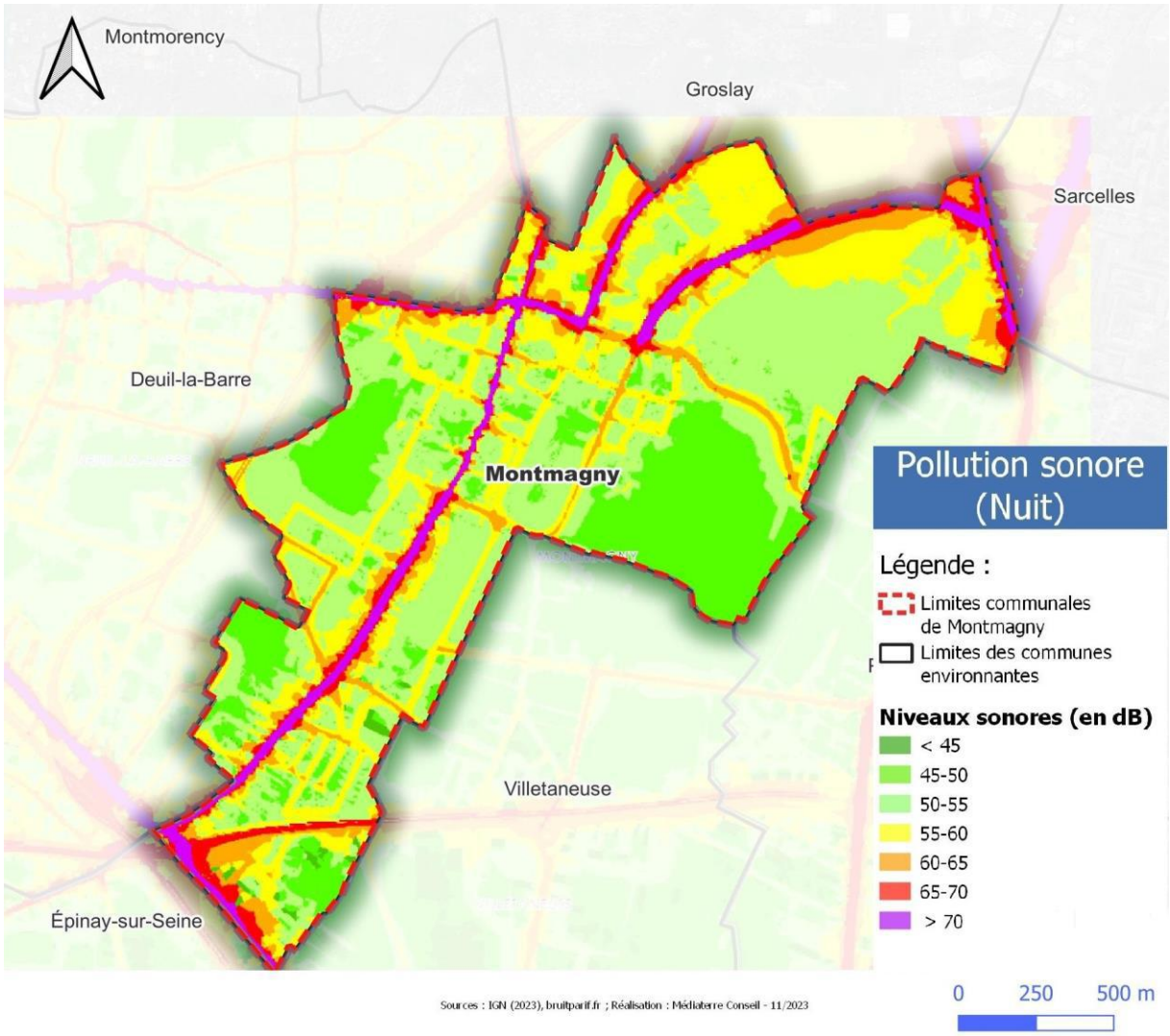


Figure 43 : Extrait de la carte du bruit Nuit (source : Bruitparif)

Pour des niveaux d'exposition supérieurs à 40 dB(A) la nuit et à 50-55 dB(A) en journée, l'OMS considère que des effets extra-auditifs du bruit peuvent se manifester : troubles du sommeil, gêne, risques cardiovasculaires accrus, difficultés de concentration et retards dans les apprentissages.

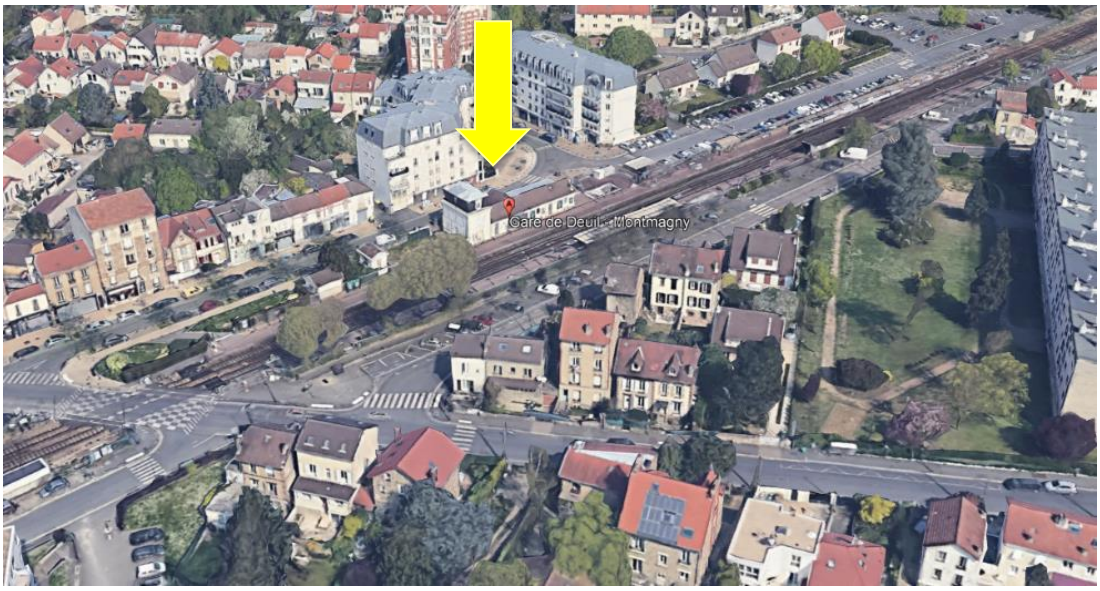


Photo 7 : Gare ferroviaire de Deuil-Montmagny (source : Google Earth)

12.4. LE PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT DU DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE

Sources : PPBE du Val d'Oise – 3ème échéance

Le département du Val-d'Oise a mis en place un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (4ème échéance en vigueur depuis l'arrêté préfectoral n°17-048 signé le 25 octobre 2022 pour les infrastructures routières et depuis le 9 mars 2023 avec l'arrêté préfectoral n°17-179 concernant les infrastructures routières non concédées et ferroviaires). Ce plan s'inscrit dans le cadre de la directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 du Parlement européen relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, transposée en droit français par ordonnance et ratifiée par la loi du 26 octobre 2005 (articles L-572-1 et suivants du Code de l'environnement).

La directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement s'intéresse particulièrement aux infrastructures routières et autoroutières dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules, les infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains et les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Le PPBE est un document réglementaire, mais non opposable, qui vise à éviter, prévenir et réduire, dans la mesure du possible, les effets nuisibles du bruit sur la santé humaine et l'environnement. Il intègre également la protection des zones dites « calmes » en définissant une méthode permettant de maîtriser l'évolution du bruit dans ces zones et en tenant compte des activités humaines pratiquées et prévues.

La circulaire du 25 mai 2004 prévoit des objectifs acoustiques à atteindre, conformément à la politique nationale de résorption des Points Noirs du Bruit (PNB), rappelés dans le tableau suivant :

Indicateurs de bruit	Route / LGV	Voie ferrée conventionnelle	Cumul Route / LGV + Voie ferrée conv.
LAeq (6h-22h)	70	73	73
LAeq (22h-6h)	65	68	68
Lden	68	73	73
Ln	62	65	65

Figure 44 : Valeurs limites relatives aux contributions sonores en dB(A) en façade

L'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement donne les valeurs limites suivantes pour les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé.

VALEURS LIMITES, EN dB(A)				
Indicateurs de bruit	Aérodromes	Route et/ou ligne à grande vitesse	Voie ferrée conventionnelle	Activité industrielle
Lden	55	68	73	71
Ln		62	65	60

Les logements neufs sont soumis à l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Les infrastructures sont classées en 5 catégories qui sont déterminées par le niveau sonore moyen de la voie, de jour et de nuit.

Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructures définie par le classement sonore, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et le bord extérieur de la chaussée la plus proche :

Distance horizontale (m)		0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
Catégorie de l'infrastructure	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	
	2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30		
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30						
	4	35	33	32	31	30											
	5	30															

Dans le cas d'une double exposition à des voies classées, la valeur retenue pour l'isolement de façade sera celle imposée par le plus fort classement.

Les logements construits entre 1970 et 1996 sont soumis à la réglementation acoustique de l'arrêté du 14 juin 1969. Cet arrêté fixe des valeurs de niveau sonore maximal pour les planchers, les cloisons séparatives et les équipements, mais ne précise aucune valeur en ce qui concerne les fenêtres. Cette réglementation est ancienne et ne correspond plus aux exigences actuelles en matière de confort acoustique.
Quant aux logements construits avant 1970, aucune réglementation acoustique n'était alors imposée aux constructeurs.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 impose une obligation de réaliser certains travaux relatifs à l'acoustique lors de rénovation globale, pour les bâtiments qui figurent dans les zones de dépassement des valeurs limites sur les cartes de bruit routier et ferroviaire ou qui sont situés dans une zone de bruit du plan de gêne sonore d'un aéroport conformément à l'arrêté du 13 avril 2017 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments existants lors de travaux de rénovation importants.

Enfin, d'autres leviers d'actions existent :

- Réduire le bruit des véhicules routier et ferroviaire ;
- Maîtriser le trafic routier ;
- Agir sur la vitesse sur le plan routier ;
- Modifier les revêtements routiers ;
- Implanter des protections acoustiques.

XIII. POLLUTION LUMINEUSE

Source : AVEX Asso (Astronomie du Vexin), Radiance Light Trends

La pollution lumineuse est générée par la production lumineuse en milieu ouvert, durant la nuit, d'origine humaine conduisant à dégrader la perception de l'environnement. Cette pollution peut affecter les rythmes écologiques mais aussi les activités nocturnes chez certaines espèces. La principale source de pollution lumineuse est l'éclairage public. Des mesures pour diminuer cette pollution peuvent être prises, comme l'extinction de l'éclairage public sur une commune à des heures nocturnes.

La carte, ci-dessous, aide à se représenter la pollution lumineuse de ce territoire. La pollution lumineuse se manifeste de manière élevée sur le sud du territoire (Départementale D928 et D193). Sur l'ensemble de la commune, la pollution lumineuse atteint un niveau d'exposition moyennement élevé : environ 100 étoiles visibles sur l'échelle visuelle AVEX (sur les axes routiers principaux de la commune 50 à 100 étoiles, en dehors 100 à 200 étoiles, au niveau de la Butte Pinson 200 à 250 étoiles visibles.

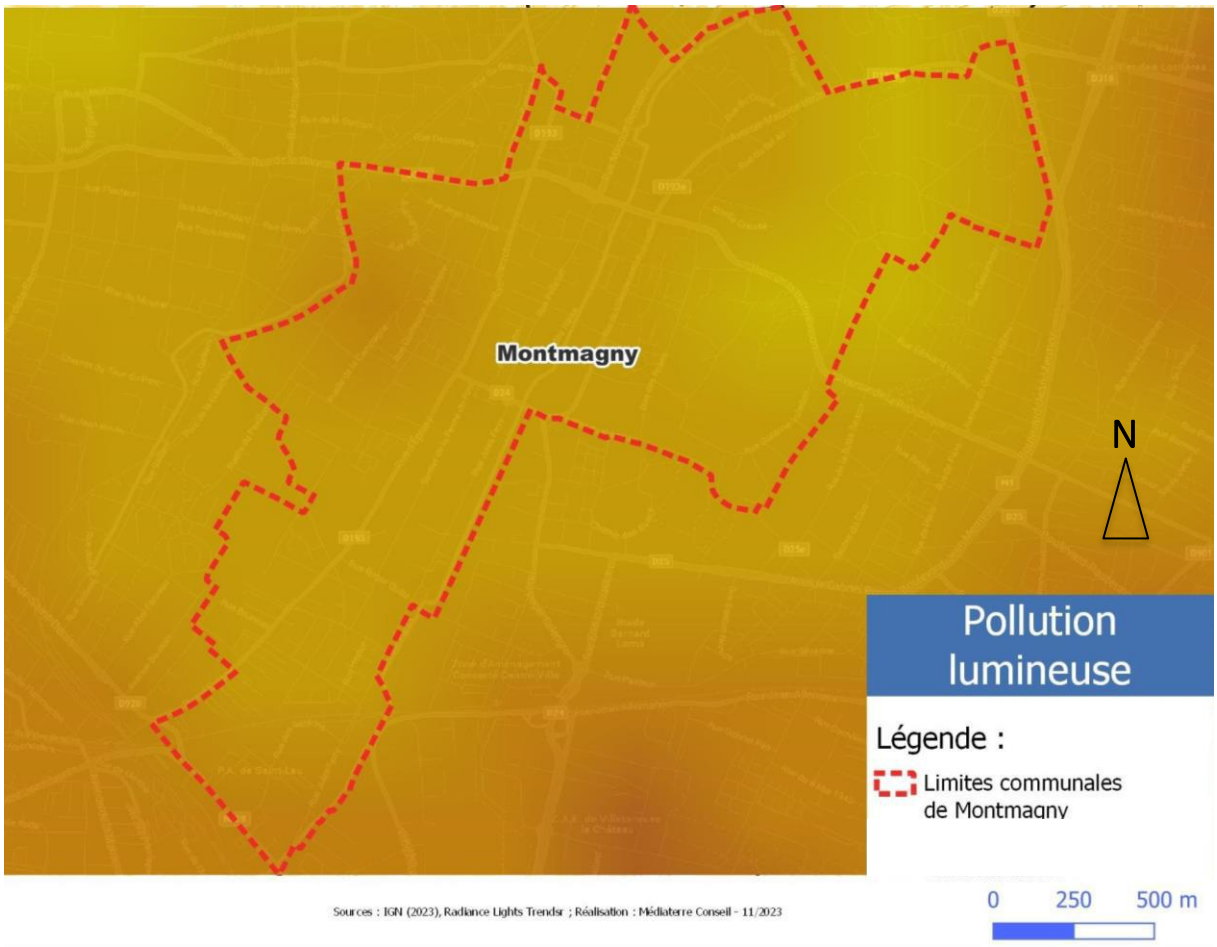


Figure 45 : Cartographie de la pollution lumineuse sur la commune de Montmagny et ses alentours (Radiance Light Trends)

La pollution lumineuse est assez présente à Montmagny, ce qui correspond typiquement au ciel de moyenne banlieue.

SYNTHESE DES RISQUES ET POLLUTIONS

ATOUTS	FAIBLESSES
● Risques liés aux sites BASIAS faibles. ● Niveaux de bruit faible en dehors des axes routiers	● Émissions de GES des transports routiers en augmentation. ● Émissions directes de GES supérieurs à la moyenne du département et de la région. ● Infrastructures terrestres bruyantes à proximité des départementales et ferroviaire. ● Pollution lumineuse assez présente à Montmagny.
OPPORTUNITES	**MENACES**
● La gestion des pollutions émises par les sites BASIAS doit être considérée pour limiter l'étalement des substances nocives sur la zone et les alentours. ● Des opérations de requalification des sites pollués permettent de redonner une seconde vie à ces zones et de les intégrer au mieux au paysage. ● PPBE du Val-d'Oise. ● Le PLU doit privilégier la performance carbone (bâti, espaces verts, énergie, transport, déchets/recyclage…)	● Les aléas naturels (remontées de nappe, gonflement des argiles) peuvent affecter la répartition des polluants dans le sol.

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

XIV. LES ZONAGES D'INVENTAIRE, DE GESTION ET DE PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ

14.1. LES ZONES NATURA 2000

Sources : INPN, Géoportail

14.1.1 Généralités

Le réseau Natura 2000 est le réseau des sites naturels les plus remarquables de l'Union Européenne. Il a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire des 27 pays de l'Europe. Il vise à assurer le maintien ou le rétablissement d'un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire.

Le réseau européen Natura 2000 comprend deux types de sites :

- Des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la protection des habitats permettant d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages rares ou menacés figurant à l'annexe I de la Directive n° 79-409 dite **Directive « Oiseaux »** du 2 avril 1979, modifiée le 30 novembre 2009, ainsi que des aires de mue, d'hivernage, de reproduction et des zones de relais de migration pour l'ensemble des espèces migratrices ;

- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des habitats naturels d'intérêt communautaire, des habitats abritant des espèces d'intérêt communautaire et des éléments de paysage qui, de par leur structure linéaire et continue ou leur rôle de relais, sont essentiels à la migration, à la distribution géographique et à l'échange génétique d'espèces sauvages. Ces types d'habitats et ces espèces animales et végétales figurent aux annexes I et II de la Directive n° 92-43 dites **Directive « Habitats »** du 21 mai 1992. La première étape avant la désignation en ZSC est la proposition à la commission européenne de Sites d'Intérêt Communautaire (SIC).

La désignation s'accompagne pour chaque État membre de l'obligation d'établir un Document d'Objectifs (DOCOB) pour le maintien en bon état des habitats et des espèces ayant justifié leur désignation.

Il n'y aucun site Natura 2000 ZSC ou ZPS sur la commune de Montmagny ni à proximité.

Le site le plus proche de Montmagny est la Pointe de l'aval de L'Île-Saint-Denis, à 1 km environ.

14.2. ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

Sources : Géoportail, INPN

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il en existe deux types :

- Les ZNIEFF de type I sont des secteurs de superficie limitée et de grand intérêt biologique ou écologique ;
- Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Du point de vue juridique, le zonage ZNIEFF reste un inventaire de connaissances du patrimoine naturel. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe : une zone inventoriée ne bénéficie d'aucune protection réglementaire. En revanche, il convient de veiller dans ces zones à la présence hautement probable d'espèces et d'habitats protégés pour lesquels il existe une réglementation stricte. En pratique, la désignation d'un secteur en ZNIEFF limite les possibilités de développement urbain, les contraintes en ZNIEFF de type I étant fortes (plus modérées en ZNIEFF II).

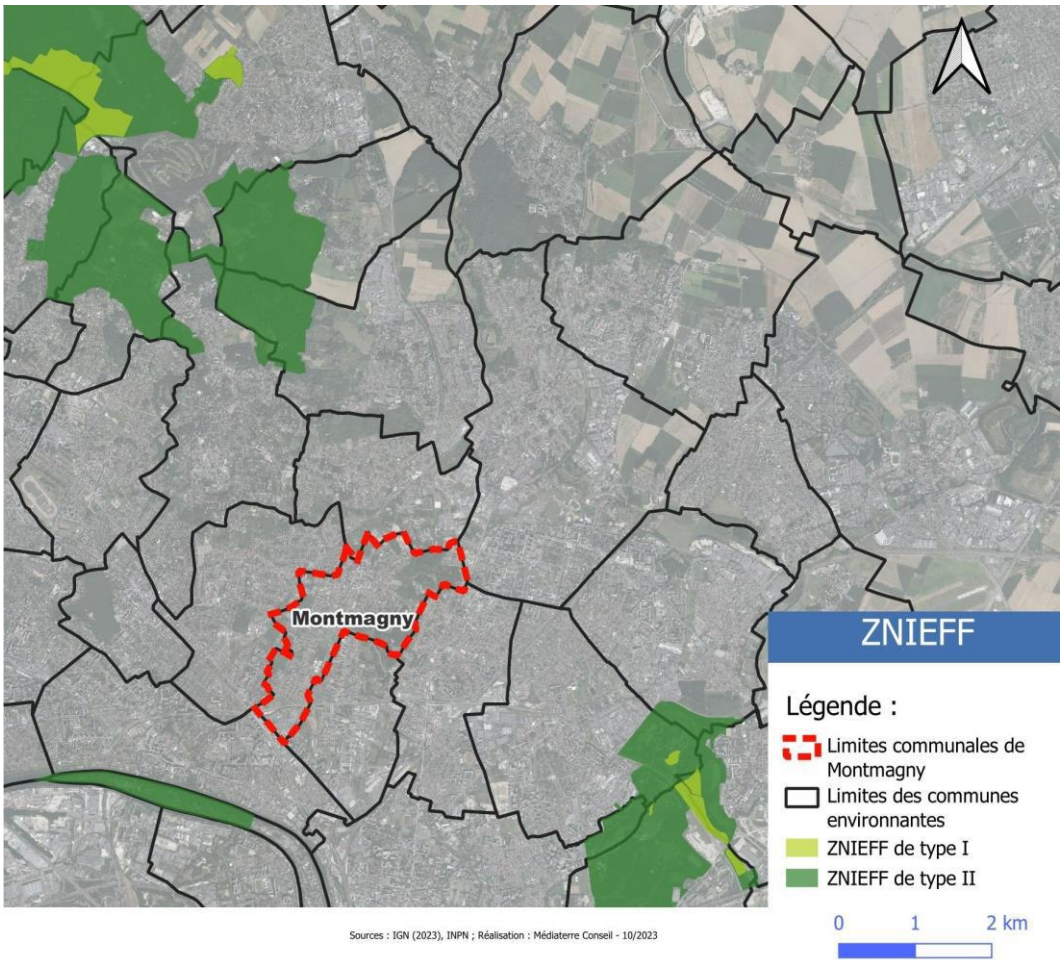


Figure 46 : Localisation des ZNIEFF type I et II à proximité de la commune de Montmagny

La commune de Montmagny n'est traversée par aucune ZNIEFF.

14.3. LES RESERVES DE BIOSPHERE

Sources : UNESCO, INPN

Les **réserves de biosphère** sont des espaces proposant des solutions conciliant la conservation de la biodiversité et son utilisation durable. Il existe 727 réserves de biosphère dans le monde, avec 22 sites transfrontaliers qui appartiennent au réseau mondial des réserves de biosphère.

Elles sont divisées en trois zones :

- **L'aire centrale**, strictement protégée permet de contribuer à la conservation des paysages, des écosystèmes, des espèces et de la variation génétique ;
- **La zone tampon**, qui entoure l'aire centrale, utilisée pour des activités compatibles avec des pratiques écologiquement viables et susceptibles de renforcer la recherche, le suivi, la formation et l'éducation scientifique ;
- **L'aire de transition** est la zone où les collectivités territoriales encouragent les activités économiques et humaines durables des points de vue socioculturels et écologiques.

Il n'y a aucune réserve de biosphère sur la commune de Montmagny ou à proximité.

14.4. LES ZONES HUMIDES

Sources : Géoportail, site zones-humides

Les sites identifiés par la Convention internationale de Ramsar désignent des zones humides faisant l'objet de mesures visant à leur conservation et à leur utilisation rationnelle.

La commune de Montmagny n'est pas concernée par la présence de zone humide RAMSAR.

En effet, une étude de prélocalisation des zones humides, engagée par la Commission Locale de l'Eau (CLE) en juin 2010 a permis d'identifier les enveloppes de forte probabilité de présence de zones humides, de les hiérarchiser en fonction des enjeux, des fonctionnalités potentielles des zones humides et des pressions pouvant s'y exercer. Cette méthodologie a permis de connaître et cartographier les zones humides probables basées sur un travail de photo-interprétation d'images aériennes, d'une analyse spatiale et topographique et d'une analyse des données existantes.

Les enveloppes d'alerte zones humides produites en 2010 ont été mises à jour en 2021 par la DRIEAT.

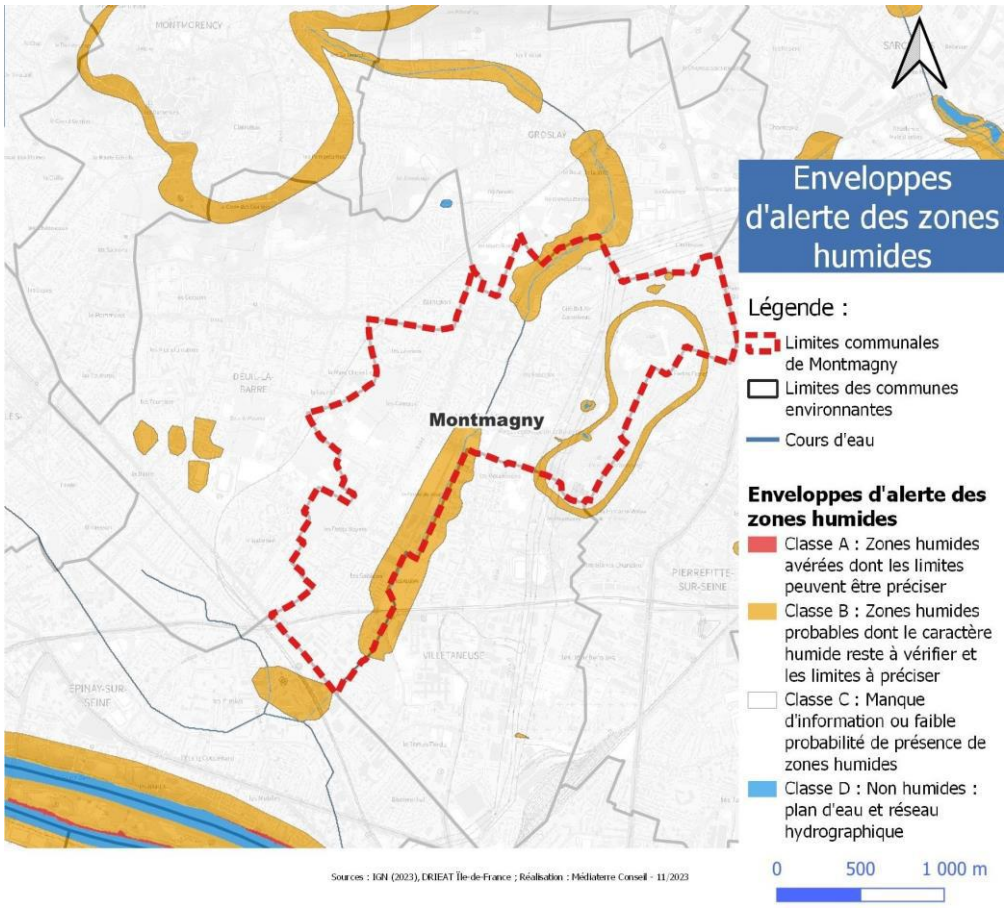


Figure 47 : Enveloppes d'alerte des zones humides de Montmagny (DRIEAT)

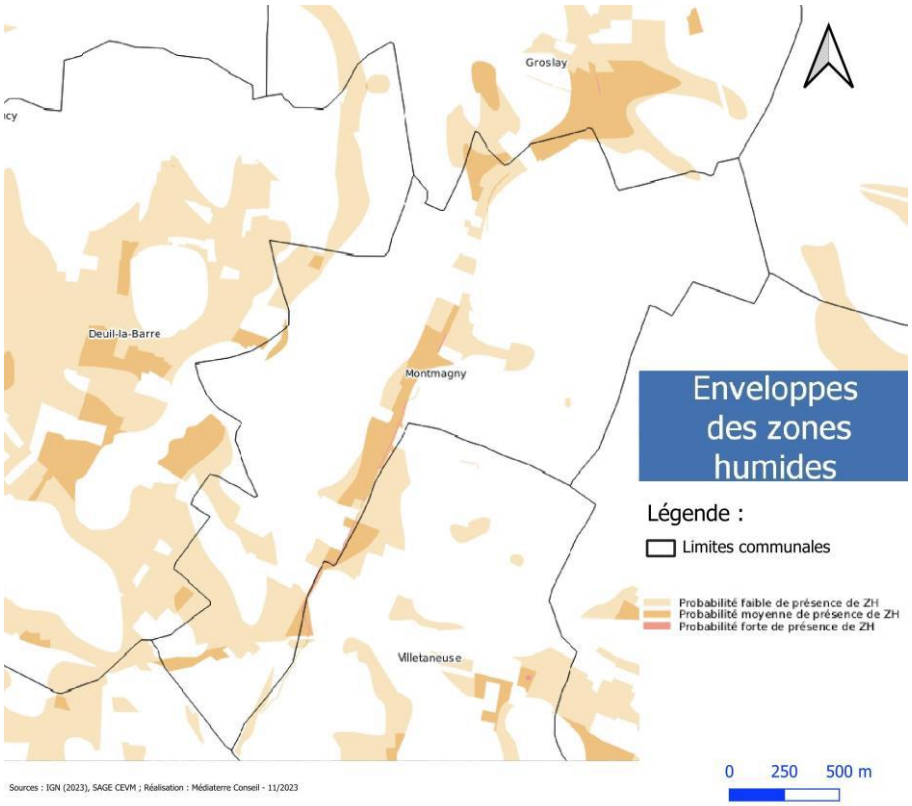


Figure 48 : Enveloppes d'alerte des zones humides de Montmagny (SAGE CEVM)

Figure 49 : Zones potentiellement humides en partie nord de la commune – ru des Haras (Cartographie IGN)

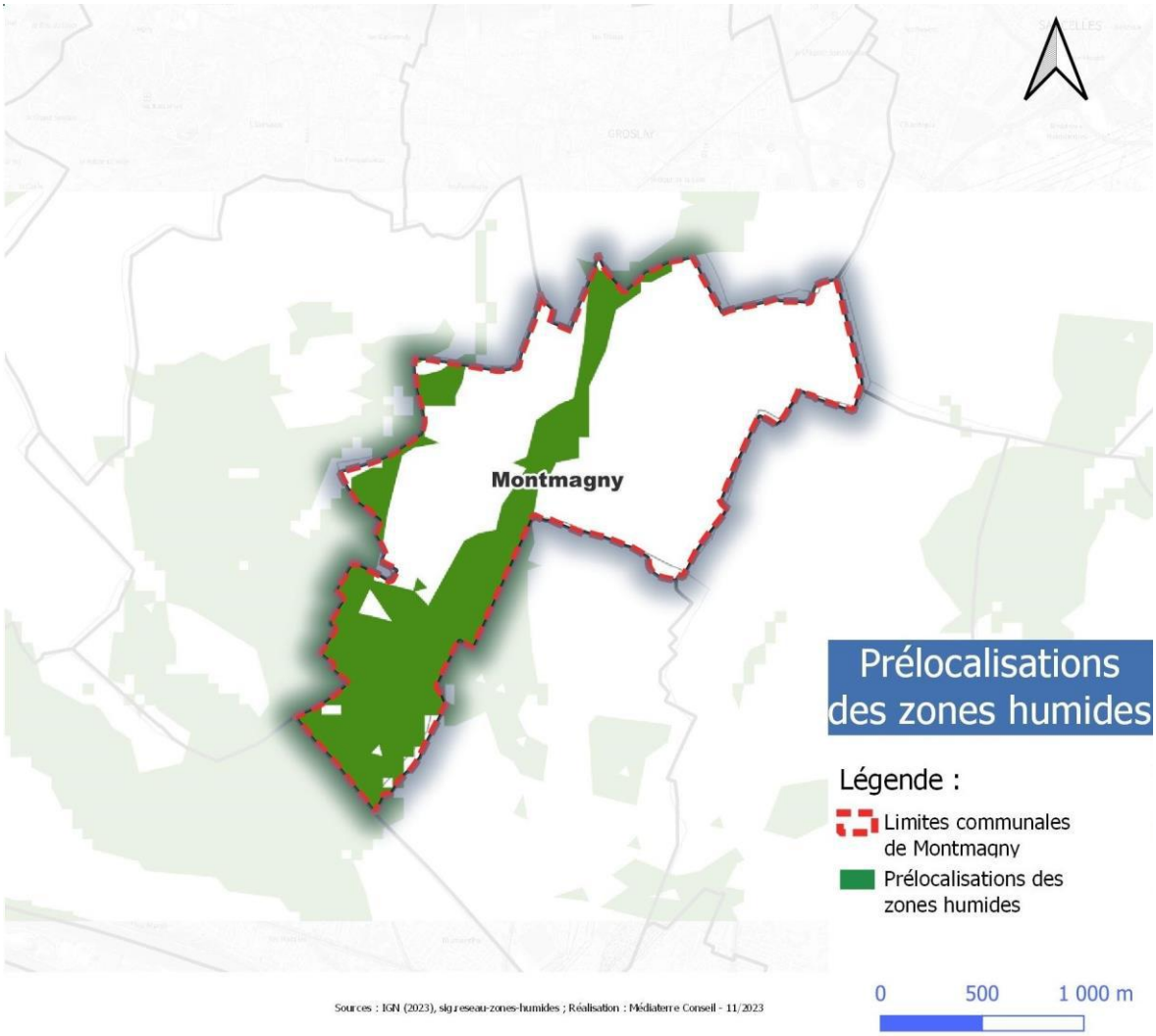


Figure 50 : Prélocalisations des zones humides de Montmagny

XV. LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Sources : INPN, Val d'Oise, iledefrance-nature.fr

Compétence environnementale forte des Départements, l'espace naturel sensible (ENS) doit concilier protection des habitats naturels ou des paysages et ouverture au public. Un Espace Naturel Sensible est un site naturel non bâti qui possède une valeur écologique ou paysagère particulière. Il est menacé ou rendu vulnérable pour diverses raisons : pression urbaine, absence de gestion, abandon.

Le département du Val-d'Oise a recensé 54 sites ENS, répartis sur 3 niveaux d'intervention :

- 5 sites d'intérêt régional ;
- 27 sites d'intérêt départemental ;
- 22 sites d'intérêt local.

Un total de 83 communes, sur les 184 qui composent le département, sont concernées par un ou plusieurs sites ENS.

La commune de Montmagny comporte 1 seul ENS sur son territoire. Il s'agit de la Butte Pinson.

La Butte Pinson est un espace naturel sensible d'intérêt régional. Il est intégré dans le département du Val-d'Oise. Cet espace se situe sur plusieurs communes dont Groslay, Montmagny, Pierrefitte-sur-Seine et Villetaneuse. Elle traverse 2 départements dont le Val-d'Oise et la Seine-Saint-Denis. Sa surface totale est de 122 hectares en prenant en compte l'intégralité de l'espace naturel régional et sensible.

Photo 8 : Un extrait du parcours Maurice Utrillo de la Butte Pinson à Montmagny (source : Mediaterre Conseil, 2024)

Photo 9 : Une des entrées de la Butte Pinson, près de l'arrêt de bus Suzanne Valadon (Google Earth)

Enfin, il faut noter l'historique particulier de la Butte Pinson : les coteaux de l'espace naturel se sont modifiés au cours des siècles à travers la présence de vignes et de maraîchers, jusqu'au gypse qui est la matière première du plâtre.

De plus, la Butte Pinson représente un espace vert conséquent pour les riverains et habitants. Le passé agricole est toujours présent dans cet espace de 45 parcelles de jardins familiaux et partagés, comprenant également un poulailler et un verger collectif. Le GR 10 traverse la Butte Pinson et parcourt le site.

Aujourd'hui, la Butte Pinson est aussi occupée par les gens du voyage vers le nord-ouest de la ville vers les sentiers les plus isolés.

Une opération de requalification, pilotée par la CAPV, est en cours et doit se prolonger jusqu'en 2025 sur Groslay. Elle prévoit 93 habitats adaptés pour le relogement d'environ 400 personnes sédentarisées.

À Montmagny, le « Pintar » comprend 35 logements livrés en 2023 et fin 2024.

Photo 10 : Le parc de la butte Pinson

Photo 11 : La butte Pinson (image Google Earth)

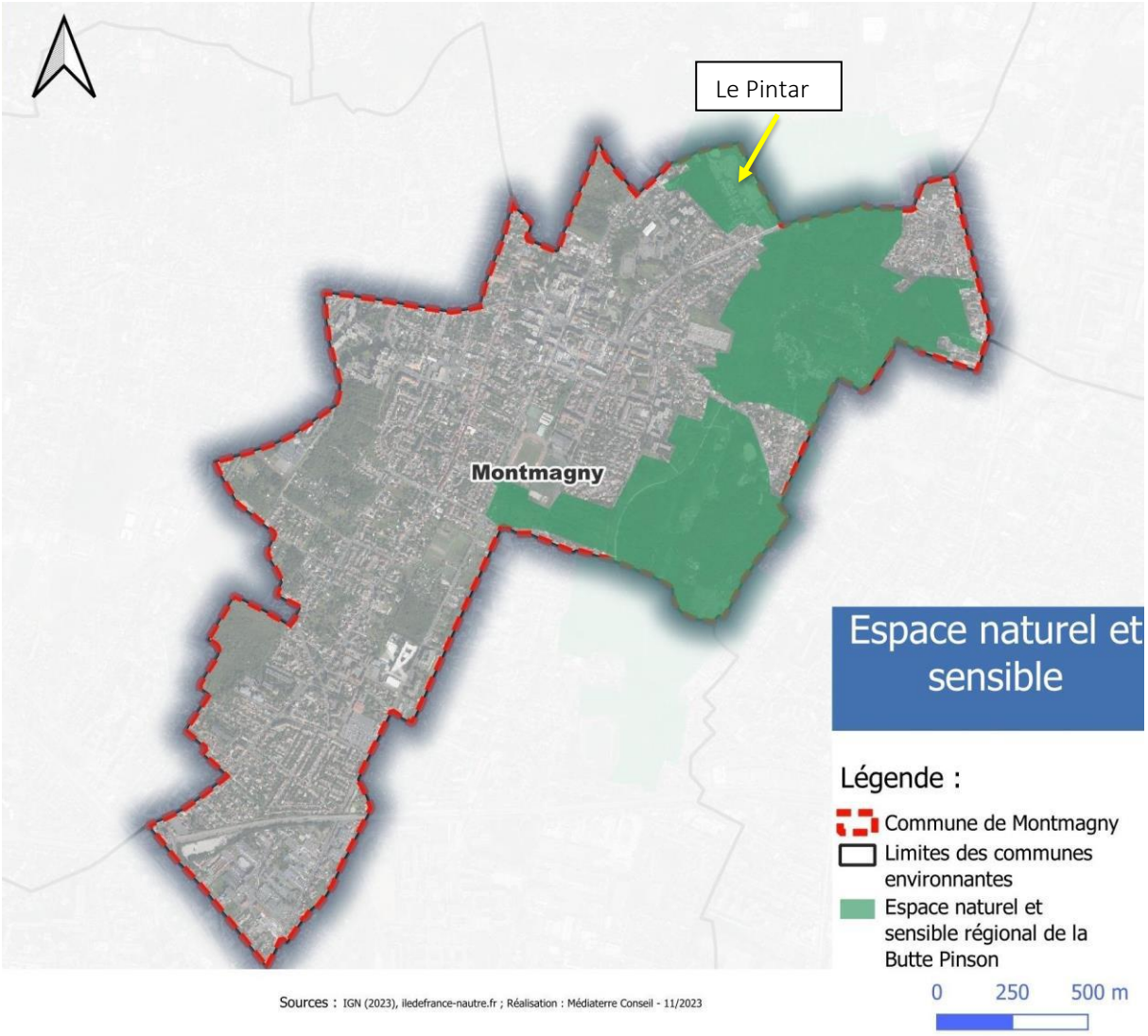


Figure 51 : Carte des espaces naturels et sensibles de Montmagny

XVI. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

16.1. DEFINITIONS

La Trame Verte et Bleue (TVB) correspond à un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. La notion de continuité écologique a été définie par la réglementation comme l'ensemble formé par les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui les relient.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du Code de l'environnement).

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211- 14 du Code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 37119 III du Code de l'environnement).

16.2. LE SRCE DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE

Sources : SRCE Île-de-France (2013)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) définit les orientations régionales en termes de Trame Verte et Bleue. Le SRCE de l'Île-de-France date de 2013. Du fait de la dégradation rapide des milieux naturels, la fragmentation et l'artificialisation des sols entraîne une perte massive de la biodiversité. La loi de programmation du 3 août 2009 (loi Grenelle 1) fixe l'objectif de constituer une Trame Verte et Bleue d'ici 2012, ce qui permet de constituer des continuités territoriales. La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 propose d'atteindre ces objectifs par le biais de Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE).

Il est nécessaire de préserver la biodiversité sur ce territoire, car plus d'un quart de la flore régionale est menacée à court ou moyen terme. La mise en place d'une Trame Verte et Bleue permet aux espèces de **se déplacer** (corridor) et de **se reproduire** (réservoirs de biodiversité). Cela permet aussi d'atteindre des objectifs de **bon état des eaux et de préserver les zones humides, de prendre en compte la biologie des espèces sauvages, de faciliter les échanges génétiques pour la survie des espèces sauvages et d'améliorer la qualité et la diversité des paysages.**

La TVB est constituée de trois éléments formant les continuités écologiques :

- Les réservoirs de biodiversité ;
- Les corridors écologiques ;
- Les cours d'eau et canaux constituant à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Une liste d'espèces pour le SRCE a été réalisée pour le SRCE de l'Île-de-France : les espèces dites de « cohérence Trame Verte et Bleue », dont la région est considérée comme « bastion de l'espèce » et porte une responsabilité nationale, et les espèces régionales retenues au titre des enjeux régionaux et de la représentativité des espèces pour la réalisation du Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Pour le SRCE d'Île-de-France, ce sont 25 espèces de cohérence nationale qui ont été retenues et 24 autres espèces.

Les zonages des réservoirs de biodiversité s'appuient sur les contours de zonages existants, tels que les zonages des ZNIEFF type I et II et des Espaces Naturels Sensibles.

L'Île-de-France se caractérise par quatre types de sous-trame verte et bleue :

- La sous-trame arborée, correspondant aux formations végétales ligneuses arborées ou arbustives. Il existe plusieurs éléments qui ont été distingués : les boisements « totaux », les boisements sur sol calcaire, les boisements sur sol acide, les boisements humides, les parcs et boisements en contexte urbain.
- La sous-trame herbacée, comprenant les végétations pérennes dominées par des plantes herbacées. Elles comprennent des formations à caractère naturel ou semi-naturel et des formations plus artificielles. Les éléments suivants sont distingués : les milieux herbacés dits « totaux », les milieux herbacés mésophiles, les pelouses sur sol calcaire, les landes et pelouses acides, les prairies humides et formations marécageuses.
- La sous-trame grande culture, composée des milieux agricoles cultivés en grandes cultures et des cultures maraîchères.
- La sous-trame bleue, distinguée par les eaux courantes, les eaux stagnantes, les zones humides herbacées, les zones humides arborées.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité. Ils permettent aux espèces de se déplacer. Le continuum écologique est associé à une sous-trame et représente l'espace accessible, à partir des réservoirs de biodiversité, aux espèces associées à cette sous-trame. Les lisières jouent un rôle important.

Enfin, les éléments fragmentant correspondent aux obstacles et points de fragilité situés sur les corridors et dans les réservoirs de biodiversité.

Les continuités à restaurer de Montmagny traversent la Butte Pinson. Elle représente une liaison reconnue pour son intérêt écologique. Le ruisseau des Haras est susceptible également de faire l'objet d'opérations de réouverture. Ces secteurs sont proches du milieu urbain de Montmagny.

Le SRCE identifie plusieurs espaces d'intérêt écologique sur la commune de Montmagny : « continuités en contexte urbain, reconnus pour leur intérêt écologique » sur des jardins et espaces verts ainsi que sur les boisements de la Butte Pinson, et abords de la partie sud du ru des Haras, en liaison avec les communes de Groslay au nord et de Villetaneuse au sud.

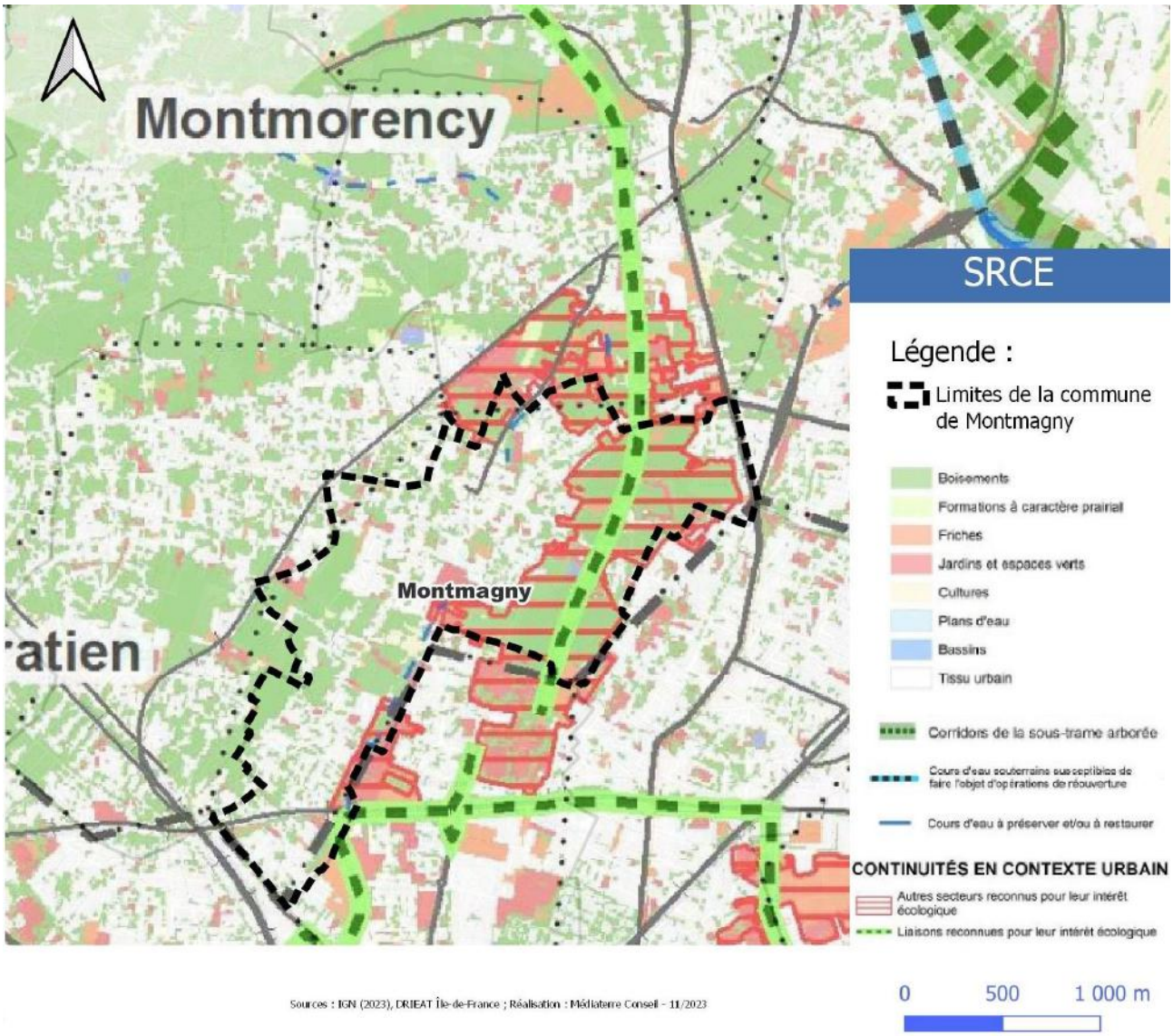


Figure 52 : Extrait de la carte des composantes du SRCE

XVII. LES ESPACES VERTS ET LA BIODIVERSITE

17.1. L'ENSEMBLE DES ESPACES VERTS

Sources : IGN

Les ENS (espaces naturels sensibles) sont une partie intégrante des espaces verts. L'ENS de la Butte Pinson a pour projet de devenir une PNR, c'est-à-dire un parc naturel régional. Ce parc permettrait de protéger les patrimoines naturels et culturels considérés comme riche et fragile.

En plus de l'élément majeur de la commune qu'est la Butte Pinson, Montmagny dispose d'autres espaces verts à l'intérieur de son territoire comme les jardins, forêts, bois, haies et landes. La carte suivante montre ces différents types d'espaces verts :

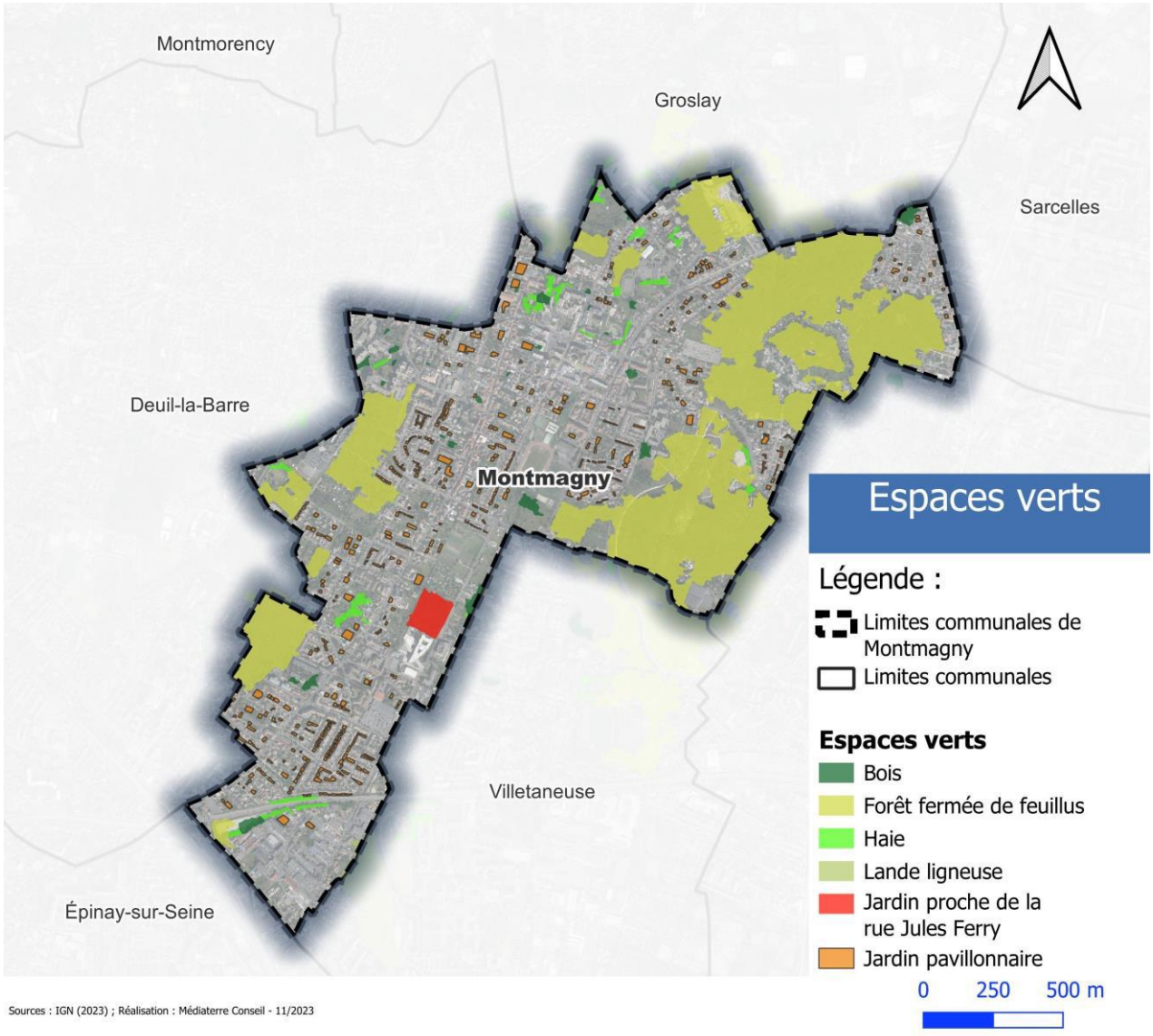


Figure 53 : Ensemble des espaces verts à Montmagny

La commune comporte ainsi des parcs, des jardins pavillonnaires, des jardins ouvriers et familiaux, comme dans le quartier des Carneaux, le secteur de la Plante des Champs ou encore la copropriété des Lévriers. Certains de ces espaces ont été délaissés et sont devenus des friches naturelles.

Le boisement est présent à Montmagny, ainsi que certaines landes ligneuses. Le verger est par ailleurs isolé, en plein cœur du maillage urbain de la commune.

Enfin, le complexe sportif Charles Grimaud est également à signaler. Il s'agit en effet d'un espace vert anthropisé qui permet toutefois d'offrir aux Magnymontois un espace d'agrément.

Photo 12 : Alignements d'arbres renforcent la trame verte de Montmagny sur la D311 (Google Earth)

17.2. LA BIODIVERSITE

Sources : Institut Paris Région ; INPN

La biodiversité est étudiée selon plusieurs indicateurs favorisant la présence dans la commune de Montmagny.

Dans la figure concernant le couvert végétalisé, celui-ci est caractérisé par un calcul en pourcentage. Cet indicateur admet que plus le couvert végétal est important, plus il présente de bonnes capacités d'accueil pour la biodiversité. Montmagny possède de bons résultats. Une continuité du couvert végétal se confirme entre le nord-est, le parc de la butte Pinson et l'ouest de la commune.

La présence d'habitats rares est un autre indicateur permettant d'évaluer si un territoire est favorable au développement de la biodiversité. Cet indicateur évalue la présence d'habitats rares comme de vieux arbres, mares pouvant abriter une très grande diversité d'espèces en ville. Deux secteurs près de la Butte Pinson, localisent des habitats rares.

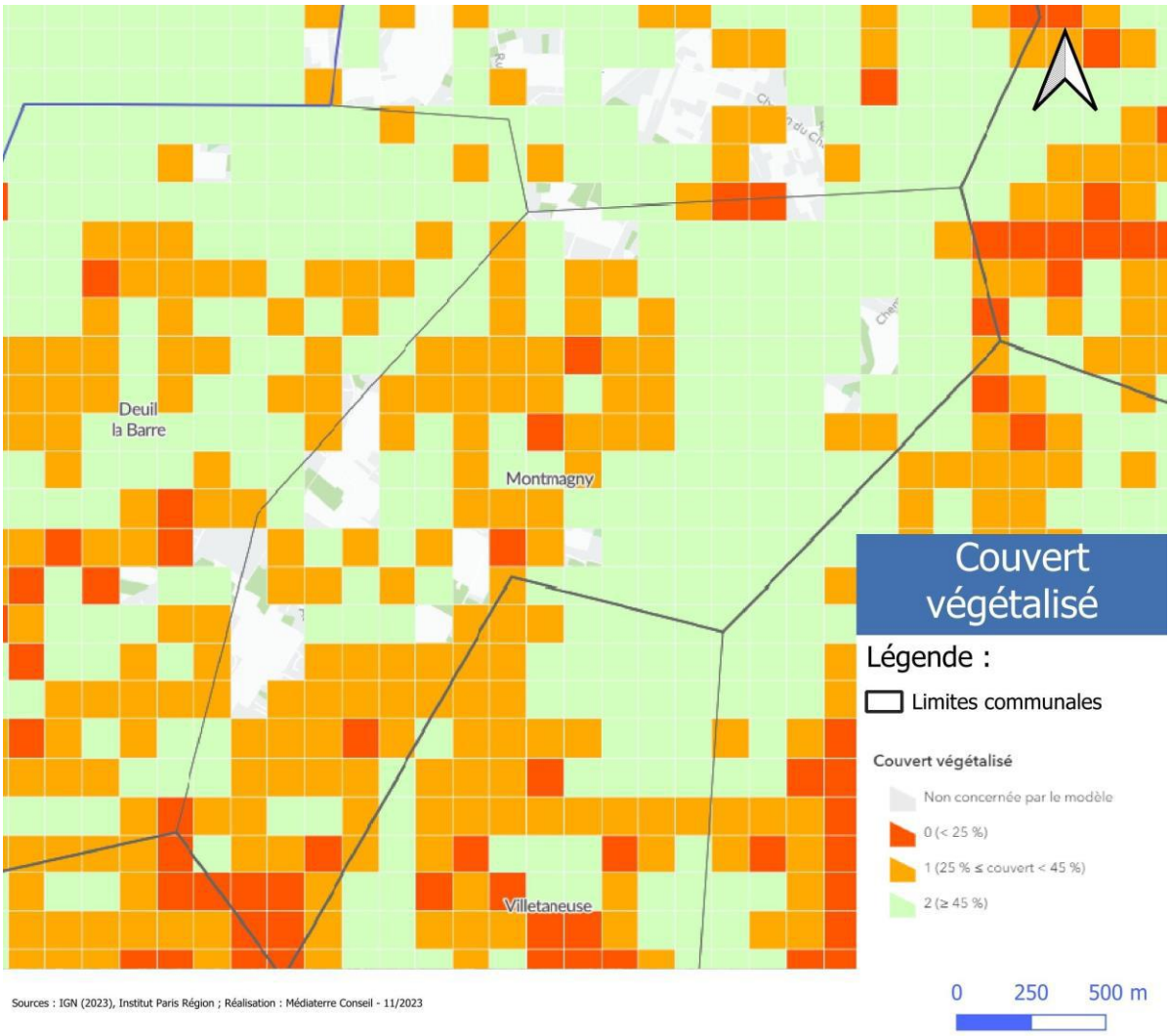


Figure 54 : Carte du pourcentage de couvert végétalisé

L'INPN a mis en place un recensement de la biodiversité sur les communes. A Montmagny, les résultats révèlent une bonne diversité :

Espèces	Nombres
Escargots et autres mollusques	1
Oiseaux	33
Mammifères	8
Poissons	2
Insectes et araignées	66
Plantes, mousses et fougères	314
Amphibiens et reptiles	1

Il existe également 30 espèces protégées sur le territoire et 14 taxons (espèces et sous-espèces) menacés et quasi menacés sur le territoire de Montmagny.

Sur les 30 espèces protégées, il s'agit de 23 espèces d'oiseaux, 4 espèces de mammifères, 1 espèce d'insectes et d'araignées, 1 espèce de plantes, mousses et fougères et 1 espèce d'amphibiens et de reptiles.

Voici le tableau complet des 30 espèces protégées sur le territoire de Montmagny :

Nom scientifique de référence	Nom vernaculaire	Date de dernière observation	Espèces
Accipiter nisus (Linnaeus, 1758)	Epervier d'Europe	07/04/2015	Oiseaux
Aegithalos caudatus (Linnaeus, 1758)	Mesange a longue queue,Orite a longue qu	01/04/2021	Oiseaux
Anas platyrhynchos Linnaeus, 1758	Canard colvert	04/04/2021	Oiseaux
Carduelis carduelis (Linnaeus, 1758)	Chardonneret elegant	07/11/2017	Oiseaux
Certhia brachydactyla C.L. Brehm, 1820	Grimpereau des jardins	01/04/2021	Oiseaux
Columba livia Gmelin, 1789	Pigeon biset	07/06/2023	Oiseaux
Cyanistes caeruleus (Linnaeus, 1758)	Mesange bleue	05/11/2021	Oiseaux
Dendrocopos major (Linnaeus, 1758)	Pic epeiche	01/04/2021	Oiseaux
Dendrocopos minor (Linnaeus, 1758)	Pic epeichette	02/12/1966	Oiseaux
Erithacus rubecula (Linnaeus, 1758)	Rougegorge familier	05/11/2021	Oiseaux
Falco tinnunculus Linnaeus, 1758	Faucon crecerelle	03/03/2021	Oiseaux
Fringilla coelebs Linnaeus, 1758	Pinson des arbres	01/04/2021	Oiseaux
Gallinula chloropus (Linnaeus, 1758)	Gallinule poule-d'eau,Poule-d'eau	04/04/2021	Oiseaux
Hippolais polyglotta (Vieillot, 1817)	Hypolais polyglotte,Petit contrefaisant	04/05/2020	Oiseaux
Parus major Linnaeus, 1758	Mesange charbonniere	03/05/2021	Oiseaux
Passer domesticus (Linnaeus, 1758)	Moineau domestique	01/08/2023	Oiseaux
Phoenicurus ochruros (S. G. Gmelin, 1774)	Rougequeue noir	06/08/2023	Oiseaux
Phylloscopus collybita (Vieillot, 1817)	Pouillot veloce	01/04/2021	Oiseaux
Picus viridis Linnaeus, 1758	Pic vert,Pivert	01/04/2021	Oiseaux
Prunella modularis (Linnaeus, 1758)	Accenteur mouchet	07/03/2023	Oiseaux
Sylvia atricapilla (Linnaeus, 1758)	Fauvette a tete noire	01/04/2021	Oiseaux
Sylvia communis Latham, 1787	Fauvette grisette	02/07/2020	Oiseaux
Troglodytes troglodytes (Linnaeus, 1758)	Troglodyte mignon	03/05/2023	Oiseaux
Erinaceus europaeus Linnaeus, 1758	Herisson d'Europe	02/07/2020	Mammifères
Pipistrellus kuhlii (Natterer in Kuhl, 1817)	Pipistrelle de Kuhl	02/07/2020	Mammifères
Pipistrellus pipistrellus (Schreber, 1774)	Pipistrelle commune	02/07/2020	Mammifères
Sciurus vulgaris Linnaeus, 1758	Ecureuil roux	01/09/2013	Mammifères
Iphiclides podalirius (Linnaeus, 1758)	Flambe (Le)	03/07/2023	Insectes et araignées
Sison amomum L., 1753	Sison amome, Sison, Sison aromatique	05/10/1936	Plantes,mousses et fougères
Podarcis muralis (Laurenti, 1768)	Lezard des murailles (Le)	04/05/2009	Amphibiens et reptiles

Figure 55 : Tableau des espèces protégées de Montmagny d'après l'INPN

SYNTHESE DES MILIEUX NATURELS

ATOUTS	FAIBLESSES
● Richesse locale importante (ENS de la Butte Pinson, jardins familiaux). ● Coulée verte avec de nombreux arbres. ● Potentiel de renaturation assez conséquent sur l'ensemble de Montmagny	● Beaucoup d'habitats sont anthropisés. ● Très peu d'habitats rares favorisant la biodiversité à Montmagny.
OPPORTUNITES	**MENACES**
● Conserver et développer la qualité des milieux naturels présents, stopper la consommation foncière. ● Le PLU doit répondre aux principes de la ville résiliente : végétaliser et désimperméabiliser ses sols.	● Le changement climatique représente une menace pour les écosystèmes, car il perturbe la phénologie des espèces et leur aire de répartition. ● Le développement de l'urbanisation peut impacter les milieux naturels et leurs espèces. ● La richesse du territoire résulte de la présence d'un tissu pavillonnaire au sein duquel quiétude et continuité de la végétalisation favorisent la biodiversité et le maillage des espaces. La transformation de ces quartiers et leur densification constitue une réelle menace au regard ces richesses remarquables à proximité de Paris.

PAYSAGES ET PATRIMOINE

XVIII. LES ENTITÉS PAYSAGERES

Sources : DRIEE Île-de-France, Atlas des Paysages Val-d'Oise, MOS 2021 de Montmagny, BD Topographique

L'Atlas des Paysages du Val-d'Oise, publié en 2010, recense les différentes unités paysagères du département. Une unité paysagère est un ensemble territorial au sein duquel le système paysager (reliefs, occupation du sol, couvert boisé, type d'habitations, etc.) est homogène.

La Commune de Montmagny est située sur l'unité paysagère « **lisières urbanisées de l'ouest de la Plaine de France** ». Cette unité est en position de charnière entre la Plaine de France et les buttes et vallons de Carnelle, l'Isle-Adam et Montmorency, entre des paysages liés à la grande agglomération parisienne et des paysages plus préservés.
Sa caractérisation en tant qu'unité de paysage est due à une urbanisation récente portée par les projets de départementales. Son identité est métissée d'où son appellation de lisières urbanisées qui conjugue une forte présence des éléments naturels et une forte présence des éléments urbanisés.
Les lisières urbanisées de la plaine de France sont identifiables de loin et témoignent d'une grande lisibilité géographique.

- Les espaces agricoles

Concernant Montmagny, les terres agricoles ont été considérablement réduites au fil des années et de l'urbanisation de la région parisienne. Elles sont fragmentées dans l'entièreté de la ville et donc difficilement exploitables. Entre 2012 et 2021, 1 569 m² ont été perdus pour les zones agricoles. Il ne reste que 28 ha en 2021.

Photo 13 : Jardins rue Jules Ferry (Google Earth)

D'ailleurs, aucune parcelle agricole de la commune n'est déclarée à la Politique Agricole Commune (PAC) de Montmagny. Elle permet d'obtenir des aides provenant de l'Union Européenne et de trouver un équilibre entre objectifs économiques, sociaux et environnementaux en lien avec les espaces agricoles.

- **Les espaces boisés**

En 2021, la commune comptait 18 ha de bois et forêts et 21 ha de milieux semi-naturels.
La diminution des espaces boisés et des forêts entre les périodes 2017 et 2022 s'élève à 426 m² sur la commune. Les espaces semi-naturels ont aussi été réduits : entre 2012 et 2021, moins 4 389 m² pour la commune de Montmagny.

Photo 14 : Espace forestier au sud de la Butte Pinson à Montmagny (image Google Earth)

- **Evolution du site urbanisé et impact sur le site naturel**

Le site bâti, qui constitue une entité continue et homogène, s'est développé sur l'ensemble de la commune. Cette évolution se fait au détriment des espaces verts, notamment des jardins ouvriers et friches.
La loi ZAN limite l'extension des zones urbaines et privilégie la densification des communes, incitant également à la désimperméabilisation et favorisant la nature en ville. La ville de Montmagny tend vers cet objectif provenant de la loi ZAN.

Photo 15 : Développement urbain principalement sous forme de lotissements pavillonnaires, au détriment des espaces verts.

La commune doit maintenir et préserver non seulement ses espaces verts mais aussi sa trame de jardins pavillonnaires, si elle veut conserver son cadre paysager remarquable. L'équilibre actuel entre les immeubles collectifs et l'habitat individuel constitue le point fort de la commune, qu'une densification viendrait anéantir.

XIX. LE GRAND PAYSAGE

Sources : DRIEE Île-de-France, Atlas des Paysages Val-d'Oise, MOS 2021 de Montmagny, BD Topographique, Site de Montmagny

- **Grandes entités et ambiances paysagères**

Lorsque la notion de grand paysage est employée à Montmagny, la Butte Pinson représente l'espace principal de cette entité paysagère.

Photo 16 : Butte Pinson

Autour de la Butte Pinson, plusieurs vues paysagères sont accessibles entre le nord et le sud de la réserve de la Butte Pinson selon la hauteur du point d'observation. Ces vues doivent être considérées dans les ambiances paysagères.

Un autre espace majeur forme l'entité paysagère de Montmagny. Il s'agit d'un espace paysagé situé au sud-ouest de la commune, près de la limite communale entre Montmagny et Deuil-la-Barre.

Photo 17 : Espace paysager près de la Rue Abel Fauveau

De nombreuses friches sont également localisées dans la commune de Montmagny, ce qui crée une ambiance paysagère particulière au sein de la commune où l'urbain et le paysagé se côtoient très facilement. De plus, l'ensemble du grand paysage de Montmagny représente des espaces paysagers isolés des uns et des autres.

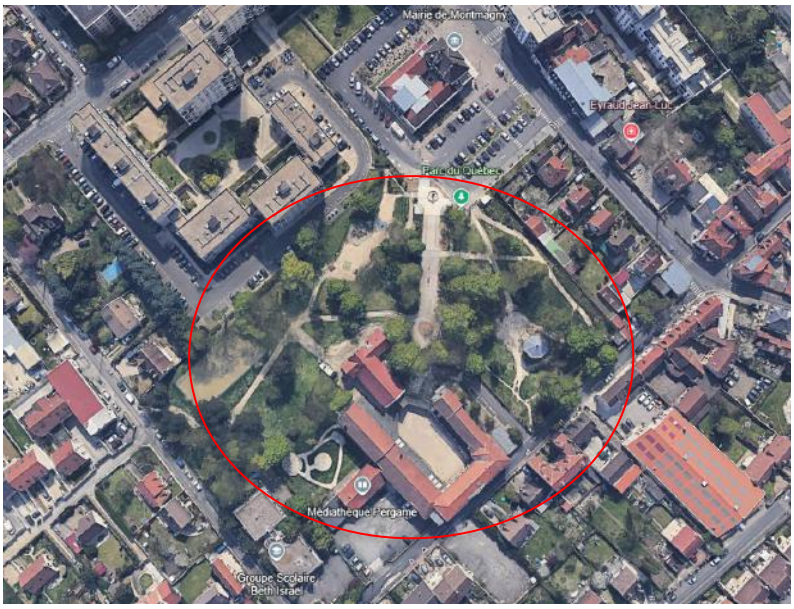


Photo 18 : Parc du Québec à Montmagny

Des parcs et des jardins sont aussi présents sur l'ensemble de Montmagny (parc du Québec, jardins familiaux, jardin du 8 mai 1945…).

- Grand paysage et paysage urbain : ruptures

Dans un autre temps, la caractérisation des ruptures entre les espaces définis en tant que grand paysage et les espaces urbanisées est visible à Montmagny.

Près de la Butte Pinson, la rue de Pierrefitte et la rue des Carrières forment les limites entre espace paysager et paysage urbain. Ces axes permettent de créer une interface de franchissement par rapport à ces deux types d'espace, près de la Butte Pinson. Cependant, un passage du réseau de ligne électrique à hautes tensions se retrouve à l'intérieur de la Butte Pinson.

Photo 19 : Autour de la Butte Pinson à Montmagny

Le paysage urbain se localise non pas à proximité immédiate de la Butte Pinson, mais à quelques mètres de ce réseau routier. Le maillage routier permet de limiter les ruptures directes entre espace paysager et habitats individuelles.

Concernant le réseau ferré, la gare de Deuil-Montmagny est desservie en dehors des limites communales de la ville de Montmagny. Pourtant, la traversée du Chemin de la Plante des Champs par les chemins de fers se localise près de la future ZAC de la Plante des Champs.

Photo 20 : Près du Chemin de la Plante des Champs et de la future ZAC de la Plante des Champs

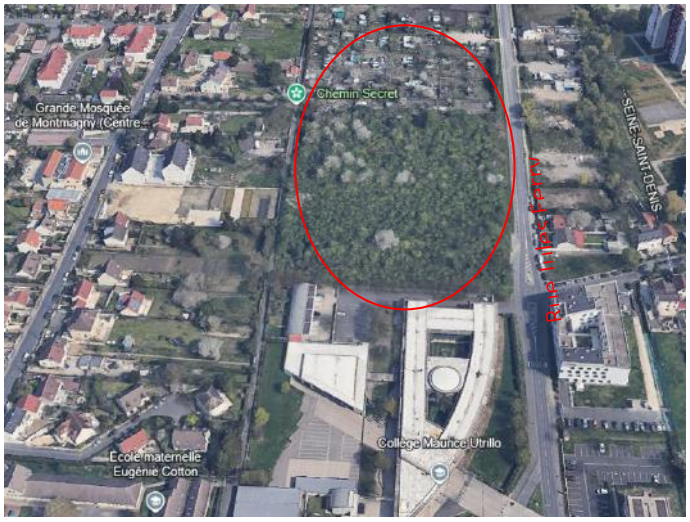


Photo 21 : Ruptures entre les jardins près de la rue Jules Ferry et le paysage urbain

Les jardins près de la rue Jule Ferry créent un contraste étonnant entre les espaces participant à l'ambiance paysagère de la commune et les habitats collectifs, équipements présents.

- Évolutions du paysages urbain et influences sur le grand paysage

La morphologie urbaine de la ville s'est créée sous l'impulsion de deux mouvements d'urbanisation en prenant compte des grands espaces paysagers existants. La première vague est celle qui a commencée au début du XX^{ième} siècle et caractérisé par un habitat isolé et près des axes routiers les plus anciens (Rue de la Gare et rue d'Épinay).

Le second mouvement d'urbanisation correspond à la période des aménagements des grands ensembles collectifs réalisés dans les années 1970 à l'intérieur du centre-ville et à l'intérieur des quartiers des Lévriers et des Pintars. À la suite de cette vague, les années 1980 se sont concentrées sur les lotissements et les habitats collectifs, notamment près du quartier des Carrières.

Cette structuration urbaine permet de comprendre les ruptures et les discontinuités entre le paysage urbain et le grand paysage. Cet ensemble est composé de friches urbaines et de friches liées à l'arboriculture, de parcs et de jardins familiaux et de la réserve de la Butte Pinson.

XX. LE PATRIMOINE CULTUREL

Sources : Atlas des patrimoines

- Les sites classés et les sites inscrits

Un site classé ou inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé (code de l'environnement).

Il n'y en a pas sur Montmagny. Cependant, une surface importante est couverte par des « Espaces Naturels sensibles du Département » (cf. chapitre milieux naturels). La carte suivante montre les éléments du patrimoine de Montmagny et à proximité de la ville. De nombreux sites classés et inscrits se situent autour de Montmorency.

Sites inscrits : le Pavillon Colombe (Saint-Brice-Sous-Forêt), l'ensemble du massif des trois Forêts (Saint-Brice-Sous-Forêt, Montmorency…), le domaine de Dino (Montmorency), le pont de la rue Saint Victor (Montmorency), l'espace planté près de l'église (Montmorency), le parc de la propriété Le Montlouis (Montmorency).

Sites classés : le Pavillon Colombe (Saint-Brice-Sous-Forêt), la butte de l'église (Montmorency), la Châtaigneraie (Montmorency), le parc de la mairie (Montmorency), la place de Verdun (Montmorency), la place et l'arbre de la liberté (Montmorency), la sente des Quatre-Sous (Montmorency).

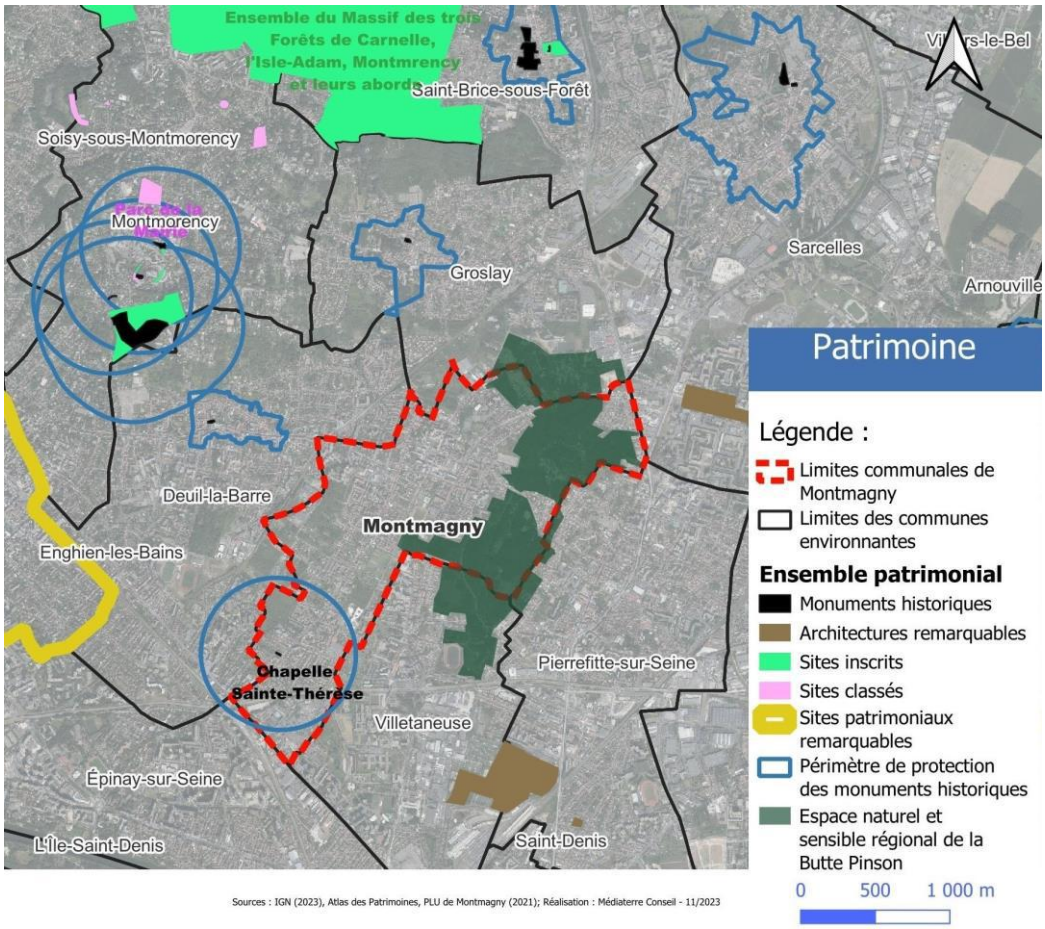


Figure 56 : Ensemble patrimonial de Montmagny et à proximité

- Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Les SPR se substituent aux AVAP, ZPPAUP et secteurs sauvegardés. Ils font l'objet d'un plan et de prescription visant la conservation et la mise en valeur de ses secteurs d'intérêt historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager.

Il n'y en a pas sur Montmagny, le plus proche concerne Enghien-les-Bains.

- Les Monuments Historiques classés ou inscrits

Ils sont protégés pour leur intérêt historique architectural, au titre du code du patrimoine, soit dans un Périmètre Défini des Abords (PDA), étudié précisément en fonction des co-visibilités avec le monument, soit dans un rayon de 500 m, à l'intérieur duquel l'Architecte des Bâtiments de France intervient pour définir la recevabilité des modifications envisagées sur les bâtiments et les paysages voisins.

Des monuments historiques sont également notables en dehors de Montmagny depuis la carte précédente. Ils sont plus dispersés spatialement que les sites inscrits et classés, tout en gardant une répartition près de Montmorency et des villes aux alentours. Ces monuments sont classés ou inscrits.

Autres monuments historiques classés : l'église de Saint-Eugène (Deuil-la-Barre), l'église Saint-Martin (Groslay), la collégiale de Saint-Martin (Montmorency), le musée Jean-Jacques-Rousseau (Montmorency), le domaine du Pavillon Colombe (Saint-Brice-sous-Forêt), l'église Saint-Brice (Saint-Brice-sous-Forêt).

Autres monuments historiques inscrits : le château du Duc de Dino (Montmorency), Orangerie du château de Montmorency, la maison de l'Escuyer (Saint-Brice-sous-Forêt).

Un monument historique est recensé sur la commune dans l'Atlas des Patrimoines, il s'agit de la chapelle Sainte-Thérèse. Elle a été construite par les frères Auguste et Gustave Perret en 1926 et 1927 et est classée Monument Historique depuis le 1er septembre 1997. Actuellement, la commune travaille sur le remplacement du périmètre de 500 m autour de la chapelle Sainte-Thérèse avec l'aide de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Aucun autre rayon de 500 m ou PDA n'intercepte la commune.

Photo 22 : Église Sainte-Thérèse d'Auguste et Gustave Perret, au sud de la commune

- Les sites archéologiques

Les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par le code du patrimoine. Les constructions peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Le site archéologique de la Redoute de la Butte Pinson est un des éléments d'un programme de fortifications construites après 1870 pour assurer la défense de Paris. Elle a été terminée en décembre 1877 et témoigne de la qualité de l'architecture militaire de la fin du XIX^{ème} siècle.

Elle est identifiée au plan de zonage du PLU actuel.

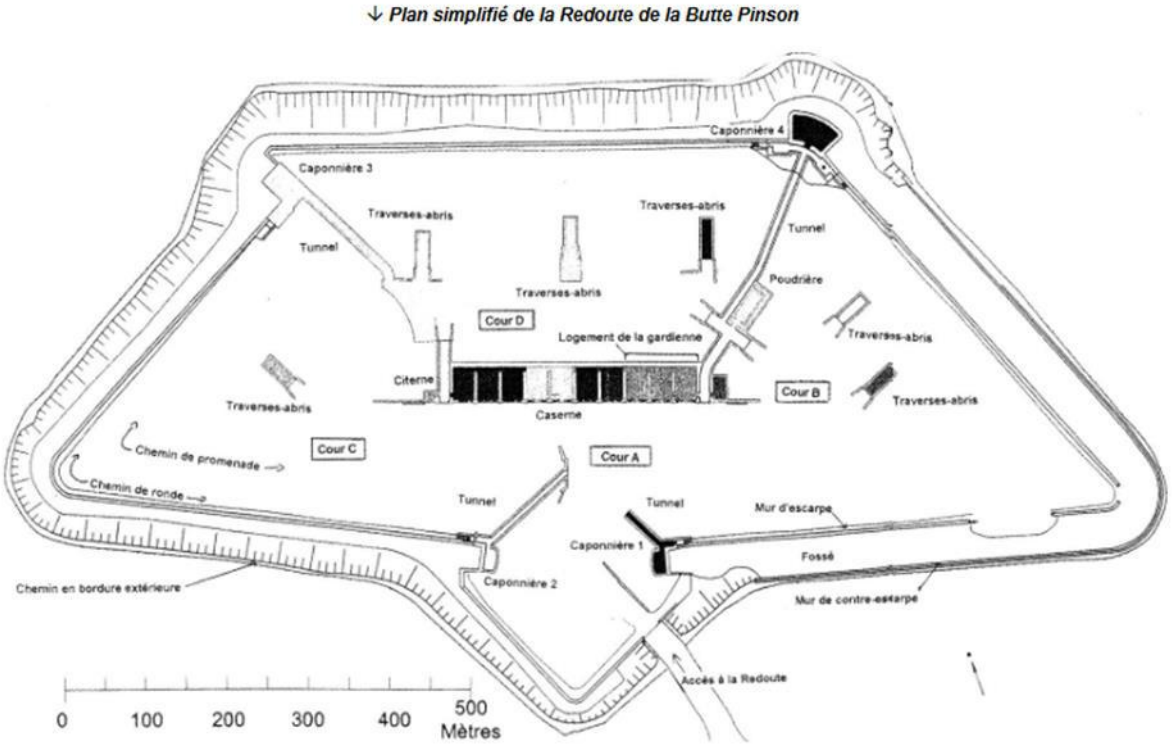


Figure 57 : Plan de la Redoute de la Butte Pinson
issu du dossier de présentation établi par le service en charge du patrimoine Historique de la ville de Montmagny

Photo 23 : Bâtiment de la Redoute de la Butte Pinson – PlaineVallée - tourisme.fr

- Les autres éléments d'intérêt patrimonial et culturel

Au cœur de la Butte Pinson (propriété régionale) se trouve un parcours nommé Maurice Utrillo (1883-1955). Ce peintre a peint la nature de la Butte Pinson avec les paysages ruraux et les habitations de Montmagny. L'œuvre d'Utrillo est un témoignage de son époque qui permet de comprendre l'historique de la Butte Pinson et de Montmagny. Des chevalets émaillent le parcours et présentent des œuvres significatives.

Photo 24 : Présentation des œuvres sur le parcours Maurice Utrillo

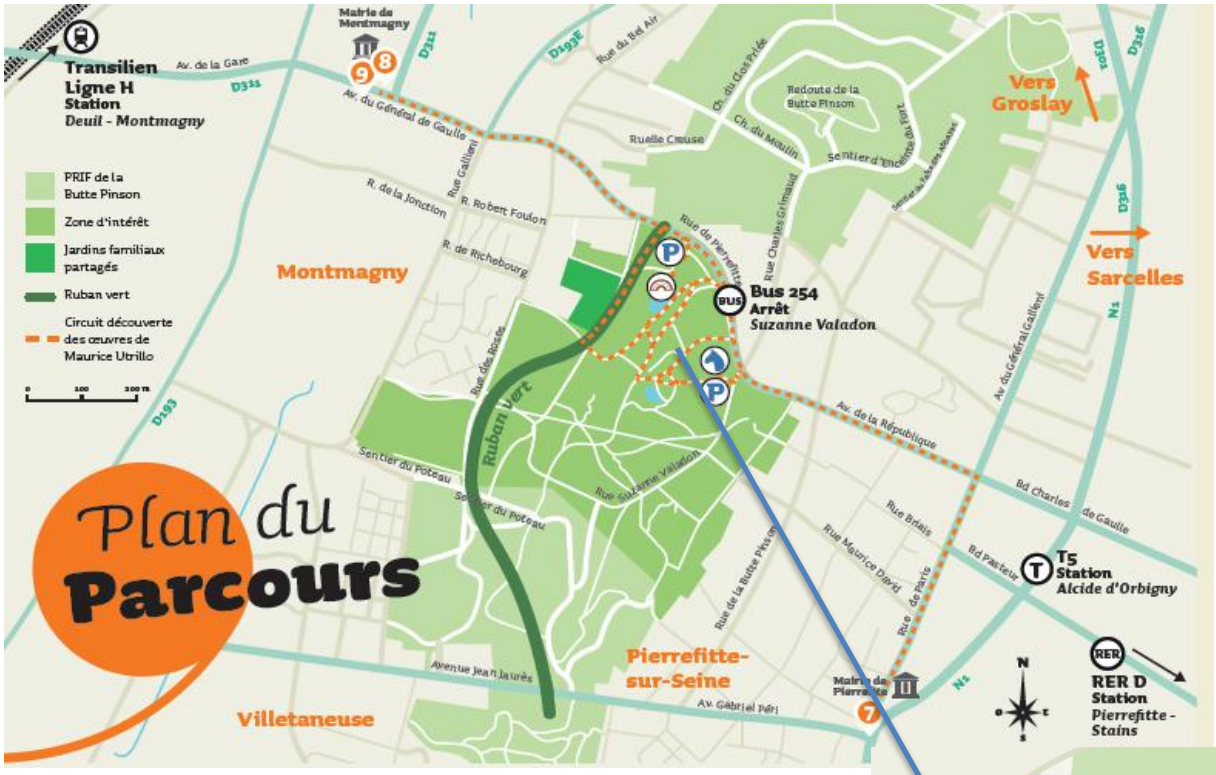


Figure 58 : Plan du parcours Maurice Utrillo

- Autres espaces à protéger

Plusieurs autres éléments d'architecture remarquable sont à signaler et pourraient être protégés au titre du PLU :

- **l'ancien séminaire**, racheté par la commune pour y installer des services municipaux, l'école de musique ;
- **l'église Saint-Thomas,** édifiée en 1737 sur les fondations d'une église médiévale primitive **;**
- **le parc du Québec** ;
- **des constructions atypiques : école Jules Ferry, médiathèque municipale Pergame ;**
- **les éléments patrimoniaux précédents :** chapelle Sainte-Thérèse, Parc de la Butte Pinson, la Redoute de la Butte Pison.

Photo 25 : Le centre-ville de Montmagny et l'église Saint-Thomas

SYNTHESE DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE CULTUREL

ATOUTS	FAIBLESSES
● Église classée depuis 1997. Valorisée depuis cette date. ● Œuvres de Maurice Utrillo.	● 1 seul site archéologique. ● 1 seul élément patrimonial sur la commune. ● Présence des gens du voyage sur des espaces d'intérêt paysager (Butte Pinson).
OPPORTUNITES	**MENACES**
● Potentiel d'espace patrimonial avec les carrières de Montmagny + acquisitions progressives par l'Agence d''Île-de-France Nature.	● Politique de non conservation pouvant entraîner une attractivité moindre du territoire. La densification du territoire dénaturerait le charme actuel de la commune qui réside dans une forte proportion d'habitat pavillonnaire, de trame de jardins et d'espaces verts.

MILIEU HUMAIN

XXI. ACTIVITE AGRICOLE

Sources : Registre Parcellaire Graphique (2021), DRIAAF Île-de-France

Selon le dernier Recensement Agricole de 2020, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée comptait 24 exploitations agricoles sur son territoire pour une Surface Agricole Utile (SAU) totale de 1 181 ha soit une Surface Agricole Utile moyenne de 49,2 ha, contre 37 exploitations en 2010 soit une Surface Agricole Utile totale de 1 488 ha et une Surface Agricole Utile moyenne de 40,2 ha. Le nombre d'exploitations a donc baissé mais elles ont vu leur surface augmenter. Cela ne compense toutefois pas la diminution de la SAU totale entre 2010 et 2020.

Le graphique suivant présente la répartition des exploitations agricoles selon la dimension économique :

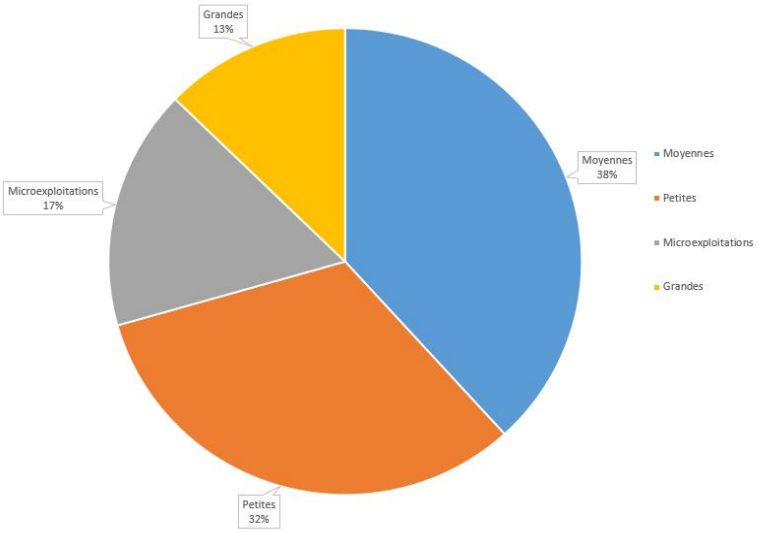


Figure 59 : Dimensions économiques des exploitations agricoles en CAPV en 2020

Le graphique suivant présente la répartition de la surface en terres agricoles sur la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée en Surface Agricole Utile en 2020 :

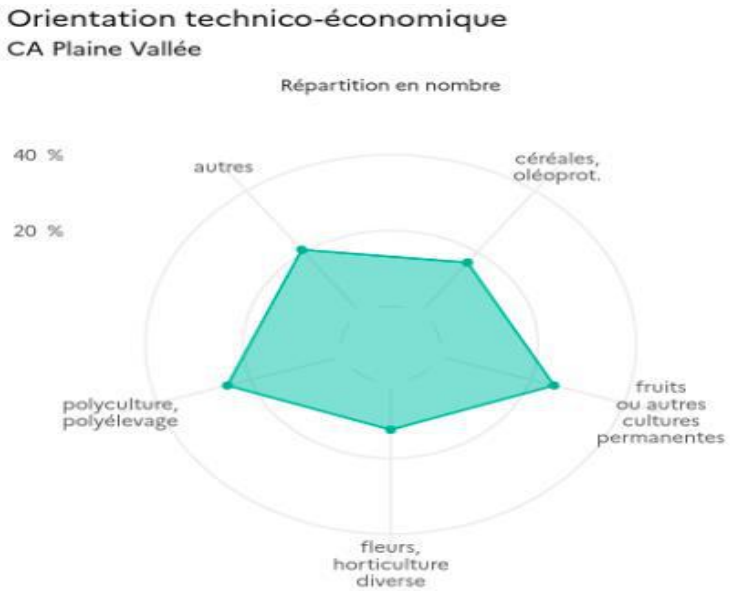


Figure 60 : Les SAU en CAPV en 2020

D'autres indicateurs révèlent des tendances sur l'activité agricole de la commune de Montmagny. La date de reprise de végétation est l'un d'entre eux.

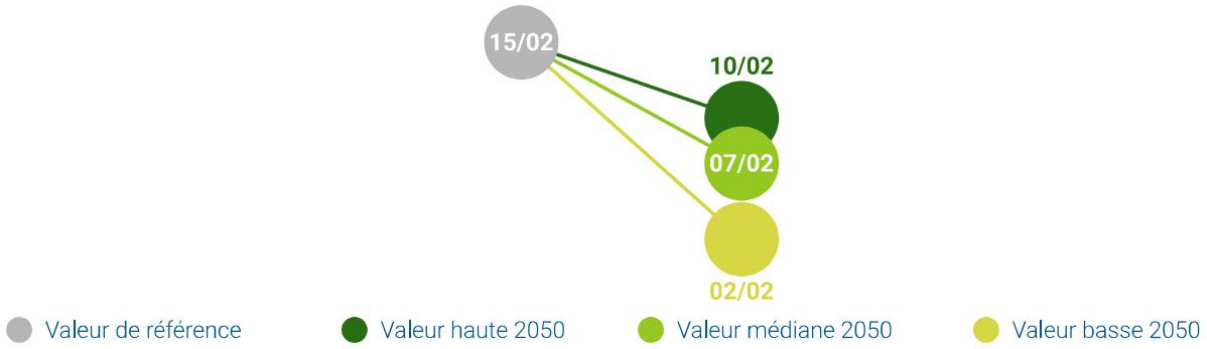


Figure 61 : Date de reprise de la végétation (en jour/mois)

D'après le diagnostic climatique de Montmagny réalisé par Météo France, la date de reprise de végétation « est déterminée à partir du cumul thermique (somme de température quotidienne en base 0°C) depuis le 1er janvier de chaque année et correspond à la date à laquelle le seuil de 200°C est atteint. Cette date va devenir plus précoce dans la France Métropolitaine avec le réchauffement climatique. Une conséquence pourrait être une plus grande vulnérabilité aux épisodes de gel tardif qui deviendront certes plus rares, mais sans pour autant disparaître ».

A l'horizon 2050, plusieurs scénarios sont envisagés par rapport à cette date de reprise. La valeur serait atteinte le deuxième jour du mois de février, lorsque la valeur est considérée comme basse en 2050. Cette accélération impacte et impactera encore plus les activités agricoles présentes sur le territoire.

Les nombres de jours échaudant entre avril et juin (journées dépassant les 25°C) vont augmenter sur le territoire par rapport à la situation actuelle. La valeur actuelle est de 11 jours entre avril et juin pour la commune de Montmagny. La valeur haute de 2050 prévoit une estimation à 22 jours, la valeur médiane de 2050 à 17 jours et la valeur basse de 2050 de 13 jours.

Dans tous les cas, ces occurrences de chaleur ont un impact négatif sur les terres agricoles (principalement les grandes cultures).

À Montmagny néanmoins, l'agriculture a presque disparu, même si l'historique de la commune en fait bel et bien mention. En effet dès le Moyen-Age, Montmagny était composée de vignes. Cette viticulture perdure jusqu'au XVIIIème siècle. L'apparition du chemin de fer change la donne et la concurrence entre les régions de tradition viticole devient plus rude. La main-d'œuvre est utilisée dans les grandes industries. De plus, les parcelles commencent à être achetées par des Parisiens afin d'y établir leur résidence secondaire. L'extraction des gypses est aussi un des facteurs de la disparition de certaines terres et qui accélère le processus d'urbanisation et d'industrialisation.

Pour tenter de maintenir leur activité, les agriculteurs de Montmagny commencent à diversifier leurs productions agricoles. Les conditions climatiques ont favorisé l'apparition des poiriers. La poire restera un symbole de l'agriculture magnymontoise ainsi que la pivoine.

XXII. ENERGIES

22.1. LES CONSOMMATIONS D'ENERGIE

Sources : Agence ORE, Réseau d'observation statistique de l'énergie et des GES

La loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte fixe des objectifs en termes d'émissions de gaz à effet de serre et en termes de production et consommation d'énergie :

- Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2030 et diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre (GES) entre 1990 et 2050.
- Réduire de 50 % la consommation énergétique finale en 2050 par rapport à la référence 2012.
- Porter à 32 % la part des énergies renouvelables (EnR) de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % dans la production d'électricité.

Montmagny est soumise au Plan Climat Air Énergie Territorial de la Plaine Vallée. Ces documents indiquent les différentes consommations d'énergies à leurs échelles et les actions à mettre en œuvre.

Selon la base de données ENERGIF du ROSE (Réseau d'observation statistique de l'énergie et des GES), la **consommation énergétique totale** de la commune de Montmagny en 2019 (données plus récentes non disponibles) était de 132 GWh, non corrigée des variations climatiques.

La consommation par type d'énergie se répartissait ainsi :

- Bois : 4,9 GWh ;
- Charbon et produits pétroliers : 34 GWh
- Gaz naturel : 52 GWh ;
- Électricité : 41 GWh ;

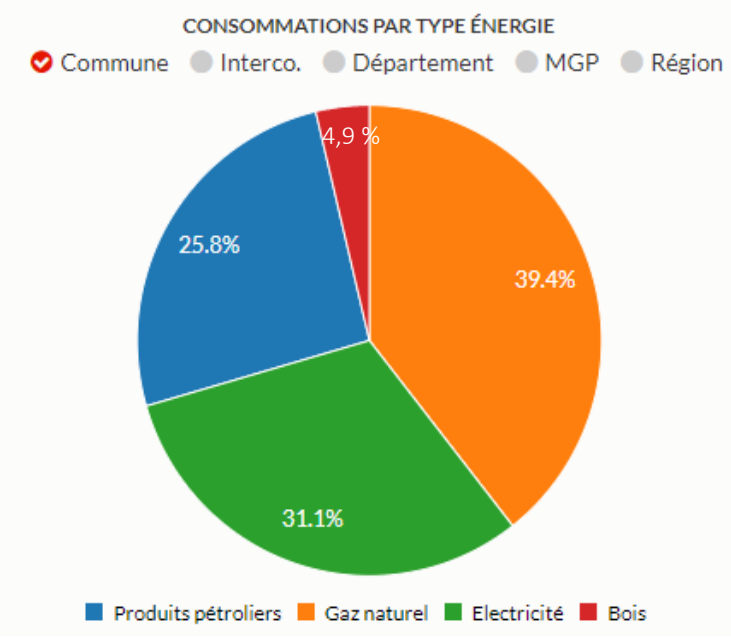


Figure 62 : Consommation par type d'énergie en 2019 à Montmagny

La répartition par secteur (hors flux de transport) est présentée sur le graphique ci-dessous.

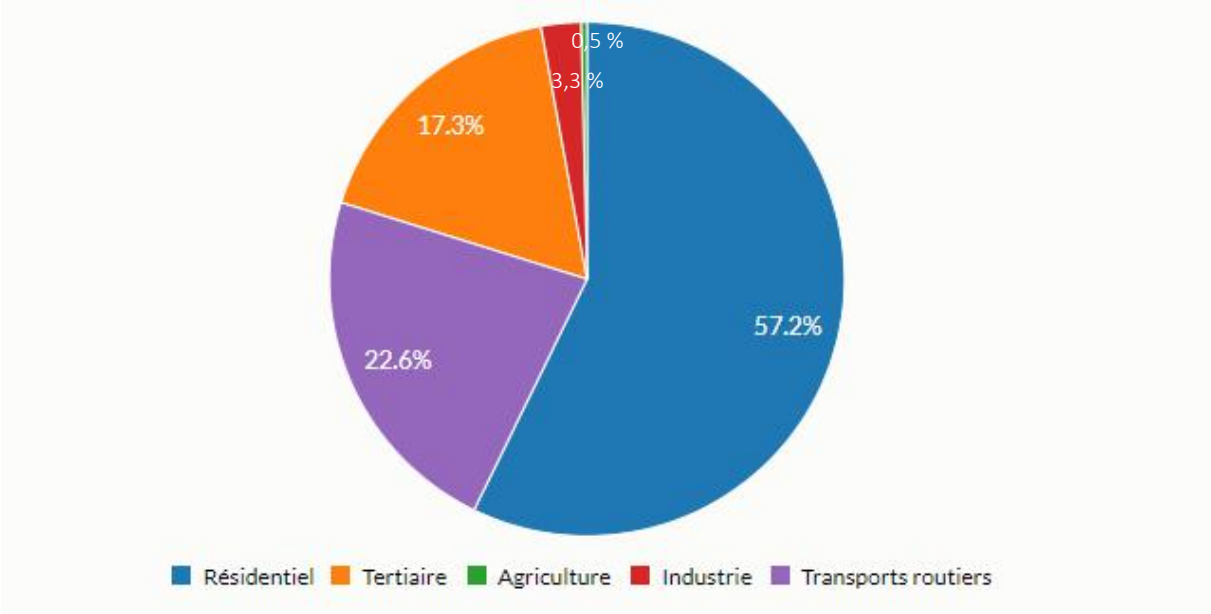


Figure 63 : Consommation énergétique par secteur en 2019

Des détails peuvent être apportés pour le résidentiel, qui a consommé 76 GWh en 2019 (soit 5 233 kWh/hab, contre 6 113 kwH/hab pour le département, et 5 281 kWh/hab pour la région).

Comme le montre le graphique suivant, alors que le rapport est relativement équilibré entre la représentation des maisons et la représentation des appartements à Montmagny (40 % contre 60 %), les consommations sont très déséquilibrées en direction des maisons (80 % contre 20 % pour les appartements), l'habitat collectif permettant de mieux gérer les besoins en chaleur.

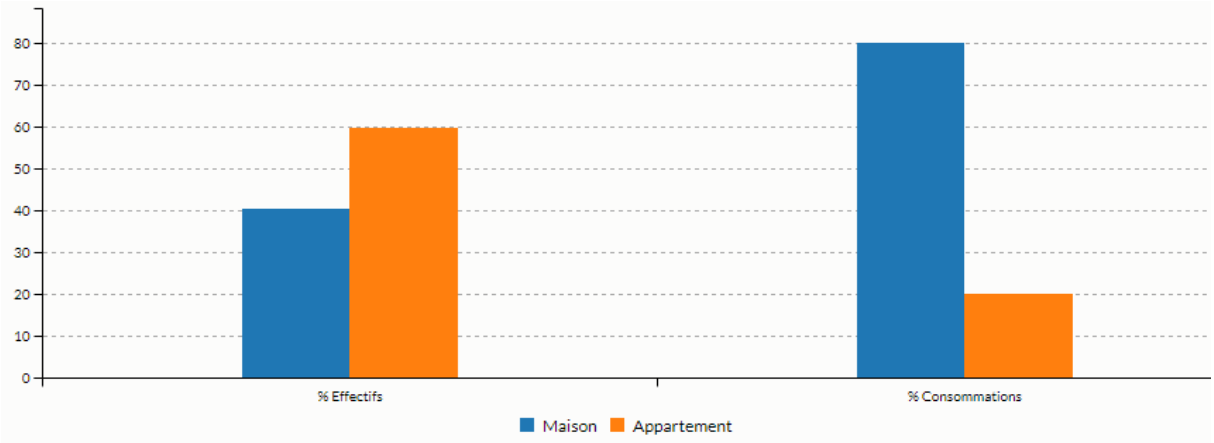


Figure 64 : Composition du parc résidentiel et part des consommations énergétiques en 2019

Par ailleurs, le graphique suivant montre que ce sont les constructions datant des années 1971-1990 qui sont les plus énergivores, et qu'en revanche, de nets progrès ont ensuite été réalisés :

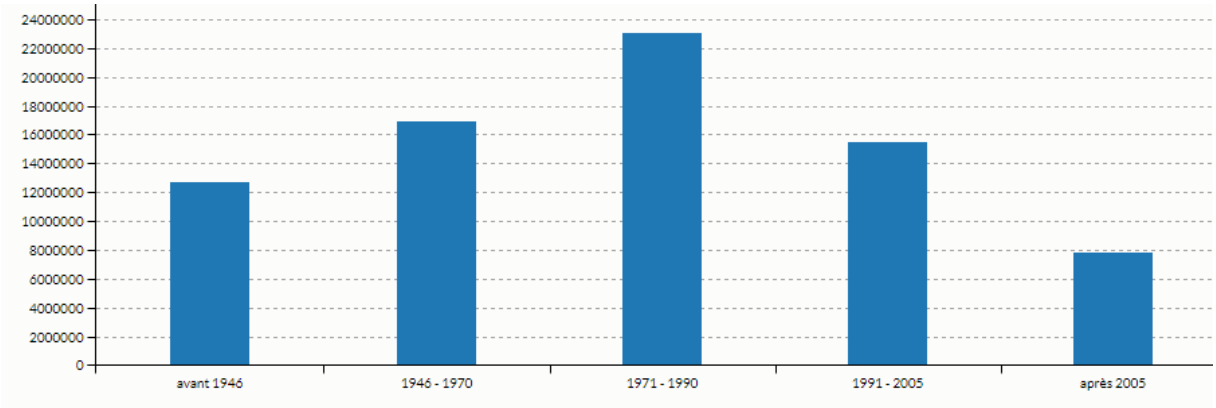


Figure 65 : Consommation du résidentiel par époque de construction (en kWh)

Pour ce qui est du tertiaire par branche, ce sont les commerces, les bâtiments liés à la santé et les bâtiments d'enseignement qui consomment le plus, puis toutes les autres branches :

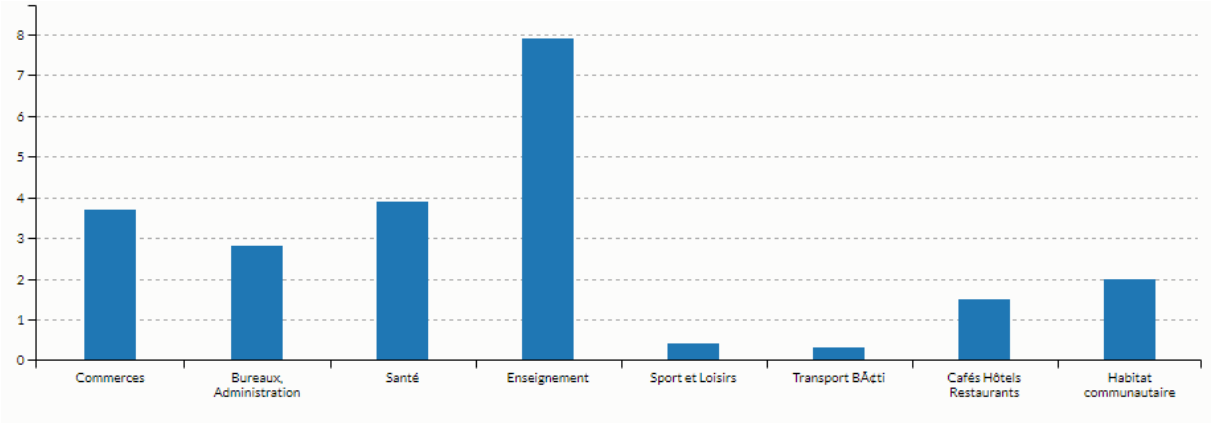


Figure 66 : Consommations du tertiaire par branche

Pour finir, des données plus récentes et plus détaillées sont disponibles pour l'électricité et le gaz naturel.

Ainsi, en 2022, la **consommation électrique totale** de la commune de Montmagny était de 38 518 MWh.

Selon les données Enedis, la consommation d'électricité de la commune de Montmagny se répartit sur 6 231 sites en 2022 :

- Industrie : 1 719 MWh;
- Tertiaire : 10 309 MWh;
- Résidentiel : 26 318 MWh ;
- Inconnu : 172 MWh ;
- Agriculture : 0 MWh.

En 2022, Enedis relève que la consommation moyenne annuelle résidentielle de Montmagny est de 4,7 MWh/foyer.

La **consommation totale de gaz** était de 44 550 MWh. Selon les données d'Enedis, la consommation de gaz de la commune de Montmagny se répartit à travers 2 343 sites de consommation en 2022 :

- Industrie : 10 140 MWh ;
- Tertiaire : 7 180 MWh ;
- Résidentiel : 27 230 MWh;
- Inconnu : 0 MWh ;
- Agriculture : 0 MWh.

22.2. LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES ET NON RENOUVELABLES

Sources : Institut Paris Région, Portail cartographique des énergies renouvelables, Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires ; Cerema ; Enedis ; BRGM

À l'échelle francilienne, la production locale d'énergie est issue pour environ 50 % d'énergies renouvelables et de récupération (14,4 TWh) et couvre aujourd'hui environ 6,8 % des consommations régionales. Malgré cette production locale, la région importe encore aujourd'hui 92 % de l'énergie qu'elle consomme.

Les énergies renouvelables (EnR) sont alimentées par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, les chutes d'eau, les marées. Elles permettent de produire de l'électricité, de la chaleur, du froid, du gaz, du carburant, du combustible. Ces sources d'énergies, considérées comme inépuisables à l'échelle du temps humain, n'engendrent pas ou peu de déchets ou d'émissions polluantes. Elles se distinguent des énergies fossiles, polluantes et dont les stocks diminuent. Enfin, les EnR sont plus résilientes, notamment en cas de crise. Elles deviennent indispensables face aux enjeux climatiques, économiques et sanitaires actuels.

Il existe 5 grandes familles d'énergies renouvelables :

- Énergie éolienne (terrestre et en mer) / Production : électricité
- Énergie solaire (photovoltaïque, thermique et thermodynamique) / Production : électricité et chaleur
- Biomasse / Production : chauffage (bois-énergie), chaleur et électricité (déchets)
- Énergie hydraulique / Production : électricité
- Géothermie /Production : chaleur

Selon les données du Cerema liées aux EnR, la ville de Montmagny possède une production d'énergies renouvelables uniquement solaire à l'aide d'installations solaires photovoltaïques. Au total, 84 équipements de ce type sont présents dans la commune de Montmagny, avec une puissance raccordée de 4 205,4 KW. La figure suivante permet de visualiser la puissance de raccordement (en KW) et le nombre de panneaux déployé sur la commune de 2017 à 2021 :

Puissance de raccordement				
Année	28	44	53	58
2017	12	0	0	0
2018	0	16	0	0
2019	0	0	19	0
2020	0	0	19	0
2021	0	0	0	20

Figure 67 : Déploiement des panneaux solaires photovoltaïques à Montmagny (Cerema)

D'après Enedis, ce chiffre de panneaux solaires photovoltaïques déployés sur la commune atteint 24 en 2022. La production d'électricité de Montmagny provient uniquement de l'énergie photovoltaïque. Elle représente 50MWh durant l'année 2022.

Selon les bases de données consolidées par le ROSE en 2020, les autres énergies renouvelables comme la géothermie, le biogaz ou l'éolien n'existe pas encore à Montmagny. Pourtant, elles sont localisées dans le département du Val-d'Oise, en région Île-de-France ou dans la CA Plaine Vallée.

Les chiffres du département du Val-d'Oise, pour l'année 2020, révèlent 1 909 installations solaires présentes pour une puissance totale raccordée de 7,7 MW et une production totale associée de 5 258 MWh.

À l'échelle départementale, on compte 1 seule installation de biogaz de Méthanisation & STEP pour une puissance totale raccordée de 0,7 MW et une production totale associée de 5 051 MWh.

À l'inverse, l'énergie thermique non renouvelable est présente dans le département du Val-d'Oise avec 12 installations. La puissance totale raccordée est de 27 MW et la production totale associée est de 95 198 MWh. La surface utile de la commune de Montmagny en termes de toitures est de 122 308 m², et se répartit majoritairement en habitat individuel (49 %), habitat collectif (17 %), ainsi que les bâtiments d'activités économiques et industrielles (13 %). Les autres bâtiments ont une part inférieure à 5 %.

La couverture potentielle des besoins en électricité de la commune est de 39 % (contre 37 % en moyenne pour les autres communes de CA Plaine Vallée).

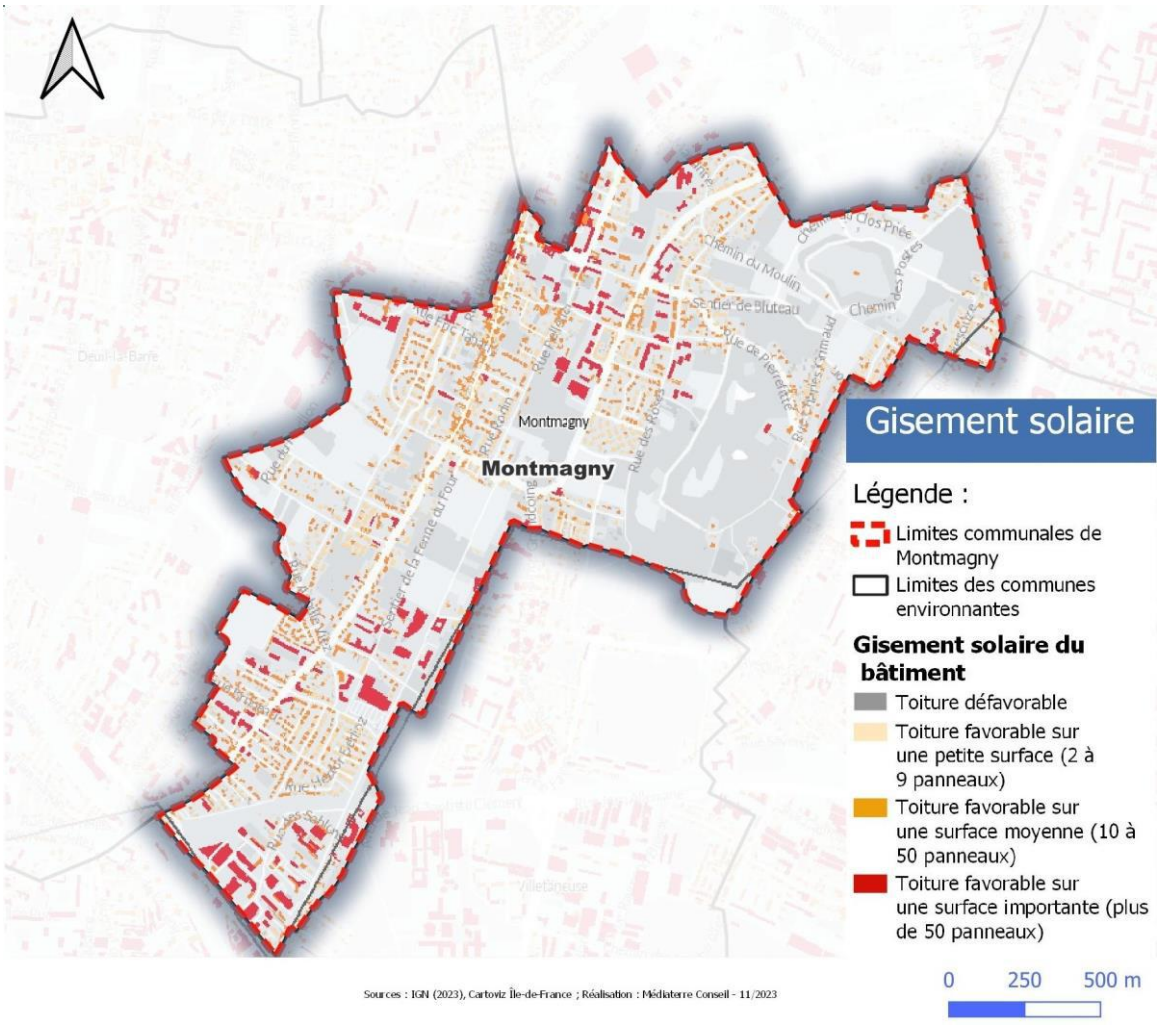


Figure 68 : Gisement solaire des toitures de Montmagny (source : Institut Paris Région)

Par ailleurs, dans le département du Val-d'Oise, l'éolien pourrait être envisagé, avec de bons gisements de vent disponibles, mais, compte-tenu des machines actuellement mises en œuvre, la densité de l'urbanisation ne permet pas le développement de cette filière sur Montmagny.

La commune présente un potentiel fort à très fort de géothermie (données partagées de l'ADEME et du BGRM), et en revanche un potentiel de méthanisation assez faible sur le territoire. Récemment, BRGM a lancé une campagne scientifique afin d'identifier le potentiel de la géothermie profonde en Île-de-France dans le but de développer des réseaux de chaleur alimentés par ce type d'énergie.

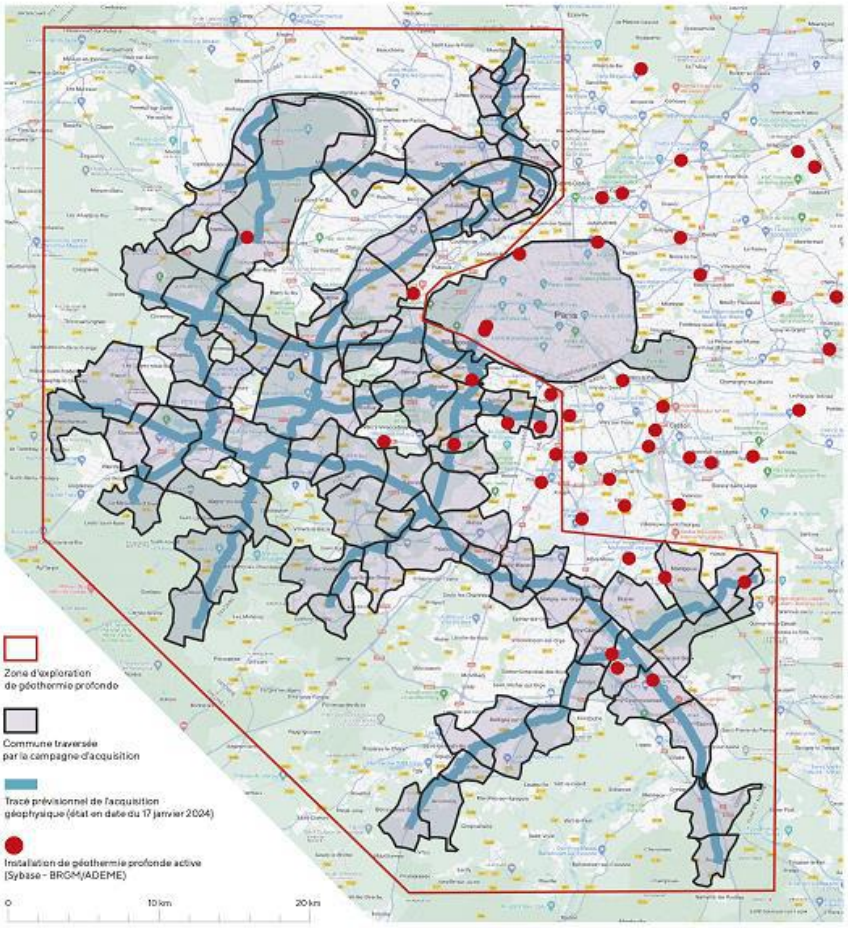


Figure 69 : Exploration du potentiel géothermique en profondeur autour de Paris (BRGM)

Montmagny se trouve à proximité des communes traversées par la campagne. Cependant, elle se situe à l'intérieur de la zone d'exploration de géothermie profonde. Cette campagne permettra d'en savoir plus sur le potentiel de l'Île-de-France en matière de géothermie.

A l'heure actuelle, aucun réseau de chaleur urbain n'existe sur la commune ou à proximité, mais il se pourrait que ces potentialités théoriques découlent vers des projets à l'étude à Montmagny.

En revanche, le potentiel photovoltaïque sur la commune permettrait un développement de la filière. Il est représenté sur la cartographie suivante et concerne les grandes toitures disponibles. Il en existe dans tous les quartiers de la ville :

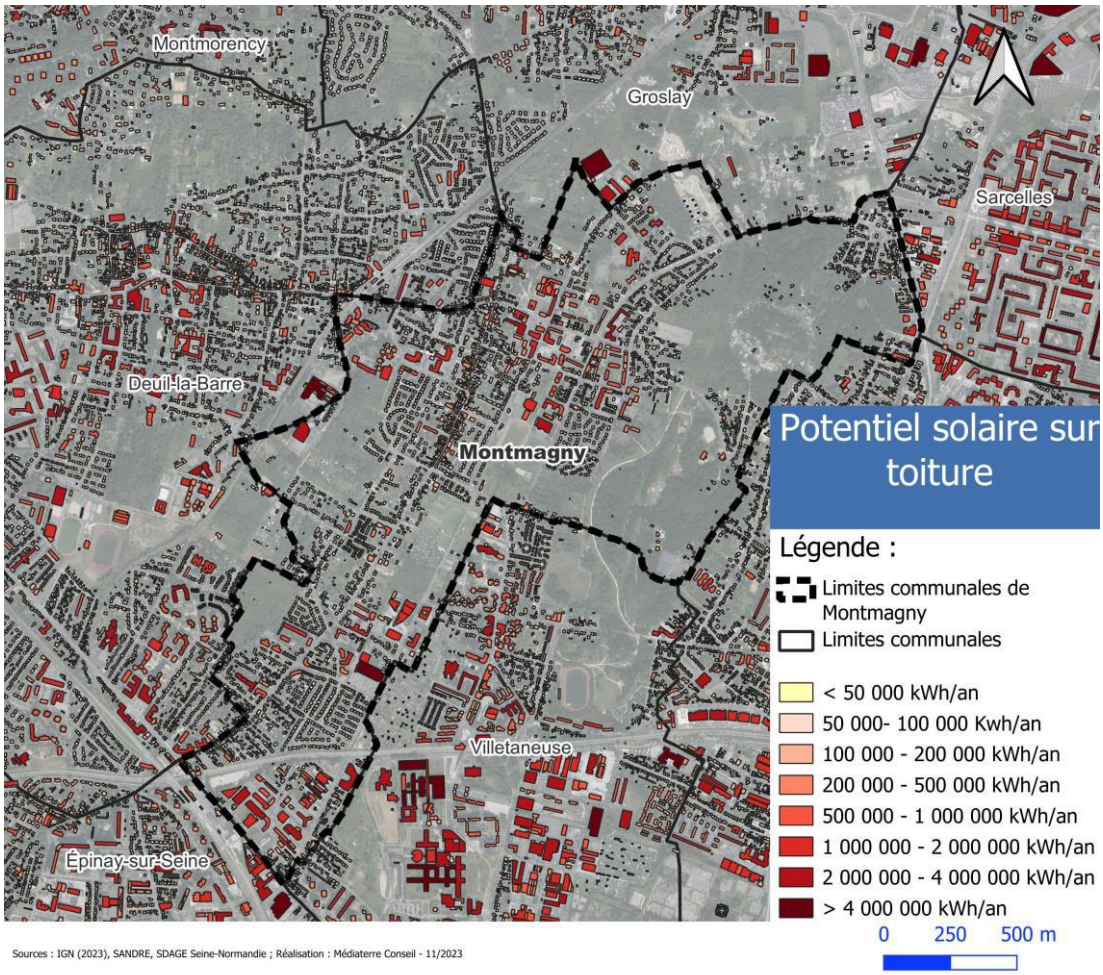


Figure 70 : Carte du potentiel solaire sur toiture à Montmagny

Cette énergie solaire photovoltaïque est privilégiée par la commune dans la mise en place des EnR sur le territoire de Montmagny au vu du potentiel à développer.

22.3. LES ZONES D'ACCELERATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES (ZAENR)

Sources : Délibérations du Conseil Municipal de Montmagny, Site de la ville de Montmagny, Rapport de présentation de la ZAC Plante des Champs

Afin de lutter efficacement contre le dérèglement climatique, la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, dite Loi APER, prévoit le déploiement massif des énergies renouvelables en réduisant l'importation de la production énergétique. Dans son article 15, la loi prévoit la définition des Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables, jugées préférentielles et prioritaires par les communes.

Les zones d'accélération peuvent concerner toutes les énergies renouvelables telles que le photovoltaïque, le solaire thermique, la géothermie de surface et profonde, l'éolienne, le biogaz, etc. Les territoires sont impliqués et peuvent personnaliser leurs zones d'accélération en fonction de la réalité de leur territoire et de leur potentiel d'énergies renouvelables. Des projets pourront également se développer en dehors des zones d'accélération, avec l'aide d'instruction accélérée, voire de bonus financiers.

À Montmagny, la ville a défini une zone d'accélération des Énergies Renouvelables (ZAEnR) sur la Zone d'Aménagement Concerté « ZAC de la Plante des Champs » où un quartier ambitieux doit voir le jour, labellisé Écoquartier. Deux types de zonage vont être proposés dans ledit périmètre :

- une zone de développement solaire thermique ;
- une zone de développement photovoltaïque ;
- une zone de développement de la géothermie de surface et profonde.

Les trois cartes suivantes montrent la localisation et la délimitation des ZAEnR à l'intérieur de la ZAC Plante des Champs :

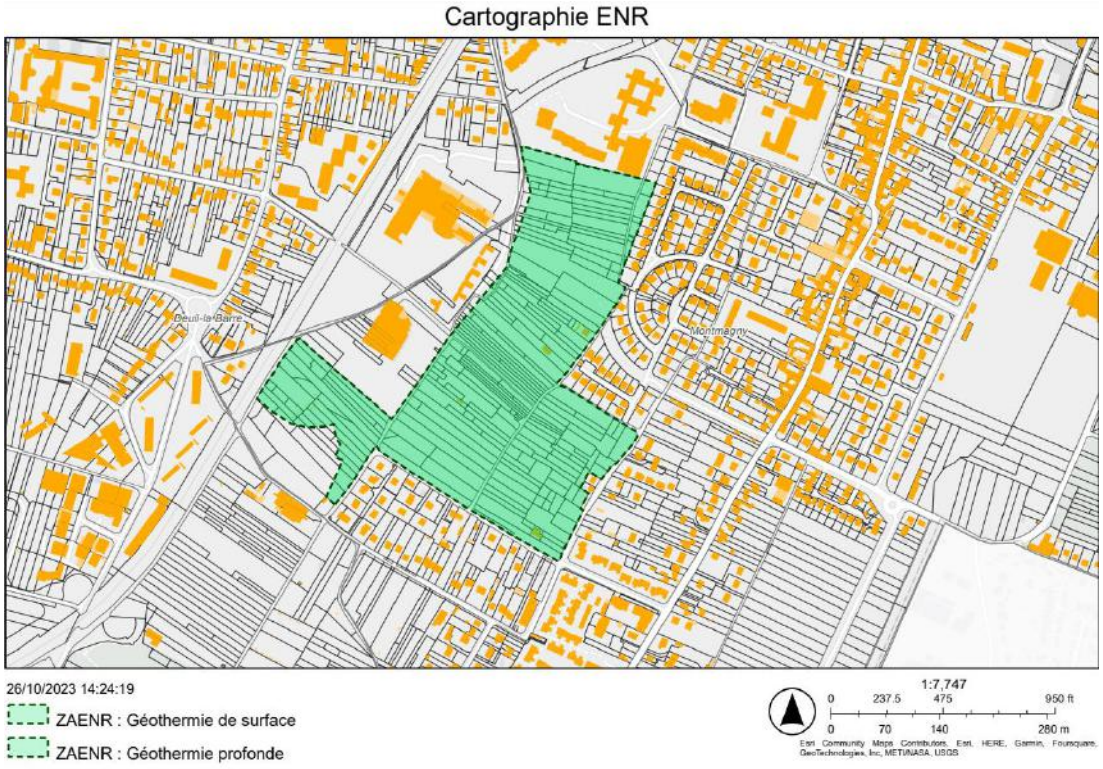


Figure 71 : Carte des ZAEnR concernant la géothermie (ZAC Plante des Champs)

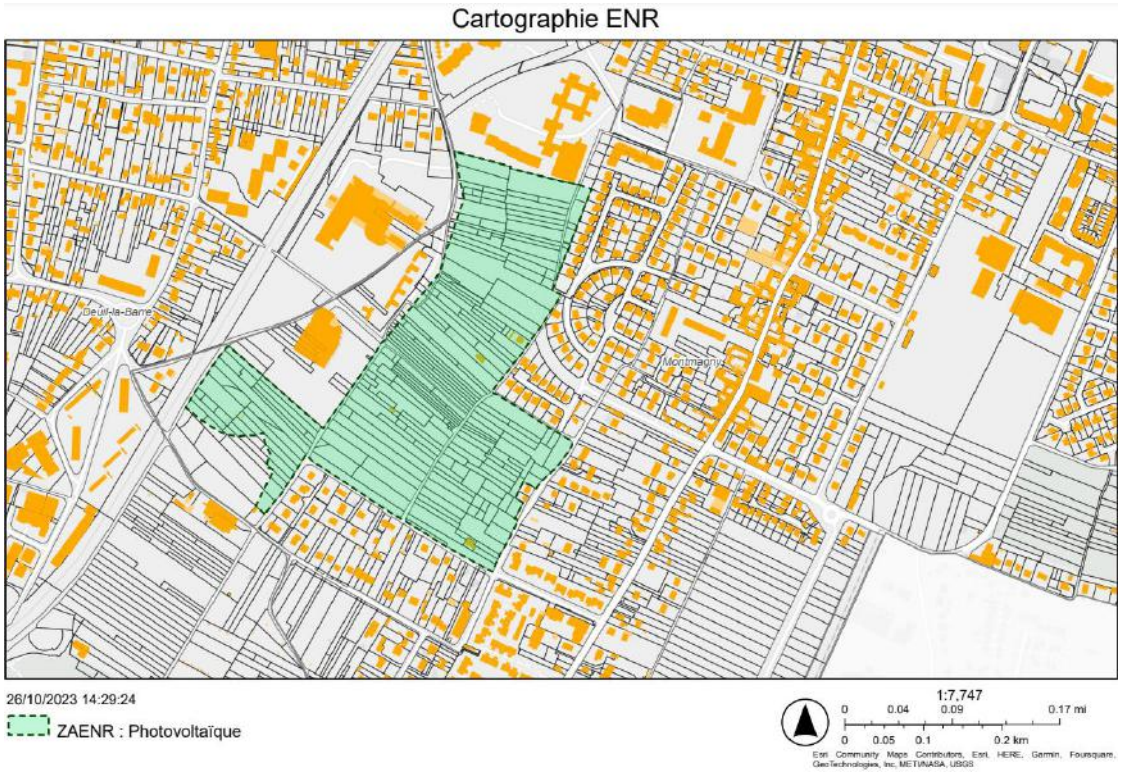


Figure 72 : Carte de la ZAEnR concernant les panneaux photovoltaïques (ZAC Plante des Champs)

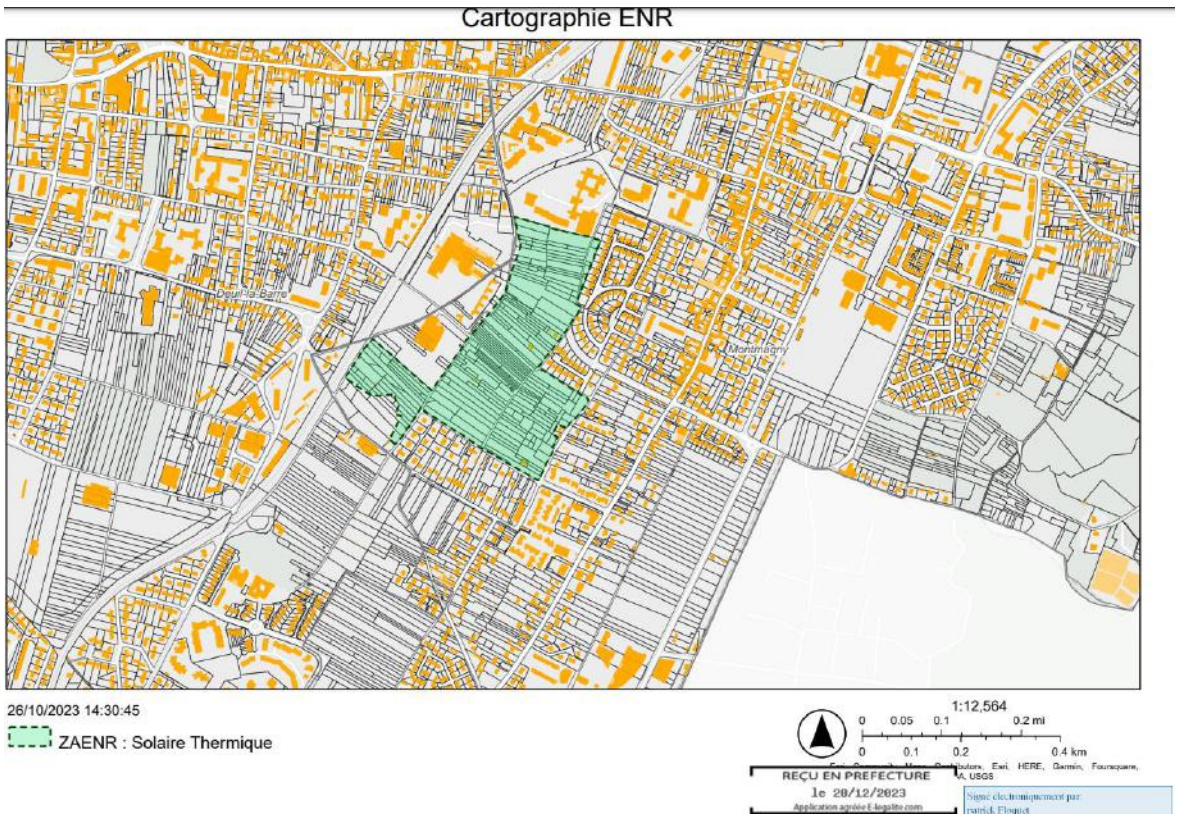


Figure 73 : Carte des ZAEnR concernant l'énergie solaire et thermique (ZAC Plante des Champs)

Les énergies renouvelables sont peu développées sur la commune. Cependant, les potentialités, notamment en équipements individuels photovoltaïques ou solaire thermique et en géothermie sont importantes.

XXIII. DEPLACEMENTS

23.1. LE RESEAU VIAIRE

La commune est accessible par trois routes départementales : la RD301 à l'est, la RD311 au centre, à proximité du projet, et la R928 au sud. Ces routes permettent la circulation entre les communes voisines. Les autres rues et avenues (D193 et D193E) assurent une desserte plus locale.

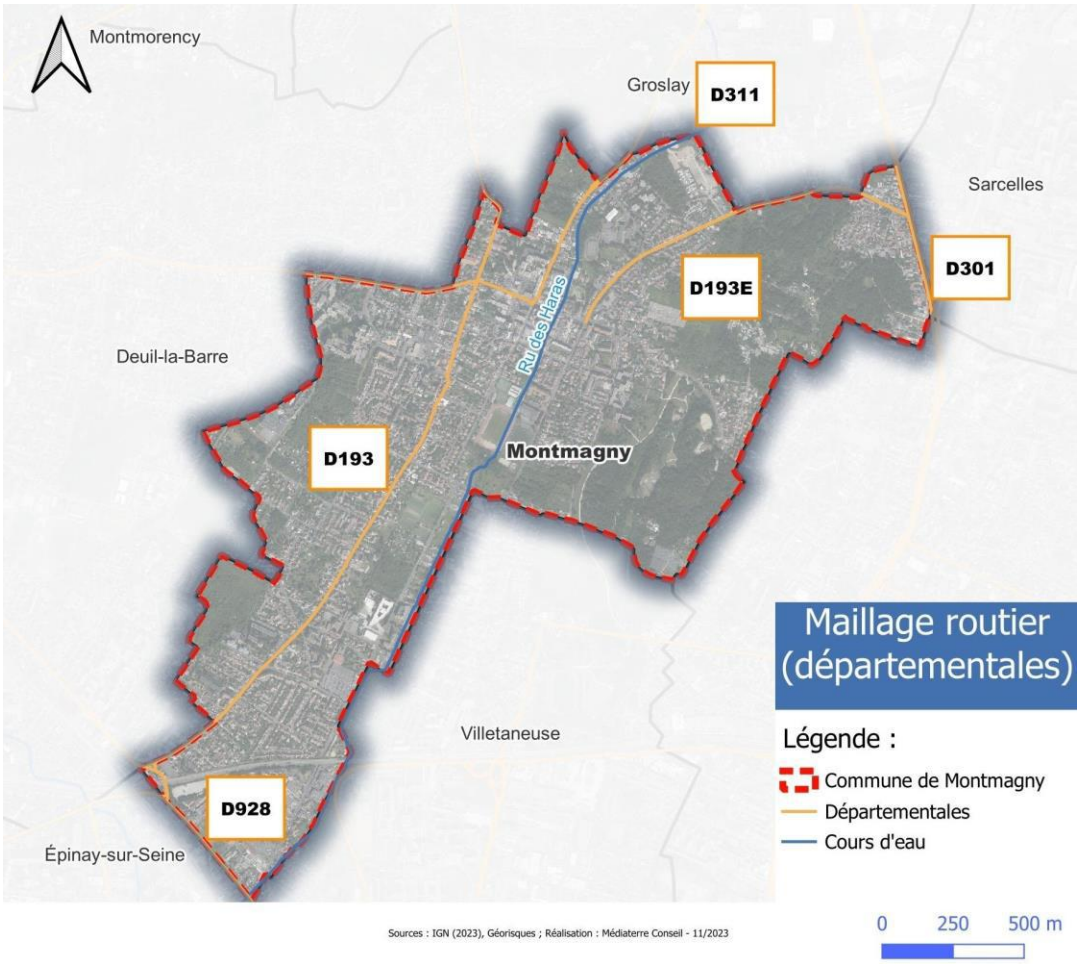


Figure 74 : Réseau viaire de Montmagny

23.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN

Montmagny est desservie par la gare de Deuil-Montmagny, qui est située sur la ligne Transilien H. Cette ligne offre une excellente accessibilité, avec des trains toutes les 15 minutes vers la gare du Nord, qui est accessible en 13 minutes. Au sud de la commune, la gare d'Épinay-Villetaneuse, située à une station de Deuil-Montmagny, permet de rejoindre le T11 Express, qui dessert le bassin d'emploi du Bourget en 15 minutes, ou le RER C.

À noter que la gare génère des besoins en stationnement absorbés en partie par le Parc Relais mais qui impactent toutes les rues aux alentours, certaines faisant l'objet de stationnements illicites toute la journée.

La ligne 1537 (Transdev en Île-de-France) est la ligne de bus qui dessert le plus la commune avec ses 9 stations. Elle relie la gare d'Épinay-sur-Seine à Sarcelles (T5 Les Flanades).

Plusieurs autres lignes de la R.A.T.P. passent à proximité ou par Montmagny :

- 156 : Gare d'Épinay-Villetaneuse / Villetaneuse Université Paris 13

- 256 : Gare d'Enghien-les-Bains / Saint-Denis Université
- 268 : Saint-Denis Université / Villiers-le-Bel gare RER
- 337 : Deuil-La Barre Zone artisanale du Moutier / Pierrefitte - Stains gare RER
- 356 : Deuil-la-Barre Marché des Mortefontaine / Saint-Denis ZAC Landy Nord
- 361 : Gare d'Argenteuil / Pierrefitte - Stains gare RER

Le tramway est également présent à Montmagny, avec le T5 (Marché de Saint-Denis / Mairie de Pierrefitte / Butte Pinson / ... Garges-Sarcelles gare RER) et le Tram 11 Express (ligne de tramway rapide reliant les communes d'Épinay-sur-Seine et Le Bourget en 15 minutes seulement et proposant des liaisons avec les RER B, C, D, la ligne H et le T8). 7 gares sont desservies : Épinay-sur-Seine / Épinay-Villetaneuse (Montmagny) / Villetaneuse Université / Pierrefitte-Stains / Stains La Cerisaie / Dugny La Courneuve (Parc Georges Valbon) / Le Bourget.

La ville de Montmagny met à disposition du C.C.A.S. (Centre Communal d'Action Sociale) un minibus gratuit pour les seniors et les collégiens, lycéens du quartier du Barrage. Ce service permet aux seniors d'effectuer des démarches administratives, des examens médicaux ou des courses à l'extérieur de la ville. Le jeudi, le minibus est également disponible pour les seniors qui souhaitent se rendre au centre commercial des Sablons.

Pour les scolaires, la ligne 1537 de bus a été renforcée avec un passage tous les quarts d'heure rue d'Épinay, proche du collège Utrillo, et une navette est organisée deux fois par jour entre le quartier du Barrage et le collège Nicolas Copernic : le matin, départ à l'angle du chemin des Postes et de l'avenue Maurice Utrillo, direction le collège Nicolas Copernic ; le soir, départ du collège Nicolas Copernic, direction le Barrage (arrêt à l'angle du chemin des Postes et de l'avenue Maurice Utrillo).

23.3. LES DEPLACEMENTS

Les trajets domicile – travail constituent la majorité des déplacements des Magnymontois comme des Franciliens.

Ces flux sont principalement dirigés vers le sud. Les principaux pôles générateurs de déplacement pour les Magnymontois sont Paris, Saint-Denis mais aussi les Hauts-de-Seine. Les flux internes à la CA Plaine Vallée ne sont pas pour autant négligeables. En dehors de ces déplacements pendulaires, les équipements publics et commerces plus locaux génèrent des déplacements.

Selon l'INSEE en 2020, 76,4 % des ménages Magnymontois possédaient au moins une voiture, dont 25,5 % avec deux ou plus.

Parmi les actifs, presque 48 % se rendent à leur travail en véhicule motorisé (voitures ou 2 roues), suivis de près par ceux privilégiant les transports en commun (à 45 %, chiffre dans la moyenne francilienne et supérieur à la moyenne intercommunale de 37 %), pour finir avec les modes actifs à 5,2 % (essentiellement la marche).

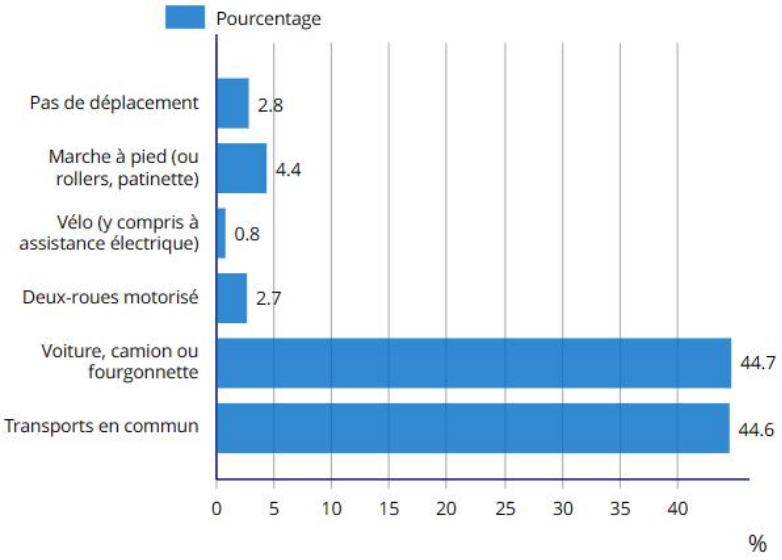


Figure 75 : Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020 (INSEE)

SYNTHESE DES ENERGIES ET DEPLACEMENTS

ATOUTS	FAIBLESSES
● Commune relativement bien desservie par le train et les bus. ● Montmagny est bien équipée en termes de commerces et services, ce qui permet de maîtriser les besoins en déplacements. ● Voies cyclables présentes sur les départementales ou en-dehors.	● Part importante de la voiture individuelle. ● Parc de logements des années 1971-1990 énergivore.
OPPORTUNITES	**MENACES**
● Géothermie à exploiter. ● Mise en place d'une économie du recyclage et du réemploi. ● Développement des mobilités douces en particulier pistes cyclables.	● Importance des déplacements motorisés pouvant entraîner une accélération du réchauffement climatique.

SYNTHESE DES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES

THEMES	SENSIBILITE / ENJEU FORT	SENSIBILITE / ENJEU MOYEN	SENSIBILITE / ENJEU FAIBLE	SENSIBILITE / ENJEU NUL
MILIEU PHYSIQUE				
Topographie			Topographie peu marquée.	
Géologie		Présence d'argile dans les sols qui induit ponctuellement des risques de retrait et gonflement des argiles. Couches sableuses qui peuvent s'effondrer.		
Occupation du sol	Occupation des sols anthropisée : - Peu d'espaces agricoles - Espaces naturels se situant vers les limites de la ville			
Exploitation du sol		Anciennes carrières dans la commune, mais présence de réseau de canalisations de transport de matières dangereuses.		
Hydrologie	Moyenne à forte vulnérabilité intrinsèque du territoire. Vulnérabilité des masses d'eau et risques de remontée de nappes élevés à l'ouest de Montmagny. État médiocre de la masse d'eau souterraine.			
CLIMAT ET VULNÉRABILITÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE				
Climat local			Climat continental et tempéré avec de nombreuses pluies.	
Vulnérabilité au changement climatique	Territoire vulnérable au changement climatique (impacts sur les risques, la biodiversité, les restrictions en eau, etc.).			
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES				
Risque d'inondation		Commune concernée par le risque inondation par remontées de nappes.		

THEMES	SENSIBILITE / ENJEU FORT	SENSIBILITE / ENJEU MOYEN	SENSIBILITE / ENJEU FAIBLE	SENSIBILITE / ENJEU NUL
Risque de mouvements de terrain		Risque de retrait-gonflement des argiles. Alluvions et anciennes carrières/décharges.		
Risque sismique			La commune se situe dans une zone de sismicité très faible voire inexistante	
Risque de feux de forêt			Risque de feux de forêt faible sur la commune.	
Risque de tempête/intempérie		Peu d'épisodes de tempête recensés sur le territoire mais risque de tempête/intempérie susceptible d'augmenter en lien avec le changement climatique. Commune soumise à ce risque.		
Risque de TMD		Risque de TMD sur le secteur par voie routière et ferroviaire. Risque de TMD par canalisation (gaz naturel et produits chimiques sur la commune).		
Risque industriel			10 ICPE non Seveso	
NUISANCES ET POLLUTIONS				
Sites BASOL et BASIAS			37 sites BASIAS Pas de site BASOL	
Santé environnementale et qualité du cadre de vie			Territoire avec quelques expositions environnementales (nuisances sonores) et des pollutions PM2.5.	
Fonds pédo-géochimiques			Présence de fonds pédo-géochimiques naturels et de remblais.	
Qualité de l'air		Qualité de l'air dégradée par rapport au transport routier et au chauffage du résidentiel.		
Gestion de l'eau		Montmagny se situe sur une ZRE.		
Pollution de l'eau	Pollution des masses d'eaux souterraines et état chimique du ruisseau médiocre.			

THEMES	SENSIBILITE / ENJEU FORT	SENSIBILITE / ENJEU MOYEN	SENSIBILITE / ENJEU FAIBLE	SENSIBILITE / ENJEU NUL
Gestion des déchets	Déchets stockés en hausse, valorisation organique faible.			
Nuisances sonores	Nuisances sonores sur les routes D193, D928, D193E, D311 qui sont très fréquentées, et couloirs aériens. Lignes ferroviaires et tramways également présentes.			
Nuisances lumineuses	Nuisances lumineuses importantes.			
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ				
Périmètres d'inventaire, gestion, protection de biodiversité				Pas de ZNIEFF, ENS, zone Natura 2000 recensée dans la commune
Zones humides		Enveloppes de zones humides présentes autour des carrières de Faucilles-Butte Pinson, et zones humides présentes au sud de la ville.		Pas de zone humide RAMSAR sur la commune.
Milieux naturels en présence	Présence du domaine régional de la Butte Pinson (ENR). Trame des jardins pavillonnaires et des jardins ouvriers			
PAYSAGE ET PATRIMOINE				
Entités paysagères	Importance de la Butte Pinson qui offre un espace d'aménité dans un contexte communal et local très urbain. Présence de jardins familiaux reliques des espaces agricoles (jardins et vergers) en frange de la vallée de Montmorency.			
Sites inscrits et classés				Pas de site inscrit.
Monuments historiques		Chapelle classée Monument Historique.		
Vestiges archéologiques		1 site archéologique présent.		
Espaces verts	Artificialisation des sols : loi ZAN + espaces verts et divers répartis autour des pavillons, regroupement urbain.			

THEMES	SENSIBILITE / ENJEU FORT	SENSIBILITE / ENJEU MOYEN	SENSIBILITE / ENJEU FAIBLE	SENSIBILITE / ENJEU NUL
MILIEU HUMAIN				
Déplacements		Déplacements entre le lieu de travail et lieu de résidences importants. Utilisation de la voiture qui reste relativement majoritaire.	Chemins et promenades existants inscrits au PDIPR du Val-d'Oise.	
Energie	Forte consommation du résidentiel		Potentiel photovoltaïque voire géothermique.	

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE DE MONTMAGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.3. Choix retenus pour établir le PADD et justifications du zonage et du règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 02 octobre 2025, approuvant le PLU

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP 4

1. Les objectifs du PLU 5
2. Le PADD 6
3. L'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 23

CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES 26

2.1 La zone UA 30
2.2 La zone UC 32
2.3 La zone Uep 34
2.4 La zone UG 35
2.5 La zone UK 36
2.6 La zone UI 38
2.7 La zone 1AUa 40
2.8 La zone 1AUb 41
2.9 La zone N 42
2.10 Les autres éléments apparaissant sur le plan de zonage 44

CHAPITRE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES 56

1. Composition du règlement 57
2. Dispositions réglementaires par zone 66

CHAPITRE 4 : ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES 99

4.1 La prise en compte des objectifs de densification du SDRIF à l'horizon 2030 100
4.2 La prise en compte des objectifs de densification du SDRIF-E à l'horizon 2040 101
4.3 L'articulation avec les autres documents supra-communaux 106

CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIFS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET LES INDICATEURS RETENUS 110

CHAPITRE 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP

Les zones 1AUa et 1AUb ont fait l'objet d'une mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral est paru le 11 août 2025.

Les justifications des règles du périmètre de la ZAC sont développées dans la pièce 1.3.bis du dossier de rapport de présentation.

1. LES OBJECTIFS DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montmagny a été approuvé par délibération du Conseil Municipal 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.**

Par arrêté n°URBA/2022/30 en date du 1er août 2022, la commune de Montmagny a **prescrit la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme** afin d'actualiser et d'affiner le règlement et les documents graphiques. **Cette modification a été approuvée le 19 décembre 2024.**

Le PLU a également fait l'objet d'une mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral est paru le 11 août 2025.

La révision générale du PLU engagée par la Ville de Montmagny, a pour but de réactualiser et d'ajuster le document d'urbanisme à la fois par rapport aux nouveaux enjeux du territoire, mais aussi par rapport au contexte législatif qui impose désormais de prendre en compte de nouveaux enjeux liés à l'environnement, au développement durable (notamment la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « Grenelle II », promulguée le 12 juillet 2010, loi pour l'accès au logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR » promulguée le 26 mars 2014).

Par délibération du 14 septembre 2023, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de cette procédure, définis dans la délibération, 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 : schéma directeur de la région Île de-France, plan de déplacement urbain de l'Ile-de-France, programme local de l'habitat intercommunal de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), plan de protection de l'atmosphère d'ile de France, plan climat air énergie territorial intercommunal de la CAPV ;
- 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. Celui-ci devra être en lien avec les enjeux identifiés et les orientations urbaines, environnementales et économiques qui seront à définir ;
- Actualiser les emplacements réservés et les servitudes d'utilité publique.

2. LE PADD

2.1OBJECTIFS NATIONAUX ET SUPRA-COMMUNAUX

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la municipalité, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la commune.

L'exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la commune et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.101-2 et L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de ville de Montmagny, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (règlement écrit et graphique), doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui visent :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »La politique urbaine et environnementale de Château-Landon doit également s'articuler, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune.

Les articles L.131-1 et suivants définissent les documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Parmi ces documents, certains fixent un cadre déterminant dans lequel le projet de ville doit s'intégrer. Il s'agit notamment :

- du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 2013,
- du Schéma Directeur Environnementale de la Région Ile-de-France (SDRIF-E), voté par la Région le 11 septembre 2024,
- du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), adopté le 30 avril 2024,
- du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2022-2028 approuvé en février 2022,
- du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)
- du Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLH-i) de Plaine-Vallée,
- du Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014,
- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), approuvé le 21 octobre 2013.

Les grandes orientations de ces documents ont été prises en compte comme socle invariant du projet de ville, dès les premières réflexions.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU intègre l'ensemble des orientations des documents de planification et contraintes règlementaires présentées dans la première partie du rapport de présentation (Diagnostic communal). A partir des objectifs d'aménagement et des conclusions apportées par le rapport de présentation, le PADD a été progressivement établi et nourri.

<u>La définition du projet de territoire de la commune de Montmagny se fonde sur :</u>

- La définition des objectifs fondamentaux du projet communal ;
- La prise en compte des normes supérieures ;
- La recherche permanente d'un équilibre dans le projet, entre le développement nécessaire de la commune et la préservation de la qualité du cadre de vie.

2.2L'ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) représente une synthèse :

- de l'application des contraintes et des options choisies à l'échelle nationale et supra communale,
- des choix effectués par la Ville, au vu des enjeux dégagés à l'issu du diagnostic, élaboré en concertation avec les habitants et en association avec les personnes publiques associées.

Sur la base de cette synthèse, la commune de Montmagny a défini 5 grands axes de son projet de ville à l'horizon 2035 :

- 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.

Expression du projet de la commune pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il guide l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage) du PLU.

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.

AXE 1 : RENFORCER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

- Favoriser le rayonnement économique et l'attractivité de la commune en améliorant le tissu commercial, 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.

AXE2 : PRESERVER LE PATRIMOINE BÂTI

- 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,
- Accompagner l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans l'instauration d'un périmètre délimité des abords de la chapelle Sainte-Thérèse.

AXE 3 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS 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.

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

- Protéger les espaces de nature et les continuités écologiques en limitant l'étalement urbain,
- Accompagner et soutenir la mise en œuvre du projet d'Espace 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 éco-constructions 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 d'Espace Naturel Régional de la Butte Pinson
- Développer de bonnes pratiques environnementales,
- Maintenir le développement des communications numériques,
- 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

- 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.

AXE 1 : RENFORCER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

- **Favoriser le rayonnement économique et l'attractivité de la commune en améliorant le tissu commercial, notamment de proximité**

L'offre commerciale sur la commune se répartit essentiellement en cœur de ville avec des commerces de proximité mais aussi au sud de la commune, à proximité du tissu pavillonnaire, par la présence du centre commercial Intermarché. Ces commerces participent à l'animation et à l'attractivité de la commune.

L'ambition de préserver les commerces en cœur de ville se traduit par l'instauration de linéaires commerciaux inscrits au projet de révision du PLU, qui visent à conserver les commerces existants, développer de nouveaux linéaires commerciaux et conforter ainsi l'animation commerciale du cœur de ville et sur une partie du centre-ancien en continuité du cœur de ville. Ces linéaires commerciaux seront destinés à accueillir des commerces et activités de services à rez-de-chaussée, à l'exception des bureaux ou des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de types assurances, banques, l'objectif étant de maintenir et renforcer le dynamisme commercial de la commune. Aussi, le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU est interdit, excepté pour les activités médicales, essentielles aux besoins de la population.

Pour inciter l'implantation de commerces de proximité, le PLU interdit le développement des surfaces commerciales supérieures à 300 m² de surface de plancher en zones UA et UC (hors UCd). L'OAP sectorielle instaurée dans le projet de révision du PLU prévoit également une mixité de fonction alliant à un habitat diversifié quelques commerces de proximité et services en rez-de-chaussée,, pour une surface de plancher de 400 m² environ. Ces commerces ou services occuperont partiellement le rez-de-chaussée du bâtiment et participeront à l'amélioration du tissu commercial de proximité en entrée de ville. La ville cherchera, au besoin, à mettre en place une politique foncière par le droit d'éventuels droits de préemption des fond commerciaux.

Le projet de PLU interdit l'installation dans l'ensemble des zones sauf dans la zone économique, les cuisines dédiées à la vente en ligne ainsi que les commerces de gros qui créent des ruptures d'animation et qui ne sont pas compatibles avec ces zones.

Aussi, le développement d'un micro-pôle commercial le long de la rue Théophile Gautier prolongée et de la rue Guynemer dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC de la Plante des Champs permettra également, à terme, de développer un petit pôle commercial de proximité dans une zone d'habitat, complémentaire à celui du cœur de ville.

D'autres actions pourront également être menées comme la requalification des espaces publics ou le développement d'itinéraires doux permettant aux usagers de rejoindre les commerces et de se déplacer en cœur de ville.

Le PADD définit l'objectif de créer un environnement favorable au maintien et au développement des activités de l'emploi, en favorisant l'évolution des activités existantes et l'accueil de nouvelles entreprises, et en contribuant à l'amélioration de l'environnement des entreprises. La commune bénéficie de zones présentant des activités diversifiées. Le zonage spécifique du PLU vise à identifier les zones d'activités (UI) et à permettre leur requalification et évolution (extensions, arrivée de nouvelles entreprises, etc.), notamment au sein de la ZAE du Parc Technologique de Montmagny (PTM).

- **Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique**

L'enjeu majeur est aussi d'offrir un logement décent à tous les Magnymontois.

Pour ce faire, les dispositions du PLU de la modification N°7 inscrites dans la plupart des zones urbaines en matière de performances énergétiques sont maintenues dans le projet de révision du PLU. Ces outils ont été mis en place dans la plupart des zones urbaines pour favoriser les performances énergétiques des bâtiments existants, en rappelant dans un premier temps les dérogations possibles aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur autorisées, conformément à l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme (pour la mise place notamment des isolations thermiques, des dispositifs de protection contre le rayonnement solaires, etc.). Le règlement recommande pour les constructions neuves la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud. Des dérogations relatives aux règles de hauteurs sont aussi possibles pour l'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, dans la limite de 1,50 mètres de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Ces outils ont été renforcés dans le cadre du projet de révision du PLU en rappelant que des dérogations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives sont autorisés pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre et sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Afin de renforcer les performances énergétiques des futures constructions, le règlement stipule que la performance énergétique des nouveaux logements crées dans une construction existante devra être conforme à la règlementation en vigueur. Il est également précisé que les constructions devront respecter la législation en vigueur sur la règlementation thermique.

Au-delà de la question de la qualité du bâti, des dysfonctionnements urbains et sociaux apparaissent de plus en plus au grand jour, avec notamment des indicateurs inquiétants s'agissant de l'habitat indigne. La Ville a donc d'ores et déjà mis en œuvre l'obligation d'établir un permis de louer sur certains secteurs communaux, pour lutter contre la division des immeubles et des pavillons, entraînant dans certains cas des problématiques d'insalubrité, de sur occupation, de gestion des déchets, de vues, de promiscuité, de stationnement. Les secteurs communaux concernés par ce nouveau dispositif sont :

- Secteur 1 : îlot de bâtiments situé le long de la Route de Calais et de la RN 16 de Paris à Dunkerque, sentier des Fortes Terres en remontant vers l'Avenue Maurice Utrillo,
- Secteur 2 : deux ilots de bâtiments situés entre la rue Jules Ferry, l'impasse Maurice Berteaux, l'impasse du Maroc et la limite communale,
- Secteur 3 : secteur situé entre la rue de Villetaneuse et la rue des Tuileries,
- Secteur 4 : îlot de bâtiments situé du côté impair de la rue Hector Berlioz (13 au 39),
- Secteur 5 : îlot situé entre la rue des Carrières, le sentier de la rue de Pierrefitte et la rue de Pierrefitte,
- Secteur 6 : îlot situé entre la rue Pierre Loti dans son ensemble, la rue du Château, la rue de la Jonction, l'allée Paul-Emile Victor,
- Secteur 7 : secteur concerné par toutes les parcelles donnant sur les côtés pair et impair de la rue Carnot,
- Secteur 8 : îlot de constructions situé rue de Pierrefitte, sentier du Cruchet passant par la rue de la Butte Pinson prolongée jusqu'à la délimitation communale.

Pour ce faire, au règlement du PLU de la modification n°7, il est précisé que la division des logements existants est possible sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 45 m² de surface de plancher. Cette disposition est maintenue dans le projet de révision du PLU.

De même, en cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées à l'article 2.4.2. Des mesures ont également été insérées afin de résorber la division parcellaire, qui entraîne à la fois une diminution des surfaces plantées, une imperméabilisation des sols, et une dégradation de la qualité des tissus urbains. Dans ce cadre, il est également précisé que, lors de division de lots bâtis ou lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être recréée sur le lot bâti.

L'OAP sectorielle instaurée dans le projet de révision du PLU a pour objectif d'assurer la requalification et l'affirmation d'un secteur vieillissant situé à proximité immédiate du cœur de ville de Montmagny. Au-delà de la programmation, des prescriptions architecturales et paysagères, l'OAP précise également que les futures constructions devront visées, à minima, les normes de la RE 2020, voir des certifications, l'objectif étant de lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne.

- **Requalifier les espaces publics**

Cet enjeu de requalification des espaces publics communaux est exprimé notamment par la préservation des sentes piétonnes existantes identifiées au plan de zonage du PLU et par l'identification de nouvelles sentes piétonnes au plan de zonage projeté.

Le mail Curie, reliant la rue d'Epinay à la rue Claude Debussy, est notamment identifié au plan de zonage du projet de révision du PLU par une nouvelle sente piétonne existante à préserver. La commune s'attachera à la mise en œuvre du projet de requalification du mail Curie, par sa reconfiguration et par la réintroduction du végétal, pour inciter à une mixité des usages et ainsi participer à l'amélioration du cadre de vie. Aussi, les alignements d'arbres existants sur le mail sont protégés au plan de zonage du projet de révision du PLU.

La commune s'attachera également à poursuivre le réaménagement des espaces publics structurants, en développant les déplacements doux sécurisés, paysagers et écologiques, en garantissant une meilleure accessibilité de l'espace publics pour les PMR mais aussi pour toutes les catégories d'usagers et en veillant à la qualité du mobilier urbain.

La commune poursuivra également les réflexions quant à la création de « *cours oasis* » dans les cours de récréations des écoles, l'objectif étant de créer des espaces rafraîchis, plus agréables à vivre au quotidien et mieux partagés par tous pour le bien-être des enfants.

- **Développer une offre de logements pour tous, améliorant la fluidité du parcours résidentiel**

Un des objectifs de la municipalité est de favoriser la mixité sociale au sein de son parc locatif, en maintenant un taux supérieur à 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) pour répondre à la fois à la demande soutenue du locatif social à Montmagny et répondre également à l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Pour répondre à cet objectif, il est introduit dans les zones UA, UC et UG du projet de PLU un chapitre 1.2 concernant la mixité urbaine, instaurant un taux de 30 % minimum de logements locatifs sociaux pour les programmations de plus de 10 logements au sein du tissu diffus. Ce taux est également reporter dans l'OAP sectorielle « entrée cœur de ville ». La ZAC de la Plante des Champs

permettra également de répondre à cet objectif en introduisant une diversité dans le statut et dans la typologie des logements proposés, avec 30% de logements sociaux répartis au sein du projet.

- **Conforter et/ou améliorer la qualité des entrées de ville**

Les principales entrées de ville de Montmagny feront l'objet d'une attention particulière par la municipalité.

- **Répondre aux besoins actuels et futurs des Magnymontois en équipements publics**

L'offre en équipements est relativement adaptée à la commune. L'objectif de la commune reste d'offrir un cadre de vie ajusté aux attentes de ses habitants.

Le PLU assure le développement ou permet l'évolution des équipements publics sur le territoire communal. Le diagnostic communal a néanmoins montré que la ville est peu pourvue d'espaces verts ouverts au public (sources : carte équipomètres réalisée par l'Institut Paris Région en avril 2021). Aussi, le projet de révision du PLU prévoit la mise en place d'un emplacement réservé au niveau du Collège Nicolas Copernic pour la réalisation d'un équipement public à destination de parc (« Parc du Rouillon »). L'emplacement réservé au niveau de la ZAC de la Plante des Champs pour la réalisation d'un parc urbain d'environ 2 ha est quant à lui maintenu dans le projet de révision du PLU. Les emplacements réservés du PLU de la modification n°7 pour des extensions d'équipements scolaires et sportifs, ou encore pour la réalisation de jardins familiaux sont également maintenus dans le projet de révision du PLU.

- **Soutenir l'innovation au service de l'inclusion et de l'accessibilité des personnes en situation de handicap**

Pour chaque opération d'aménagement, ou tous travaux initiés par la collectivité sur l'espace public, la ville sera attentive à la création de lieux et d'espaces inclusifs permettant aux publics fragilisés d'accéder à des services répondant à leurs besoins et à la réalisation d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite (arrêts de bus, plaques podotactiles, systèmes sonores personnalisés, etc.).

Pour cela, la ville s'attachera à ce que des travaux de mise aux normes des équipements publics soient réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

AXE2 : PRESERVER LE PATRIMOINE BÂTI

- **Instaurer des règles d'urbanisme favorisant la sauvegarde du patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager en adaptant les règles du PLU**

La ville de Montmagny s'attachera à valoriser le patrimoine paysager magnymontois par la préservation des parcs et squares existants et par le développement de nouveaux espaces paysagers notamment.

Aussi, le projet de révision du PLU prévoit la mise en place d'un emplacement réservé au niveau du Collège Nicolas Copernic pour la réalisation d'un équipement public à destination de parc (« Parc du Rouillon »). L'emplacement réservé au niveau de la ZAC de la Plante des Champs pour la réalisation d'un parc urbain d'environ 2 ha est quant à lui maintenu dans le projet de révision du PLU afin de répondre aux objectifs de la ZAC.

L'objectif du PLU est aussi de poursuivre et de renforcer les dispositions réglementaires garantes de la pérennité de quartiers paysagers.

Les espaces verts privés contribuent à l'image végétale du territoire. C'est la raison pour laquelle le PLU réaffirme et renforce, dans le cadre du règlement, les obligations de maintenir et de végétaliser les espaces libres sur les parcelles privatives (espaces de pleine terre, plantation d'arbres, traitement des surfaces libres, …). Les surfaces devant être traitées en espaces perméables sont maintenues et sont renforcées dans le projet de révision du PLU, par l'instauration d'un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre pour les zones UA (10% minimum), UC en partie (variable selon les secteurs), UG (20 % minimum), Uep (10% minimum), UI (10 % minimum et 15 % minimum en UIb) et UK (15% minimum, hors UKs).

Dorénavant, les projets de construction au sein des zones urbaines et naturelles devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes. Ainsi, pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il devra être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré des quartiers. Des obligations en matière de plantation d'arbres de hautes tiges sont également maintenus dans les zones UC, Uep, UG, UI, UK (hors UKs), 1AU, N et renforcées dans la zone UA.

Afin de préserver les éléments paysagers de Montmagny, le projet de révision du PLU inscrit des arbres et alignements d'arbres à protéger au plan de zonage. Aussi, le règlement stipule pour chaque zone urbaine que toute construction à édifier devra tenir compte du principe d'alignement planté inscrit au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Des abattages pourront néanmoins être autorisés sous conditions.

L'OAP Trame Verte et Bleue reprend ces objectifs. L'OAP Charles de Gaulle répond également à cet objectif en définissant les emprises constructibles et les espaces verts à créer. Ceux-ci devront représenter 30% de la surface totale de l'unité foncière et contribueront ainsi à maintenir une grande perméabilité et végétalisation importante de l'OAP.

- **Limiter l'intensification urbaine dans le centre ancien et mieux encadrer l'urbanisation du tissu pavillonnaire, en maîtrisant la densification parfois anarchique observée**

Les identités ainsi que les caractéristiques des différents secteurs urbains seront affirmées par des dispositions réglementaires spécifiques. Une attention sera notamment portée aux quartiers pavillonnaires afin de préserver leurs morphologies.

Maintien de la bande de 40 mètres dans la zone UA (centre ancien) et de 25 mètres dans la zone pavillonnaire UG (à l'exception de la route de Calais) : permet de garantir des cœurs d'ilots végétalisés et de préserver les fonds de parcelles.

Les hauteurs maximales et règles d'implantation des constructions sont maintenues dans la zone UA et UG.

- **Encadrer et maîtriser l'offre de logements en favorisant la mixité sociale en cas de construction de réhabilitation et /ou changement de destination**

Un des enjeux de la municipalité est de favoriser la mixité sociale au sein de son parc locatif, en maintenant un taux supérieur à 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) pour répondre à la fois à la demande soutenue du locatif social à Montmagny et répondre également à l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Pour répondre à cet objectif, il est instauré dans les zones urbaines UA, UC et UG du projet de PLU un taux de 30 % minimum de LLS pour les programmations de plus de 10 logements au sein du tissu diffus. Ce taux est reporter dans l'OAP « entrée cœur de ville ». La ZAC de la Plante des Champs permettra également de répondre à cet objectif en introduisant une diversité dans le statut et dans la typologie des logements proposés, avec 30% de logements sociaux répartis au sein du projet.

- **Accompagner l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la chapelle Sainte-Thérèse**

La commune accompagnera l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), dans la définition d'un nouveau périmètre de protection pertinent autour de la chapelle Sainte-Thérèse, monument historique classé (PDA). La mise en œuvre de ce périmètre modifié des abords est conduite concomitamment à la révision du PLU.

AXE 3 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE

- **Améliorer l'intermodalité et le maillage des moyens de transports**

L'amélioration et le développement des mobilités actives est un aspect important du projet de territoire communal. Pour cela, la commune sera attentive à toutes les actions qui seront menées par les gestionnaires des transports en commun et poursuivra les réflexions d'ores et déjà engagées en faveur d'une plus grande régularité des transports en commun sur l'ensemble du territoire communal.

Cette action est également renforcée par le projet de restructuration du passage à niveau (PN4) mené par la SNCF. Le projet de la ZAC de la Plante des Champs participera également à l'amélioration de l'intermodalité et du maillage des moyens de transports par la réalisation notamment de nouvelles sentes piétonnes et l'aménagement d'un nouvel arrêt de bus.

Dans l'optique d'initier de nouveaux comportements, le PLU renforce, conformément au PDUIF, une norme plafond pour les bureaux.

- **Encourager le développement de modes alternatifs de déplacements**

Le territoire de Montmagny est marqué par certaines fractures territoriales, qu'il s'agisse de barrières naturelles et topographiques comme le Domaine Régional de la Butte Pinson, ou bien matérielles comme la voie ferrée. Aussi, la commune s'étant développée de façon fonctionnelle (séparation des différentes fonctions), l'objectif du PADD est de renforcer les connections depuis les secteurs à dominante vers les pôles d'équipements et les commerces et services. Pour cela, les sentes piétonnes existantes sont maintenues au plan de zonage et de nouvelles sentes piétonnes existantes sont également identifiées au plan de zonage du projet de révision du PLU afin de définir des itinéraires continus. Le règlement est complété par l'ajout d'une protection des sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existantes et à créer. Il est a noté que le projet de la ZAC de la Plante des Champs participera également au développement de modes alternatifs de déplacement, par la réalisation notamment de nouvelles sentes qualitatives et sécurisées.

Aussi, les parcours doux et les sentes existantes sur le territoire de Montmagny sont dorénavant protégés dans le cadre de l'OAP de la Trame Verte et Bleue.

Afin d'améliorer les circulations piétonnes, des emplacements réservés sont également maintenus pour l'élargissement de trottoirs ou de voiries.

La commune affiche également des efforts qui seront menés en termes d'aménagements de stationnement vélo. Pour poursuivre le développement des déplacements alternatifs, le projet de révision du PLU maintien les dispositions pour la réalisation de places de stationnement à destination des vélos dans les constructions nouvelles dans l'ensemble des zones urbaines (hors UKs) et à urbaniser.

- **Faciliter et fluidifier les déplacements**

Les flux de circulation en cœur de ville et dans les secteurs d'urbanisation nouvelle seront améliorés par la réorganisation notamment du réseau routier engagée dans le cadre de la fermeture du passage à niveau PN4, menée par la SCNF, et par le projet de Boulevard Intercommunal Parisis (BIP), mené par la Région, et qui devrait longer Montmagny.

La commune s'attachera à poursuivre l'aménagement des voies de circulation en tenant compte de leurs aspects sécuritaires et paysagers.

Les mesures tendant à améliorer la fluidité de la circulation automobile ont été maintenues en confirmant et en instaurant de nouveaux emplacements réservés pour l'élargissement de voirie.

Aussi pour cela, le projet de révision du PLU définit une largeur minimale de 4 mètres pour les accès aux parcelles. Le nombre d'accès autorisé par parcelle, selon sa largeur, est également réglementé. Ces nouvelles dispositions ont pour objectif de faciliter les accès aux parcelles privées et limiter autant que possible les ralentissements qui pourraient en être liés.

- **Optimiser la question du stationnement**

Pour répondre aux besoins en matière de stationnement automobile, la commune a d'ores et déjà, dans le cadre du projet de requalification de son cœur de ville en 2019, mis en place deux parkings d'une capacité d'environ 145 places de stationnement.

Le projet de révision du PLU redéfinit dans certaines zones de nouvelles normes en matière de stationnement automobile selon les destinations et sous-destinations des constructions.

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

- **Protéger les espaces de nature et les continuités écologiques en limitant l'étalement urbain**

L'un des enjeux majeurs de la transition écologique est la préservation des espaces naturels face à la pression urbaine. L'OAP Trame Verte et Bleue, instaurée dans le cadre du projet de révision du PLU, intègre cette préoccupation en portant notamment une attention particulière à la protection des espaces de natures et aux corridors de la sous-trame arborée du territoire, présents dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Elle traite également les enjeux liés à la protection de la trame bleue sur le territoire communal, par la préservation notamment des plans d'eau, des cours d'eau et des mares, la prise en compte des zones humides dans les projets mais aussi par la protection des abords du cours d'eau du ru des Haras.

Pour cela, les zones naturelles (N) sont majoritairement maintenues au plan de zonage. En zone N, les constructions qui ne sont pas liées directement à la préservation et à la mise en valeur des sites (constructions à usage d'activités, de bureaux, d'habitation, …) ne sont pas autorisées, à l'exception de celles autorisées sous-conditions. Ces dispositions sont maintenues dans le cadre du projet de révision du PLU.

Les EBC identifiés au plan de zonage du PLU de la modification n°7 sont maintenus dans le cadre du projet de révision du PLU, à l'exception des EBC localisés dans le périmètre des lignes de transport d'électricité HT/THT. Le PLU est cependant renforcé par la protection d'arbres et d'alignements d'arbres sur le territoire communal.

Dans un objectif de préservation des fonds de parcelles et des cœurs d'ilots végétalisés, les pourcentages d'espaces verts perméables sont maintenus et renforcés par l'instauration de pourcentages d'espaces verts de pleine terre dans certaines zones. Également, les dispositions relatives au traitement paysager sont renforcées dans la plupart des zones, notamment sur les plantations existantes.

La protection de la trame bleue se traduit notamment par la protection des abords du ru des Haras dans le règlement, qui instaure une bande de retrait d'environ 15 mètres de toute imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau. Les plans d'eau, mares et bassins sont représentés au plan de zonage et des mesures de protection sont définies au règlement. Concernant les zones humides, le règlement précise que les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide et précise les occupations interdites en cas de découverte de zone humide avérées.

- **Accompagner et soutenir la mise en œuvre du projet d'Espace Naturel Régional de la Butte Pinson**

La commune s'attachera à accompagner les actions de valorisations et de reconquêtes progressives menées sur le domaine de la Butte Pinson par Île-de-France Nature. De plus, le SDRIF-E identifie la Butte Pinson comme un espace vert et/ou un espace de loisir d'intérêt régional à créer.

L'arrêté du Président du Conseil Départemental du Val-d'Oise en date du 19 novembre 2001 portant création d'une zone de préemption, au titre des Espaces Naturels Sensibles sur les communes de Montmagny et Groslay, au lieu-dit « Butte Pinson » mentionné dans le PLU de la modification n°7 est maintenu dans le cadre du projet de révision du PLU.

Les zones naturelles (N) sont majoritairement maintenues sur le territoire communal, notamment sur le domaine de la Butte Pinson qui constitue un espace de nature d'envergure. Le secteur Nl permet quant à lui dans le PLU de la modification n°7 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.

Les sentes identifiées au plan de zonage du PLU sont maintenues et reportées au projet de révision du PLU. De nouvelles sentes piétonnes à préserver sont identifiées et inscrites au plan de zonage projeté et le sentier identifié sur la Butte Pinson est mis à jour (chemin du Val Richebourg à Bluteau), pour correspondre à la réalité du terrain suite aux travaux de restructuration réalisés.

- **Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue, par l'instauration d'une nouvelle OAP**

La Ville a fait de cet axe un enjeu de son PLU, pour conserver, valoriser et développer la grande trame verte et bleue qui structure le territoire de Montmagny.

Pour cela, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (TVB) est mise en place dans le cadre du projet de révision du PLU à l'échelle du territoire communal, pour préserver les éléments paysagers, valoriser les continuités écologiques et préserver l'ensemble des espaces verts du territoire, sans oublier la trame brune et noire. Cette OAP TVB est accompagnée parallèlement par les dispositions réglementaires du règlement qui ont été précisées et largement enrichies, de manière à garantir sa préservation, sa valorisation et son développement.

- **Planifier un développement raisonné et économe en consommation de l'espace**

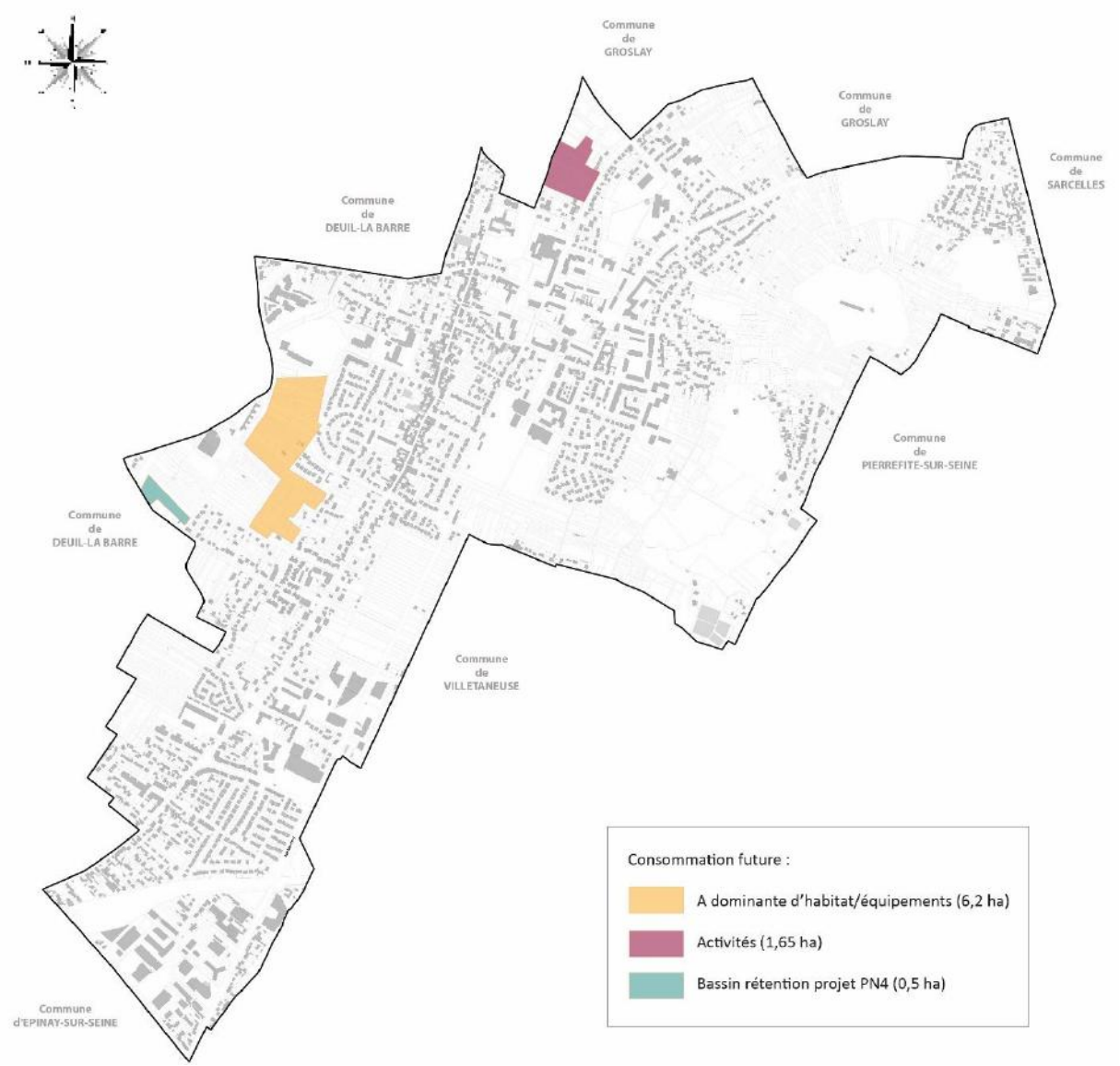
La commune a pour objectif d'organiser son développement urbain de manière à trouver un juste équilibre entre la réponse aux objectifs de production de logements fixés par les documents supra communaux et la préservation des espaces naturels. Cet axe vise à instaurer les conditions d'urbanisation du territoire.

Pour répondre à la politique de développement économique de l'agglomération, le projet de PLU prévoit de consommer environ 1,65 ha des espaces agricoles sur la ZAE des Trois Cornets, dont les permis de construire ont d'ores et déjà été déposés en partie.

Afin de répondre aux objectifs de production de logements, dans le respect des orientations du SDRIF-E, la collectivité affiche des projets d'extension urbaine suivants :

- une consommation d'environ 6,2 ha d'espaces agricoles, pour permettre la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs créée par arrêté préfectoral le 20 octobre 2023 (logements et équipements) ;
- une consommation d'environ 0,5 ha pour permettre l'aménagement du bassin de rétention lié à la déviation du projet de déviation du PN4, porté par la SNCF.

Les secteurs concernés sont en zone urbaine ou à urbaniser au PLU :



Carte de synthèse des consommations futures 2021-2031

Pour satisfaire l'objectif du SDRIF-E d'accroissement de 15% de la densité résidentielle, la commune de Montmagny et donc le PLU doit être en capacité de pouvoir générer à l'horizon 2040 la construction d'environ 867 logements supplémentaires, soit environ 46 logements/an, avec une densité moyenne de 40 logements/ha. Le tissu urbanisé de Montmagny est relativement dense et ne dispose que de très peu de capacité de densification et de mutation. Quelques parcelles peuvent néanmoins être identifiées en dents creuses, pour un total d'environ 3 hectares (le recensement de ces parcelles est présenté dans la partie 1 du rapport de présentation).

- **<u>Promouvoir des opérations d'aménagement durable et des éco-constructions aux différentes échelles de la ville</u>**

Consciente des enjeux écologiques, la ville de Montmagny poursuivra ses efforts en termes d'économies d'énergie.

Pour ce faire, les dispositions du PLU (modification n°7) inscrites dans la plupart des zones urbaines en matière de performances énergétiques sont maintenus et renforcées dans le projet de révision du PLU pour favoriser les performances énergétiques des bâtiments existants et l'utilisation des énergies renouvelables.

Afin de renforcer les performances énergétiques des futures constructions, le règlement stipule que la performance énergétique des nouveaux logements crées dans une construction existante devra être conforme à la règlementation en vigueur. Il est également précisé que les constructions devront respecter la législation en vigueur sur la règlementation thermique.

L'OAP sectorielle avenue du Général de Gaulle, instaurée dans le projet de révision du PLU, attache quant à elle une importante particulière au développement durable, par le biais d'initiatives concrètes visant à promouvoir l'économie de énergies, la gestion de l'eau et le traitement des déchets qui devront être mise en place dans le cadre d'une potentielle opération immobilière sur le secteur d'OAP.

L'intégration des enjeux liés à la biodiversité dans les projets d'opérations d'ensemble constitue également un enjeu important dans l'OAP TVB instaurée dans le projet de révision du PLU. Aussi, tout nouveau projet de construction devra appréhender dès sa conception, sa situation dans le trame verte et bleue de Montmagny (…).

La ville accompagnera également le déploiement des Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAEnR) sur son territoire communal. Elle a retenu, par délibération en date du 14 décembre 2023, comme périmètre d'implantation pour ces zones d'accélération, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « ZAC de la Plante des Champs », où un quartier ambitieux doit voir le jour, labellisé Écoquartier.

- **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**

A Montmagny, la part des déplacements en voiture individuelle est équivalente à la part des déplacements en transports en commun. Ceci peut s'expliquer par la présence de deux gares qui desservent le territoire communal et permettent de rejoindre le cœur de Paris en 15 minutes environ.

Néanmoins, la commune souhaite valoriser davantage les alternatives aux déplacements en voiture individuelle émettant de nombreux gaz à effet de serre (GES). Afin de répondre à cet enjeu, les lignes de bus sont un premier levier. La commune est dotée de lignes de bus qui longent, traversent le territoire ou rejoignent d'autres transports en commun en dehors de la commune ainsi que d'un minibus. L'augmentation de la fréquence des bus pourrait être un axe d'amélioration. La commune sera donc attentive à toutes les actions qui seront menées par les gestionnaires des transports en commun et poursuivra les réflexions d'ores et déjà engagées en faveur d'une plus grande régularité des transports en commun sur l'ensemble du territoire communal.

La commune dispose de quelques pistes cyclables à l'intérieur de la ville. Elles permettent, comme la marche à pied, un déplacement sans aucune émission de GES. Toutefois, le maillage cyclable sur le territoire communal se révèle discontinu. Aussi, les sentes piétonnes existantes sont maintenues au plan de zonage et de nouvelles sentes piétonnes existantes sont également identifiées au plan de zonage du projet de révision du PLU afin de définir des itinéraires continus.

- **Préserver les cônes de vues, notamment sur le projet d'Espace Naturel Régional de la Butte Pinson**

En raison de sa topographie marquée sur la partie Nord-Est de son territoire, la commune présente des points de vue remarquables sur Paris et l'agglomération parisienne depuis le parc de la butte Pinson et depuis le cimetière. Afin de garantir la préservation de ces points de vue, le PADD et le plan de zonage identifient ces perspectives sur le grand paysage par des cônes de vue à préserver. L'objectif est d'apporter une vigilance particulière à toute construction située dans le cône de vue afin que sa hauteur ne vienne pas faire obstacle au point de vue existant.

- **Développer de bonnes pratiques environnementales**

Consciente des enjeux écologiques, la Ville de Montmagny poursuit ses engagements dans la transition énergétique de son territoire en renforçant l'article 2.3.3 relatif aux performances énergétiques dans les zones urbaines. Des dispositions règlementaires particulières visent notamment à favoriser une meilleure performance énergétique des constructions existantes. Ainsi, pour l'application des articles 2.1.1 et 2.1.2, en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, un débord de 30 cm maximum est autorisé, sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Afin de renforcer les performances énergétiques des futures constructions, le règlement stipule que la performance énergétique des nouveaux logements crées dans une construction existante devra être conforme à la règlementation en vigueur. Il est également précisé que les constructions devront respecter la législation en vigueur sur la règlementation thermique. Il est aussi précisé dans la plupart des zones que pour toutes nouvelles autorisations d'urbanisme, des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, …).

En ce qui concerne les nouveaux développements, la ville accompagnera également le déploiement des Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAEnR) sur son territoire communal. Elle a retenu, par délibération, comme périmètre d'implantation pour ces zones d'accélération, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « ZAC de la Plante des Champs », où un quartier ambitieux doit voir le jour, labellisé Écoquartier.

Le règlement du PLU réaffirme, dans ses articles relatifs aux eaux pluviales, la volonté de traiter le rejet des eaux pluviales à la parcelle et de favoriser l'infiltration des rejets supplémentaires d'eaux pluviales conformément au règlement en vigueur de la communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains (SIARE).

Dans cet objectif, le PLU renforce la perméabilité des sols dans les aménagements et les projets de construction au travers de solutions adaptées aux contextes et objectifs urbains (instauration de coefficient d'emprise au sol dans la plupart des zones, exigence d'espaces verts perméables pouvant être accompagnés de pleine terre, revêtements perméables des aires de stationnement, ...).

Les dispositifs en matière de collecte des ordures ménagères du PLU (modification n°7) sont maintenus et renforcés dans certaines zones urbaines. Des prescriptions en matière de réalisation de bornes enterrées pour toute opération de plus 30 logements sont intégrés au projet du PLU dans le chapitre « déchets » des zones UA, UC, UG.

- **Maintenir le développement des communications numériques**

La ville de Montmagny bénéficie d'ores et déjà d'une bonne couverture numérique, cette dernière étant couverte par la 5G et par la fibre. Il conviendra néanmoins de garantir une performance de télécommunication sur l'ensemble du territoire communal et de s'adapter aux besoins futurs. Pour cela, la ville facilitera et accompagnera le département et les concessionnaires afin de garantir une plus grande performance de télécommunication à l'échelle du territoire.

- **Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances**

Dans chaque zone du règlement du PLU (modification n°7) est introduit un rappel relatif aux risques et aux nuisances auxquels la zone est exposée. Ce rappel est maintenu et renforcé dans le cadre du projet de révision du PLU. Ce principe de prévention récapitule les risques naturels, technologiques ou encore les nuisances sonores des infrastructures de transports.

Le règlement rappelle dans ce chapitre, l'obligation de les prendre en compte avant tout aménagement et de se référer aux annexes du PLU, qui intègrent les dispositions particulières à prendre en compte par risque ou par nuisance.

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

- **Poursuivre la mise en œuvre du projet de ZAC de la Plante des Champs**

La mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, créée par arrêté préfectoral du 20 octobre 2023, a fait l'objet d'une mise en compatibilité du PLU, approuvée par arrêté préfectoral du 11 août 2025, qui traduit les enjeux et la programmation de ce futur écoquartier. Aussi, le secteur à urbaniser 1AUa correspond à la fusion des secteurs 1AUa et 1AUb inscrits dans la mise en compatibilité du PLU. Les évolutions des zones 1AU (1AUa et 1AUb) ne sont donc pas traitées dans ces chapitres puisqu'une procédure de mise en compatibilité (MEC) du PLU a été approuvée pour mettre en œuvre le projet de la ZAC de la Plante des Champs.

La programmation de la ZAC de la Plante des Champs prévoit environ 500 logements, dont 30 % de logements locatifs sociaux. Elle prévoit également :

- 1300 m² de surface de plancher à destination de de commerces de proximité en pied d'immeubles ;
- Des équipements publics (un Groupe scolaire comprenant un accueil de loisirs (ALM), une crèche municipale, et une maison de santé) ;
- Un grand parc public d'environ 2 ha aménagé sur la zone N du PLU et de nombreux cheminements et espaces publics favorisant et préservant la biodiversité et les mobilités douces.

- **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**

La collectivité accompagnera la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) dans le cadre de l'extension, de la valorisation et requalification de ces zones d'activités (ZAE des Trois Cornets et ZAE du Parc Technologique de Montmagny), dans un objectif d'améliorer la création d'emplois et de développer un territoire plus attractif.

Pour répondre à cet objectif, les zones UI localisées au niveau du Parc Technologique de Montmagny (PTM) sont restructurées dans le cadre du projet de révision du PLU. Aussi, le secteur UIb est réduit aux parcelles orientées sur la route de St-Leu. Les constructions à usage de commerces de gros, industries, entrepôts, … sont interdites, l'objectif étant de développer des activités plus petites et dynamique sur la route de St-Leu (activités à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, restaurants en façade, bureaux, etc.). La zone UI du PTM maintien quant à elle une fonction de zone d'activités économique, autorisant les commerces de gros, industries, entrepôts, bureau, etc.

Afin de diversifier la zone d'activités du PTM, un nouveau secteur UId, destiné à accueillir en partie des hébergements de type résidence étudiante et des établissements d'enseignement, est créé. Ce secteur bénéficiera d'une localisation stratégique, à proximité immédiate de la gare d'Epinay-Villetaneuse

Les autres zones d'activités identifiées au plan de zonage du PLU (modification n°7) sont en partie maintenus dans le cadre du projet de révision du PLU.

3. L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Conformément à l'article L.151-3 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision du PLU de Montmagny comprend trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), intégrant l'OAP de la ZAC de la Plante des Champs de la mise en compatibilité du PLU, approuvée par arrêté préfectoral le 11 août 2025.

Etablies en cohérence avec les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP comprennent, selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Dans ce cas, « les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. (…) Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (…) » (Article L.151-7 du Code de l'urbanisme).

La ville a souhaité établir :

- Une OAP « sectorielle » située à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Maurice Berteaux, à l'entrée du cœur de ville. Cette dernière est classée en zone UCd dans le cadre de la présente révision ;
- Une OAP « thématique » de la Trame Verte et Bleue de la commune.

Nota : Le PLU a également fait l'objet d'une mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral est paru le 11 août 2025 L'OAP de la ZAC de la Plante des Champs élaborée dans le cadre de cette mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique est intégrée au dossier de révision du PLU et son périmètre est reporté au plan de zonage. **Les justifications de l'OAP de la ZAC de la Plante des Champs sont développées dans la pièce 1.3.bis du dossier de rapport de présentation.**

3.1OAP SECTORIELLE : L'OAP « ENTREE CŒUR DE VILLE », AVENUE DU GENERAL DE GAULLE

L'OAP « entrée cœur de ville » est localisée à l'angle de l'Avenue du Général de Gaulle et de la rue Maurice Berteaux. Elle occupe une superficie de 4 600 m² et se situe au sein du tissu urbanisé, dans une séquence bâtie proche du cœur de ville de Montmagny. L'objectif est d'assurer la requalification et sa la dynamisation en définissant les conditions de sa mutation dans ce secteur stratégique en entrée du cœur de ville. L'OAP affiche ainsi le principe d'une densité cohérente et maitrisée. Cette OAP traduit ainsi les dispositions réglementaires et les composantes d'un programme qui garantissent le développement d'une opération résidentielle s'inscrivant en cohérence avec son environnement bâti.

La programmation prévisionnelle résidentielle sur le secteur est estimée à environ 140 logements collectifs, répartis sur deux unités bâties qui devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux. Pour assurer une transition plus harmonieuse entre les bâtiments collectifs environnants, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+3+Attique.

La programmation envisagée prévoit également une mixité de fonction alliant à un habitat diversifié quelques commerces de proximité et services en rez-de-chaussée, pour une surface de plancher de 400 m² environ. Ces commerces ou services occuperont partiellement le rez-de-chaussée du bâtiment. Le principe d'espaces libres paysagers et l'inscription d'une clôture partielle en fond de parcelle associée à une bande végétale permettent d'assurer une meilleure transition végétale en fond de parcelle et par rapport aux constructions avoisinantes. Le long des espaces publics, ces espaces libres pourront accueillir des BAV ou aménagements spécifiques pour la collecte des déchets. Le projet prendra également en compte la bande de retrait d'environ 15 mètres de toute imperméabilisation de part et d'autre du rû des Haras busé. Les parkings perméables sont autorisés dans cette bande de retrait. 70 % environ de la bande de retrait de 15 mètres de part et d'autre du rû des Haras busé sera désimperméabilisée.

Extrait OAP avenue du Général de Gaulle

3.2OAP THEMATIQUE : OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Une OAP thématique Trame Verte et Bleue a été réalisée sur l'ensemble du territoire de Montmagny et fait l'objet d'orientations de protection et de valorisation. Cette OAP définit par thématique les orientations suivantes à mettre en œuvre :

- Thématique Trame Bleue :
    - Le réseau hydrographique :
        - Préserver le cours d'eau du Haras et accompagner sa renaturation ;
        - Préserver les liaisons écologiques et les secteurs reconnus pour leur intérêt écologiques en contexte urbain pour renforcer leurs potentiels écologiques.
    - Les zones humides et les mares :
        - Préserver les plans d'eau ;
        - Vérifier le caractère humide des zones humides.

- Thématique Trame Verte :
    - Poursuivre les démarches de valorisation et de protection de ces entités paysagères par le biais des divers outils mis en place (zone naturelle, Espaces Boisés Classés (EBC) …) ;
    - Conserver la biodiversité des espaces relais paysagers dans la zone urbaine ;
    - Préserver les liaisons écologiques et les secteurs reconnus pour leur intérêt écologiques en contexte urbain pour renforcer leurs potentiels écologiques ;
    - Conserver et développer la nature en ville ;
    - Intégrer la biodiversité dans les projets.

- Thématique Nature en ville :
    - Maintenir et conforter l'image paysagère des quartiers depuis les voies et les emprises publiques.

- Thématique Trame brune :
    - Réduire les surfaces imperméables.
    - Augmenter le couvert végétal.

Ces thématiques trouvent leur traduction au plan de zonage et dans le corps du règlement.

CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES

<u>Nota</u> : les chapitres suivants analysent les évolutions du PLU apportées à la règle (graphique et écrite) à partir du dossier de modification n°7 du PLU approuvé le 19 décembre 2024.

Les zones 1AUa et 1AUb ont fait l'objet d'une mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral est paru le 11 août 2025.

Les justifications des règles du périmètre de la ZAC sont développées dans la pièce 1.3.bis du dossier de rapport de présentation.

Le règlement du PLU se divise en zones identifiées sur le plan de zonage. Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire, mais également à traduire le projet de la ville pour les 15 ans à venir.

Le PLU de Montmagny comprend 8 zones, dont 6 zones urbaines, 1 zone d'urbanisation future (fusion des zones 1AUa et 1AUb dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU) et 1 une zone naturelle :

- **La zone UA** correspondant principalement à la partie désignée comme le centre ancien de Montmagny ainsi qu'une petite zone au sud de la commune vers les « Trois Communes » ;
- **La zone UC** correspondant essentiellement aux tissus d'habitats collectifs ;
- **La zone Uep** correspondant à une zone d'accueil des équipements publics ou privés ;
- **La zone UG** correspondant au tissu pavillonnaire ;
- **La zone UK** correspond au tissu constitué par des opérations groupées d'habitats mixtes collectifs et individuels (lotissements, aire d'accueil des gens du voyage et habitat adapté …) ;
- **La zone UI** correspondant principalement aux zones d'activités économiques ;
- **La zone 1AUa**, qui s'applique au périmètre de la ZAC de la Plante des Champs ;
- **La zone N** correspondant aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément aux principes d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie par le Code de l'urbanisme.

Les principales évolutions apportées au zonage dans le cadre de la révision du PLU sont :

- Le maintien des zones urbaines et à urbaniser ;
- Une restructuration de la zone économique UI au niveau du Parc Technologique de Montmagny notamment et de la route de Calais ;
- Une restructuration substantielle des zones UA et UC ;
- Un reclassement de la zone AUp en secteur UKs, substantiellement étendue pour tenir compte de la réalité du projet de l'aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté, en cours de finalisation ;
- Une mise à jour substantielle de la zone N pour tenir compte de la réalité du projet de l'aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté ;
- L'inscription de l'OAP créée à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Maurice Berteaux ;
- La Mise à jour des autres prescriptions inscrites au plan de zonage : emplacements réservés, sentes piétonnes, espaces boisés classés ;
- Des ajouts de nouvelles prescriptions au plan de zonage : arbres et alignements d'arbres, linéaires commerciaux à protéger ;
- La localisation du ru des Haras, des mares et plans d'eau.

Localisation des zones au projet de PLU :

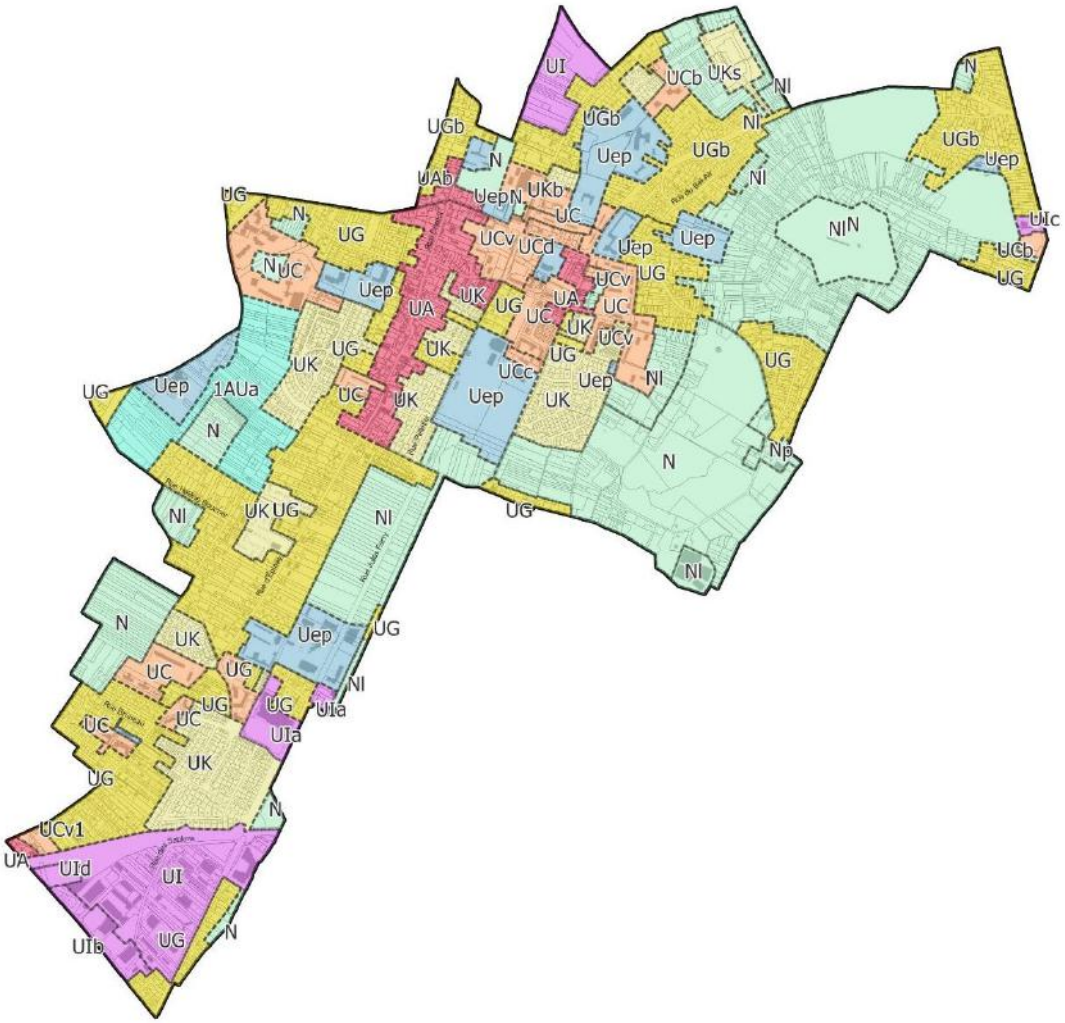


Tableau des surfaces :

	Surface de la zone dans le PLU de la modification n°7	Surface de la zone dans le présent PLU	Evolution de la surface par secteur	Evolution de la surface par zone
UA	**11,37 ha**	**10,73 ha**	**-0,61 ha**	**-0,61 ha**
UAb	0,97 ha	0,97 ha	0,0 ha	
UC	**16,01 ha**	**16,01**	**0,00 ha**	
UCb	2,85 ha	3,26 ha	+0,41 ha	
UCc	0.36 ha	0,36 ha	0,0 ha	**+1,02 ha**
UCd	-	0,61 ha	+0,61 ha	
UCv	3,14 ha	3,14 ha	0,0 ha	
UCv1	0,45 ha	0,45 ha	0,0 ha	
Uep	**24,15 ha**	**24,15 ha**	**0,0 ha**	**0,0 ha**
UG	**53,87 ha**	**53,87 ha**	**0,0 ha**	**0,0 ha**
UGb	21,71 ha	21,71 ha	**0,0 ha**	
UI	**13,77 ha**	**16,47 ha**	**+2,7 ha**	
UIa	2,14 ha	2,14 ha	0,0 ha	
UIb	5,28 ha	2,01 ha	-3,27 ha	**-0,36 ha**
UIc	0,74 ha	0,33 ha	-0,41 ha	
UId	-	0,62 ha	+0,62 ha	
UK	**26,89 ha**	**26,89 ha**	**0,0 ha**	
UKb	1,15 ha	1,15 ha	0,0 ha	**+2,02 ha**
UKs	**-**	**2,02 ha**	**+2,02 ha**	
			Zones urbaines	**+2,07 ha**
1AUa*	**2,5 ha**	**2,5 ha**	**0,0 ha**	**0,0 ha**
1AUb*	**7,43 ha**	**7,43 ha**	**0,0 ha**	**0,0 ha**
AUp	**1,95 ha**	**-**	**-1,95 ha**	**-1,95 ha**
			Zones à urbaniser	**-1,95 ha**
N	**70,92 ha**	**70,85 ha**	**-0,07 ha**	
Nl	22,92 ha	21,74 ha	-1,18 ha	**-0,07 ha**
Np	-	1,18 ha	+1,18 ha	
			Zones naturelles	**-0,07 ha**
TOTAL	**290,6 ha**			**-**

* nota : la zone 1AUa et 1AUb ont fusionné en zone 1AUa suite à l'arrêté préfectoral du 11 août 2025 de la mise en compatibilité de la ZAC de la Plante des Champs.

Le tableau des évolutions des zones du PLU montre peu de changements de zonage depuis la modification n°7 du PLU adopté en décembre 2024.

2.1 LA ZONE UA

La zone UA correspond en partie au centre ancien de Montmagny ainsi qu'une petite zone au sud de la commune vers les « Trois communes ». Elle comprend **un secteur UAb** (0,97 ha) 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). Elle présente un tissu urbain de type ancien et dense et se caractérise par un ordonnancement des constructions continu, et réalisé à l'alignement des voies. Cette zone reçoit de façon complémentaire à l'habitat des équipements collectifs, des commerces, des services et activités

La zone UA représente une superficie d'environ 10,73 ha, soit environ 3,69 % du territoire communal.

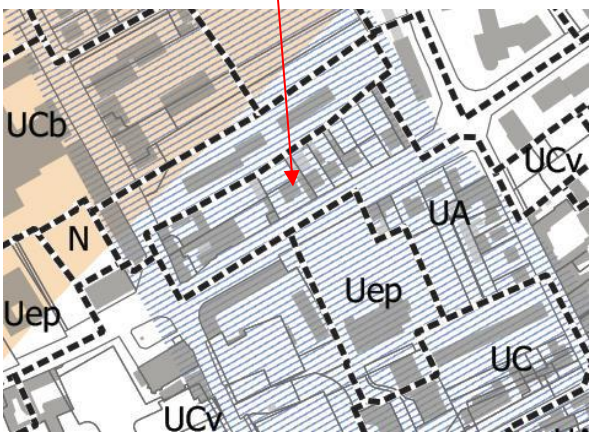
Les objectifs **de la zone UA sont** :

- 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.

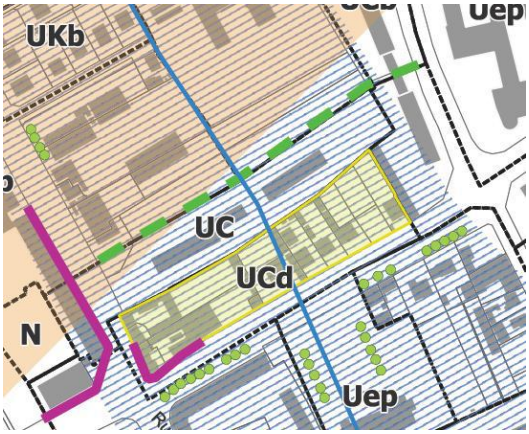
La zone UA est globalement reconduite dans ses grandes limites. Elle a fait l'objet de la modification suivante :

Extrait plan de zonage modification n°7 de 2024

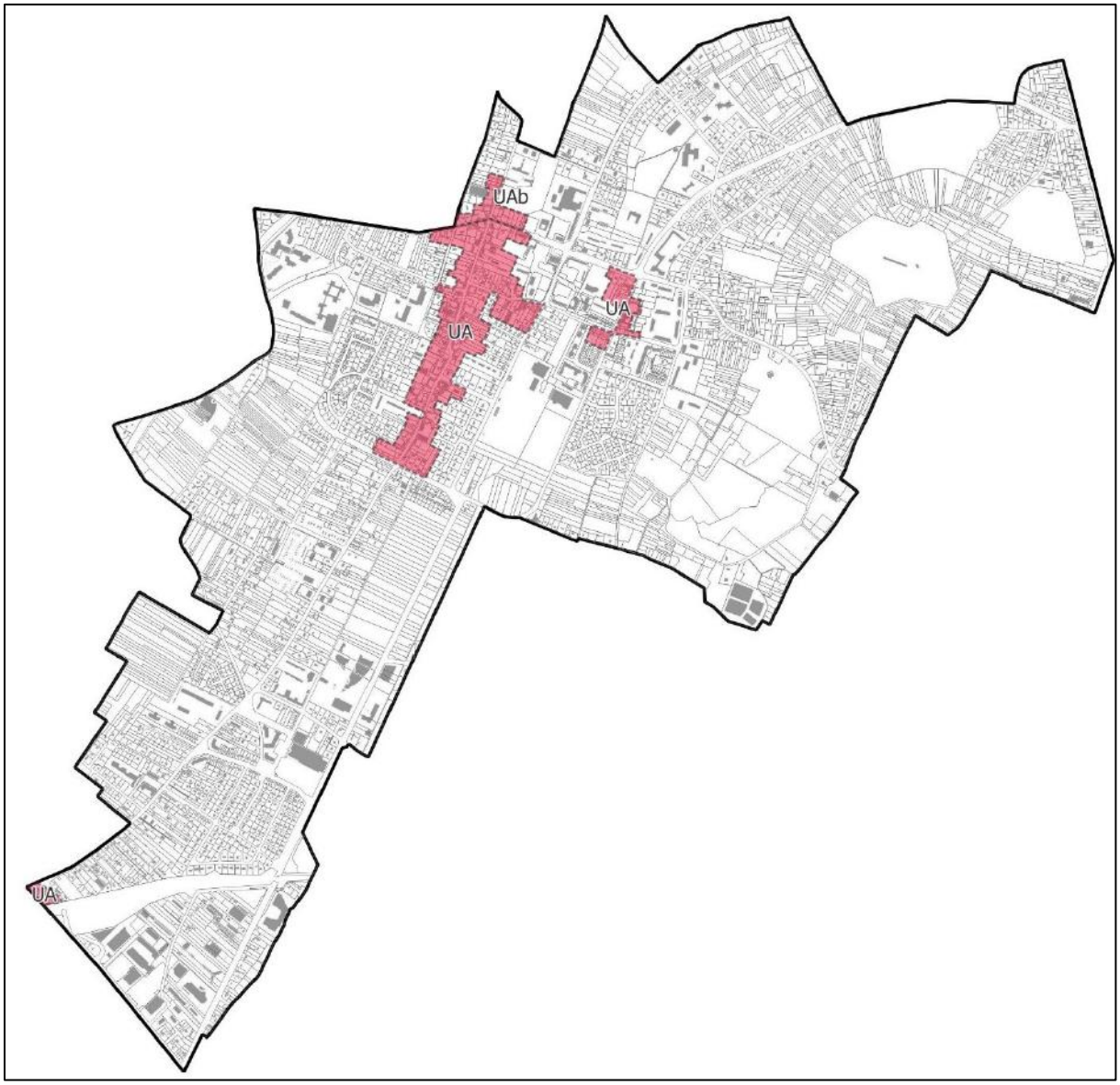
Evolution de la zone UA au niveau du cœur de ville vers un zonage d'habitats collectifs UCd



Extrait plan de zonage projeté



Zone UA projetée



2.2 LA ZONE UC

La zone UC est une zone d'habitat collectif organisé globalement sous la forme de plots, de hauteur modérée implantés en plan libre sur des parcelles de grande taille et qui abrite des espaces verts.

Elle comprend :

- **Un secteur UCb** (3,26 ha), pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle ;
- **Un secteur UCc** (0,36 ha), correspondant au secteur de projet rue Villetaneuse ;
- **Un secteur UCd** (0,61 ha), correspondant au secteur de l'OAP situé le long de l'avenue du Général de Gaulle ;
- **Un secteur UCv** (3,14 ha), pour le secteur du centre-ville et un **sous-secteur UCv1** (0,45 ha) pour le secteur de la gare.

L'ensemble de la zone UC représente une superficie totale d'environ 23,86 ha, soit environ 8,21 % du territoire communal.

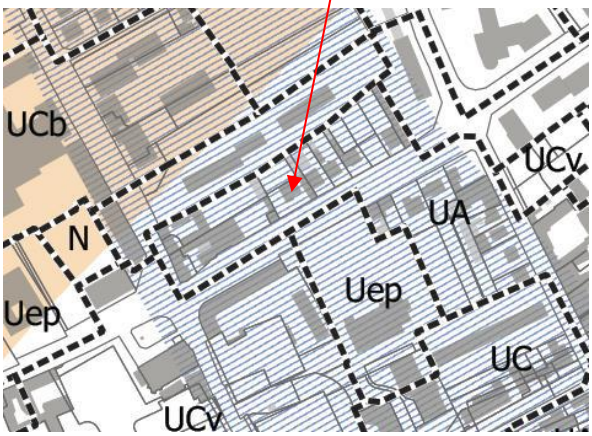
Les objectifs **de la zone UC sont** :

- Maintenir la caractéristique d'habitats collectifs aérés, avec des bâtiments en ordre discontinu évoluant dans un cadre paysager.

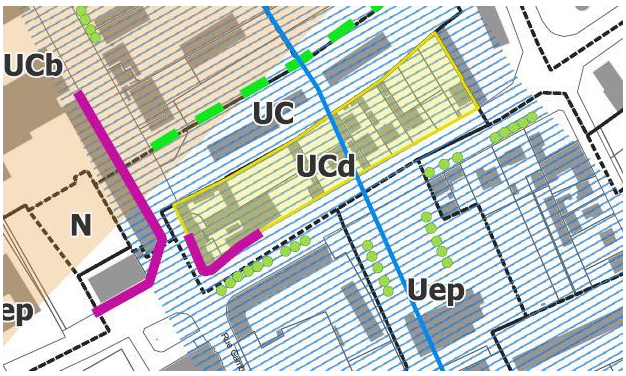
La zone UC est globalement reconduite dans ses grandes limites. Elle a fait l'objet des deux modifications suivantes :

Extrait plan de zonage modification n°7 de 2024

Evolution de la zone UA au niveau du cœur de ville vers un zonage d'habitats collectifs UCd



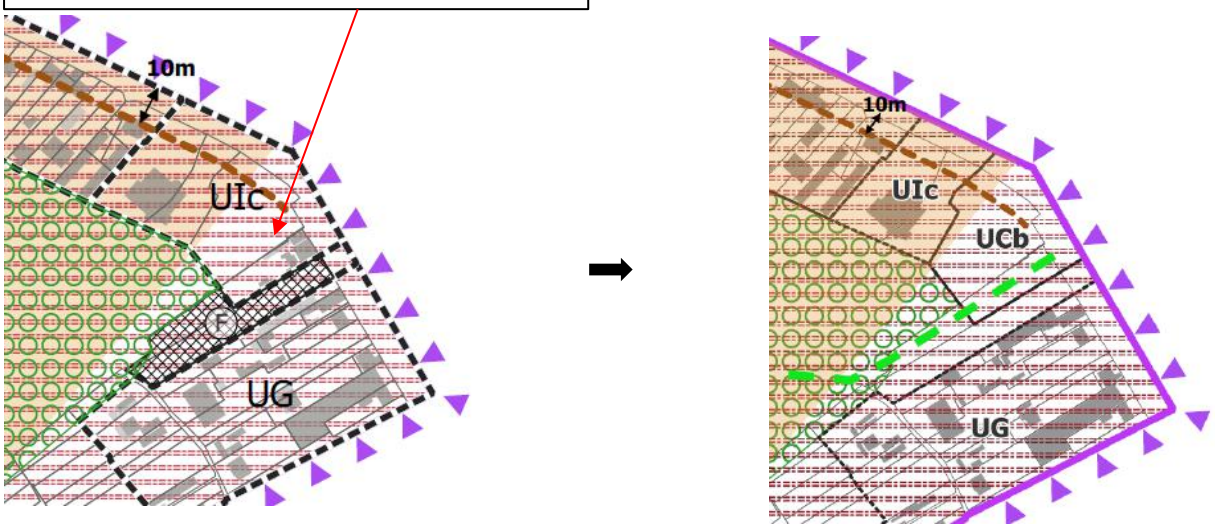
Extrait plan de zonage projeté



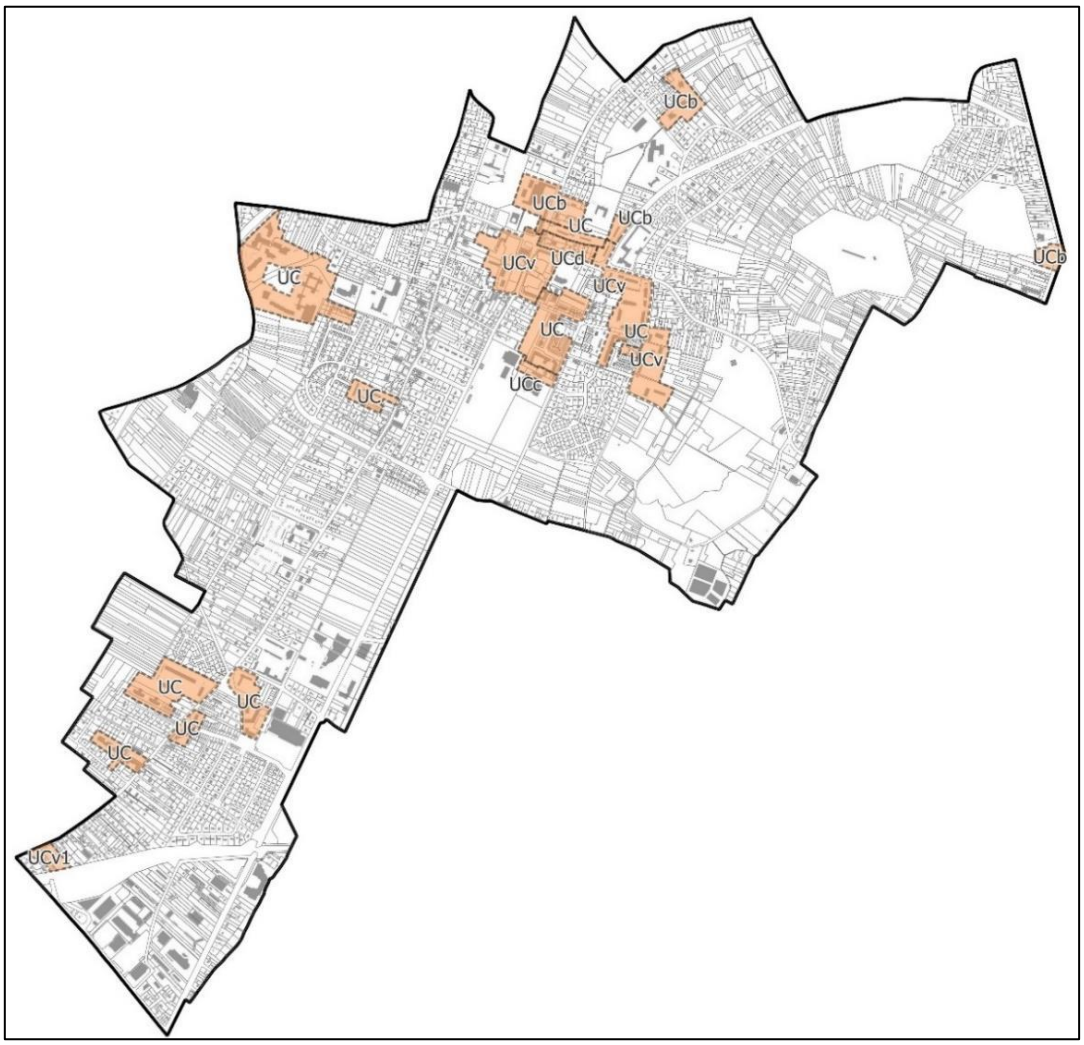
Extrait plan de zonage modification n°7 de 2024

Extrait plan de zonage projeté

Réduction du secteur UIc au niveau de la route de Calais vers un zonage d'habitats collectifs UCb



Zone UC projetée



2.3 LA ZONE UEP

La zone Uep est une zone occupée par l'essentiel des équipements publics et d'intérêt collectif de la commune.

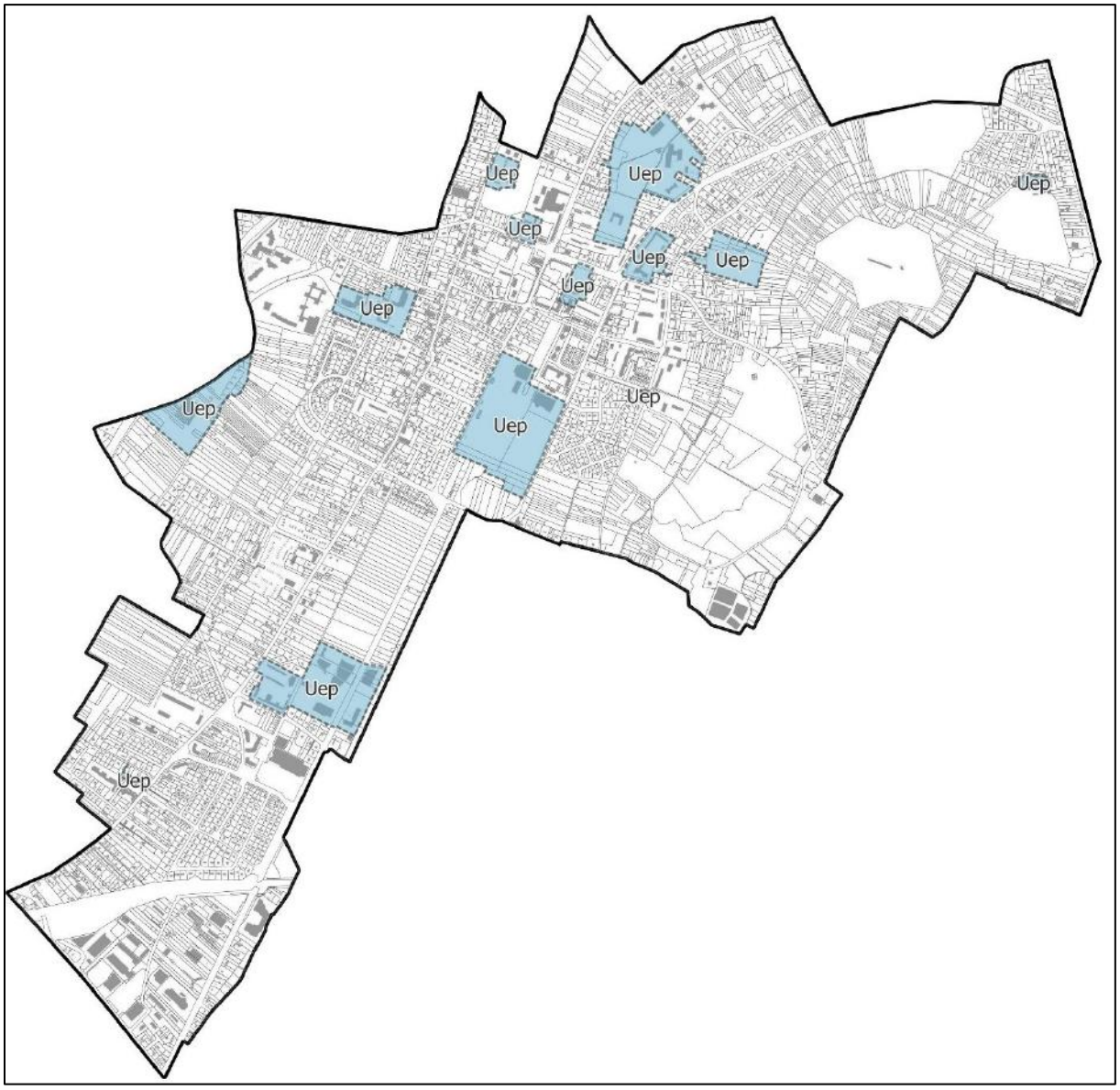
Les objectifs **de la zone Uep sont** :

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

La zone Uep représente une superficie d'environ 24,15 ha, soit environ 8,3 % du territoire communal.

La zone Uep est reconduite dans ses grandes limites.

Zone Uep projetée



2.4 LA ZONE UG

La zone UG est une zone d'habitat essentiellement composée d'un habitat pavillonnaire. Elle comprend **un secteur UGb** (21,71 ha), pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

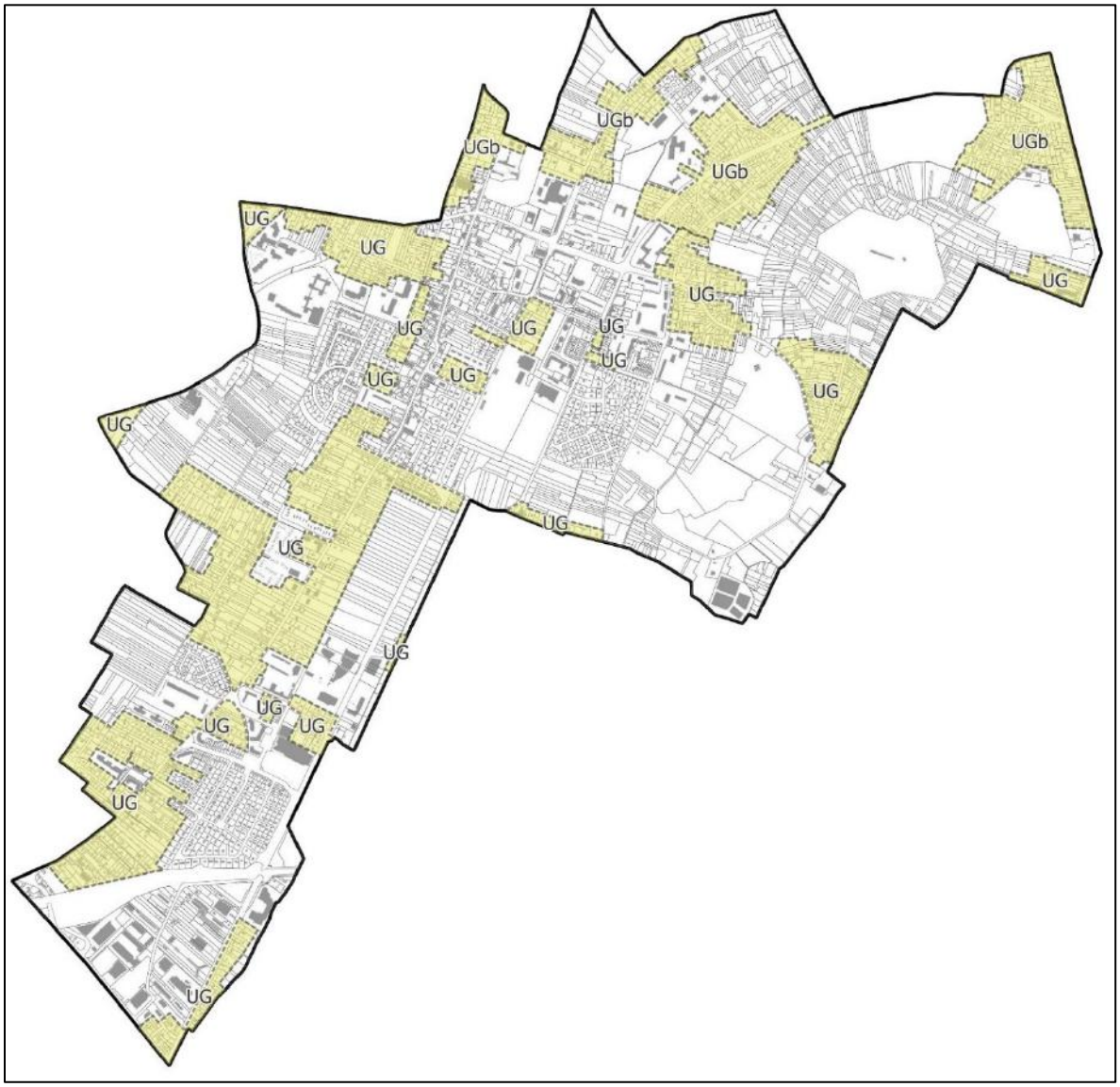
Les objectifs **de la zone UG sont de** :

- 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.

La zone UG représente une superficie d'environ 75,58 ha, soit environ 26 % du territoire communal.

La zone UG est reconduite dans ses grandes limites.

Zone UG projetée



2.5 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** (1,15 ha) pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du PEB) ;
- **Un secteur UKs** (2,02 ha) correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage d'une part et l'habitat adapté à destination des gens du voyage sédentarisés, en cours de finalisation.

Les objectifs **de la zone UK sont de** :

- 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.

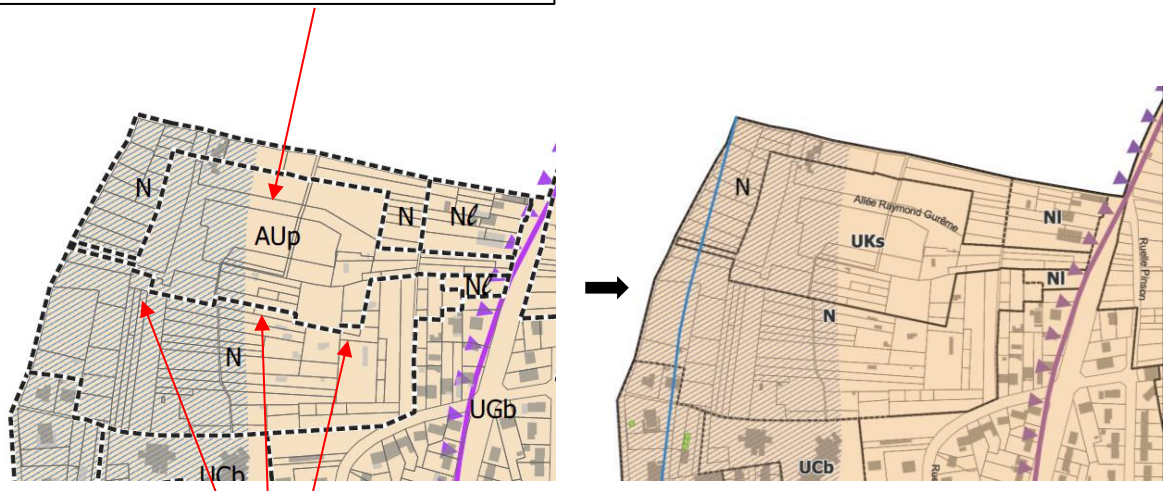
L'ensemble de la zone UK représente une superficie d'environ 30 ha (30,06 ha), soit environ 10,32 % du territoire communal.

La zone UK est globalement reconduite dans ses grandes limites. Elle intègre néanmoins l'aire d'accueil des gens du voyage et l'habitat adapté à destination des gens du voyage sédentarisés, en cours de finalisation, par la création d'un nouveau secteur UKs, correspondant en partie à la zone AUp du PLU (modification n°7)**.**

Extrait plan de zonage modification n°7 de 2024

Extrait plan de zonage projeté

Evolution de la zone AUp au niveau du cœur de ville vers un zonage spécifique d'opérations groupées UKs



Evolution à la marge de la zone N pour intégration de quelques parcelles en secteur UKs

Zone UK projetée

2.6 LA ZONE UI

La zone UI est une zone d'activités économiques. Elle comprend :

- Un secteur UIa (2,14 ha), situé dans le quartier des Sablons. Celui-ci permet l'implantation de commerces ;
- Un secteur UIb (2,01 ha), situé au sud du Parc Technologique de Montmagny, le long de la route de Saint-Leu ;
- Un secteur UIc (0,33 ha) situé dans le quartier du Barrage, le long de la route de Calais, soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit) ;
- Un secteur UId (0,62 ha), situé en partie ouest du Parc Technologique de Montmagny, proche de la gare d'Epinay-Villetaneuse et de la voie ferrée ;
- Le reste de la zone UI (16,47 ha) est constitué d'une partie du Parc Technologique de Montmagny (12,8 ha sur les 16,47 ha) et du site des « Trois Cornets » (3,67 ha sur les 16,47 ha).

Les objectifs **de la zone UI sont de** :

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

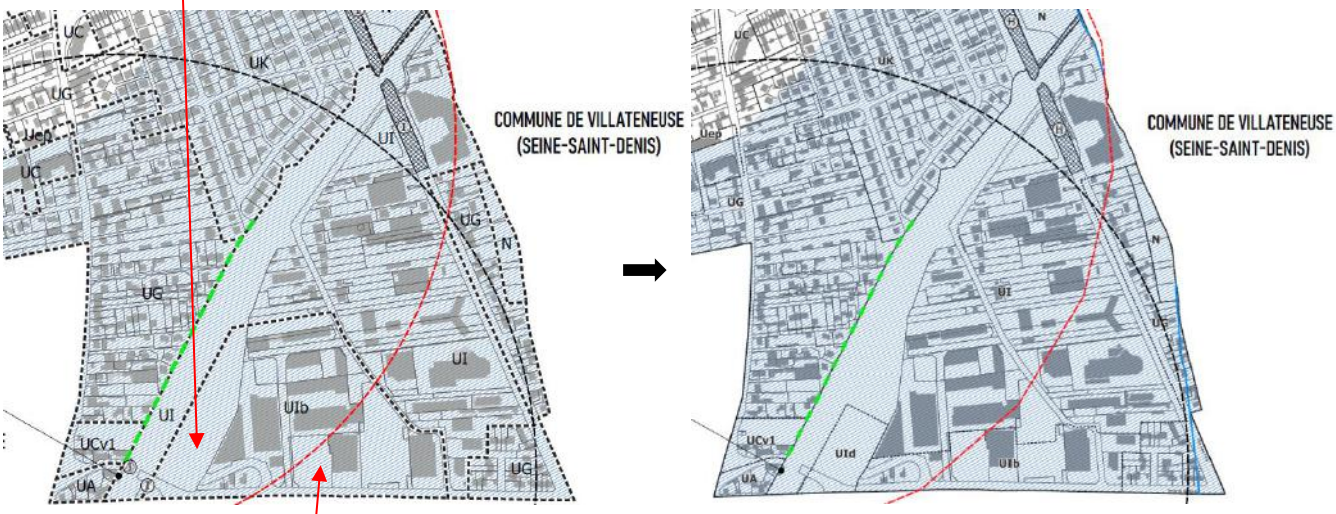
La zone UI représente une superficie d'environ 21,6 ha, soit environ 7,5 % du territoire communal.

La zone UI est globalement reconduite dans ses grandes limites. Elle fait l'objet néanmoins de modifications, notamment au niveau du Parc Technologique de Montmagny et de la route de Calais.

Extrait plan de zonage modification n°7 de 2024

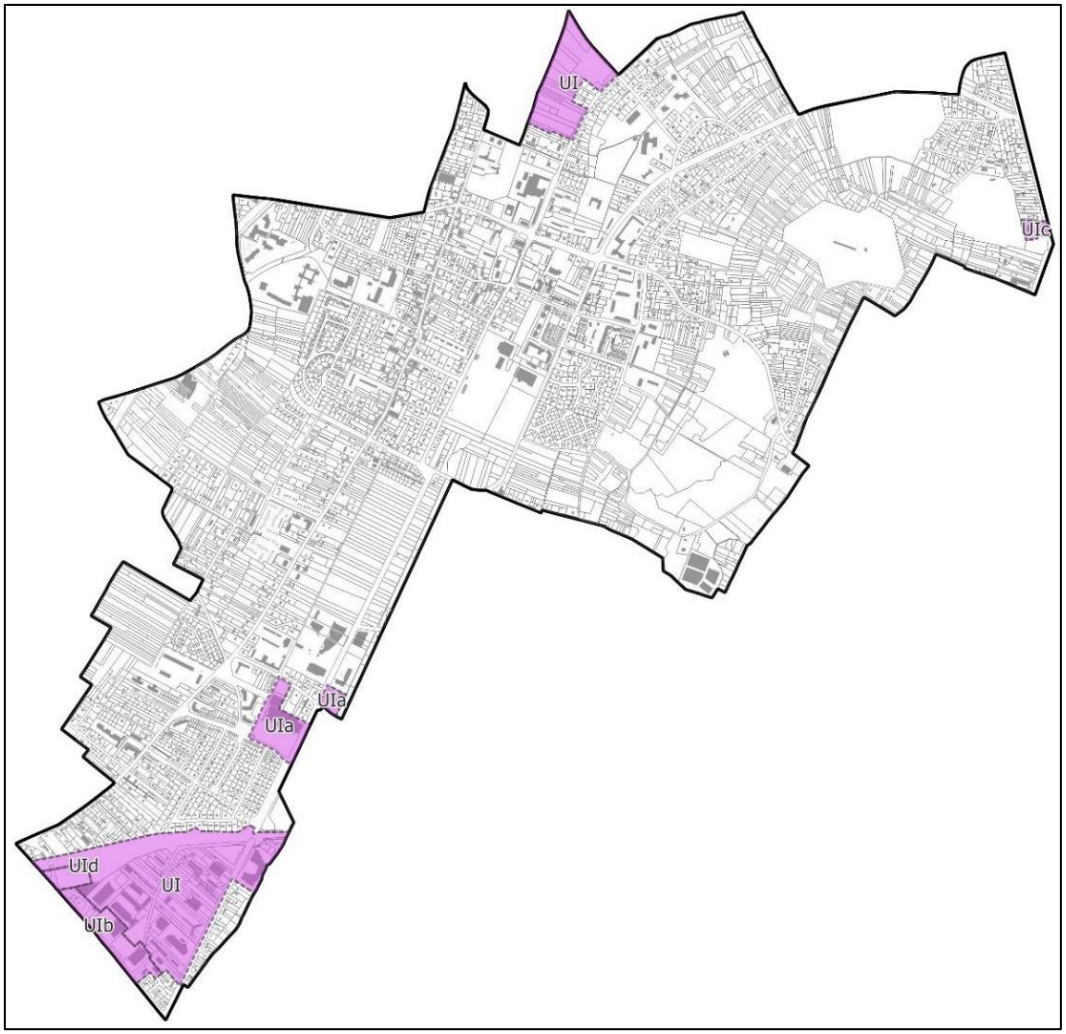
Extrait plan de zonage projeté

Restructuration du secteur UIb par la création d'un secteur UId à dominante d'hébergement



Réduction de la zone UIb à dominante de commerces et activités de services et augmentation de la zone UI du PTM à dominante d'industries, d'entrepôts, etc.

Zone UI projetée



2.7 LA ZONE 1AUA

Rappel : la zone 1AUa a fusionné avec la zone 1AUb dans le cadre de la mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique (DUP) qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 11 août 2025.
Les justifications des règles du périmètre de la ZAC sont développées dans la pièce 1.3.bis du dossier de rapport de présentation.

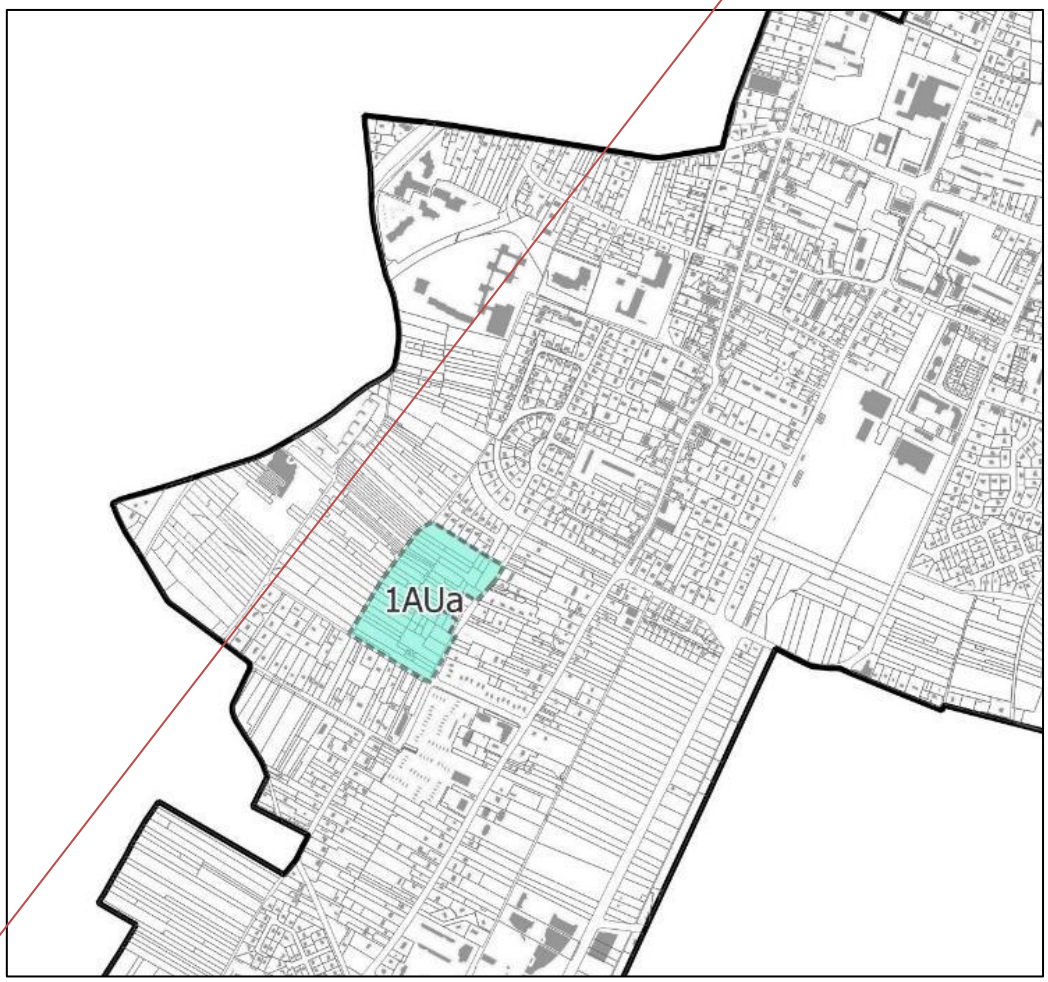
La zone 1AUa correspond aux secteurs non urbanisés qui peuvent le devenir si une opération d'aménagement est lancée. Elle s'applique au secteur de la Plante des Champs, correspondant à une zone destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation de recevoir des logements individuels, l'implantation d'équipements ou de services d'intérêt général ;

La zone 1AUa représente une superficie d'environ 2,5 ha, soit environ 0,86 % du territoire communal.

La zone 1AUa est reconduite dans ses limites.

Nota : ces zones font l'objet d'une mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la création de la ZAC de la Plante des Champs. Le règlement de ces zones sera actualisé lors de l'approbation de la mise en comptabilité du PLU pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Extrait zone 1AUa projetée



2.8 LA ZONE 1AUB

Rappel : la zone 1AUb a fusionné avec la zone 1AUa dans le cadre de la mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique (DUP) qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 11 août 2025.
Les justifications des règles du périmètre de la ZAC sont développées dans la pièce 1.3.bis du dossier de rapport de présentation.

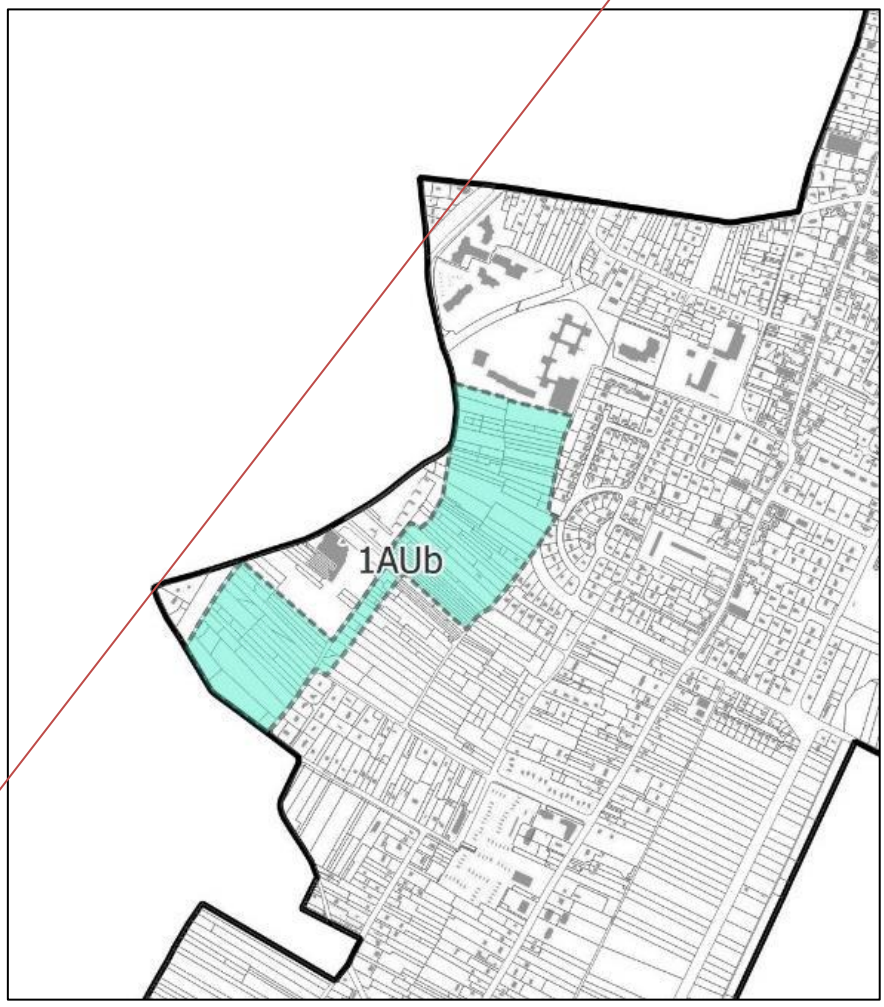
La zone 1AUb correspond aux secteurs non urbanisés qui peuvent le devenir si une opération d'aménagement est lancée. Elle s'applique aux secteurs du Marais et de la Plante des Champs, correspondant à une zone destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation de recevoir des logements individuels ou collectifs, l'implantation d'équipements ou de services d'intérêt général.

La zone 1AUb représente une superficie d'environ 7,43 ha, soit environ 2,56 % du territoire communal.

La zone 1AUa est reconduite dans ses limites.

Nota : ces zones font l'objet d'une mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la création de la ZAC de la Plante des Champs. Le règlement de ces zones sera actualisé lors de l'approbation de la mise en comptabilité du PLU pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Extrait zone 1AUa projetée



2.9LA ZONE N

Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément aux principes d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie par le Code de l'urbanisme. Elle comprend :

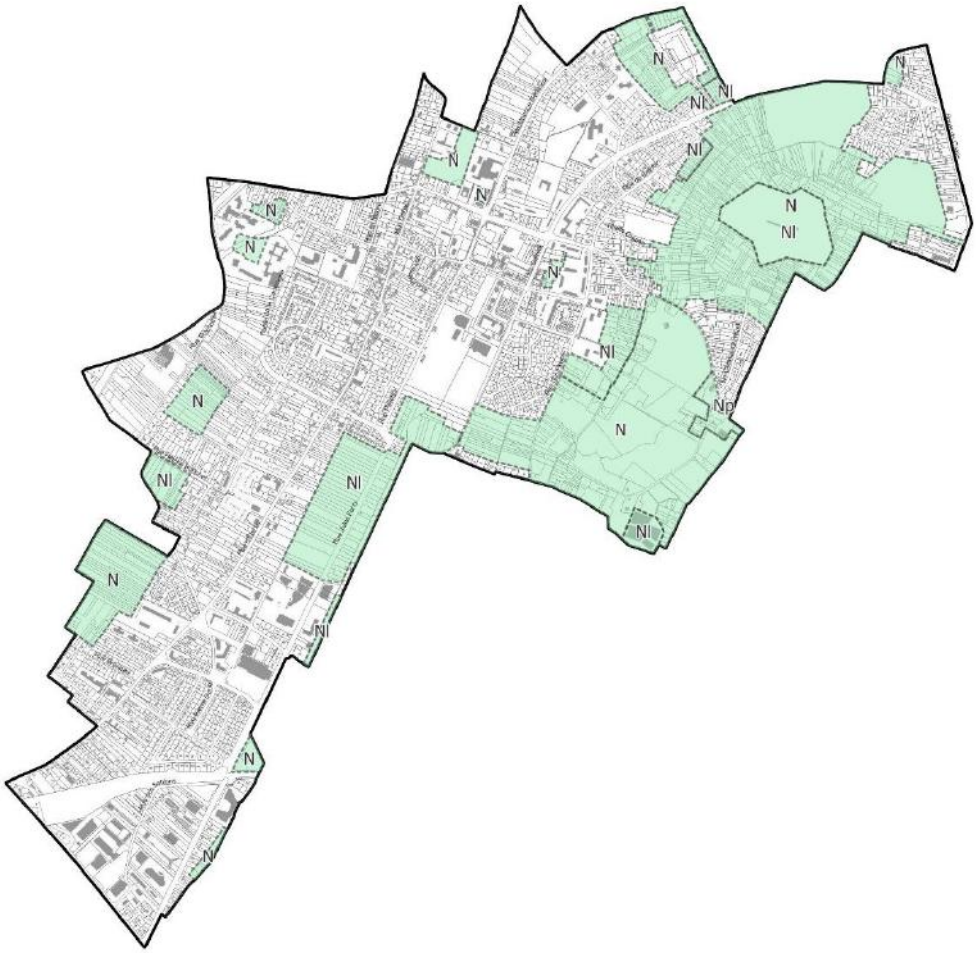
- **Un secteur N** (70,85 ha) correspondant aux grandes entités naturelles de Montmagny ;
- **Un secteur Nl** (21,74 ha) permettant de réaliser des équipements publics, notamment dans le Domaine de la Butte Pinson, mais également d'autoriser des abris de jardins pour préserver une vocation de culture, d'arboriculture ou de jardins familiaux ;
- **Un secteur Np** (1,18 ha) permettant la réalisation des constructions et installations nécessaires à l'activité existant du poney-club

Les objectifs **de la zone Ul sont de** :

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

L'ensemble de la zone N représente une superficie d'environ 93,77 ha, soit 32,3 % du territoire communal.

Zone N projetée



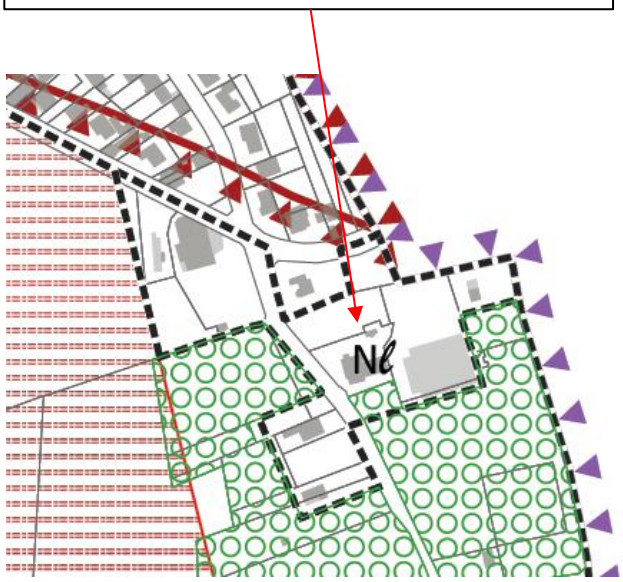
La zone N est globalement reconduite dans ses limites. Elle a néanmoins fait l'objet de deux modifications, par la création d'un nouveau secteur Np sur un secteur anciennement classé en secteur Nl et par la restructuration à la marge de parcelles classées en zone N en secteur UKs, pour correspondre au projet de l'aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté. Le périmètre général de la zone N reste inchangé.

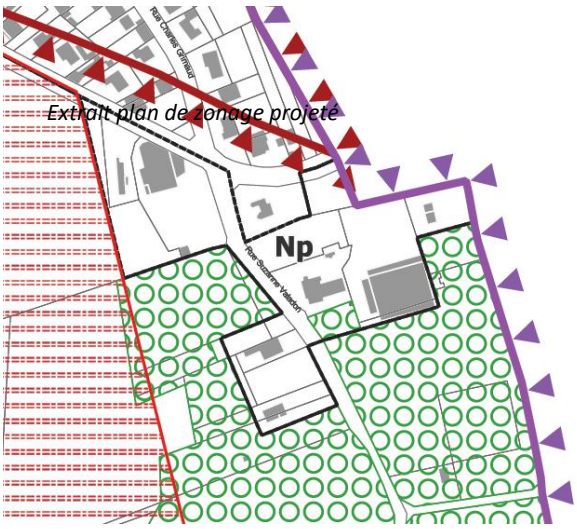
<u>Création d'un secteur Np :</u>

Extrait plan de zonage modification n°7 de 2024

Extrait plan de zonage projeté

Adaptation du secteur Nl : secteur Nl reclassé en un nouveau secteur Np

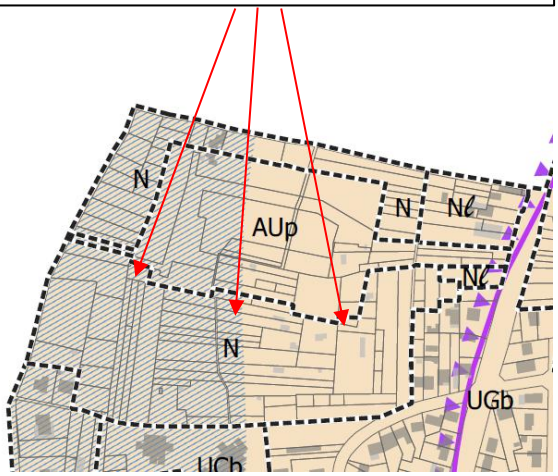


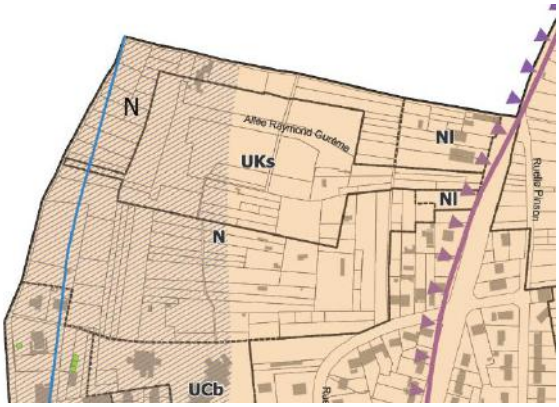


Extrait plan de zonage modification n°7 de 2024

Extrait plan de zonage projeté

Evolution à la marge de la zone N pour intégration de quelques parcelles en secteur UKs





2.10 LES AUTRES ELEMENTS APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

Emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour tout autre affectation que celle prévue et précisée dans le PLU.

La révision du PLU a permis de réinterroger l'ensemble des emplacements réservés instaurés précédemment sur la commune. Ces emplacements réservés sont en partie conservés et reportés au projet de révision du PLU et certains emplacements réservés sont restructurés.

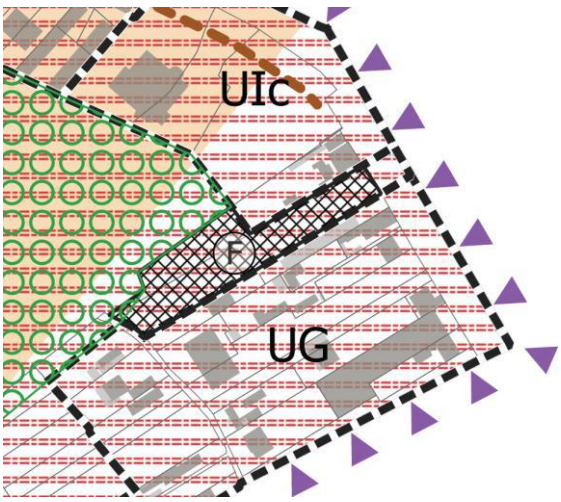
Les emplacements réservés maintenus et reconduits sont les suivants :

- ER n° B « Extension du Groupe Scolaire « Les Lévriers » » ;
- ER n° D « Extension du cimetière – Parcelles AE 42 – 28 – 528 » ;
- ER n° E « Parc urbain de la ZAC de la plante des champs » ;
- ER n° H « Elargissement des trottoirs » ;
- ER n° G1 « Rétablissement du franchissement sous la voie ferrée par un pont-rail associé à la suppression du passage à niveau n°4 » ;
- ER n° G2 « Rétablissement routier associé à la suppression du passage à niveau n°4 » ;
- ER n° I en partie « Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et déviation du R.D 193 » ;
- ER n° K « Extension du périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson » ;
- ER n° L « Jardins familiaux » ;
- ER n° M « Elargissement voirie » ;
- ER n° N « Aire de retournement des véhicules de ramassage des ordures ménagères » ;

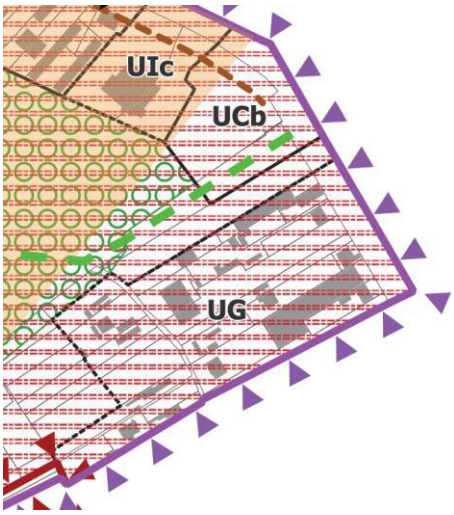
Les emplacements réservés ajoutés, modifiés ou supprimés sont les suivants :

- L'emplacement réservé n° F « Accès Domanial Régional », d'une superficie de 1545 m² a été réalisé et est donc supprimé :

Extrait plan de zonage modification n°7 de 2024

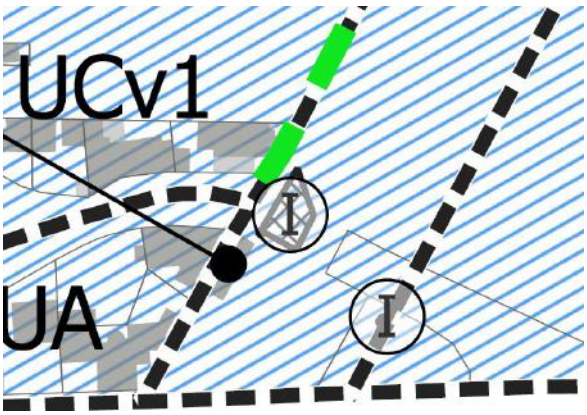


Extrait plan de zonage projeté

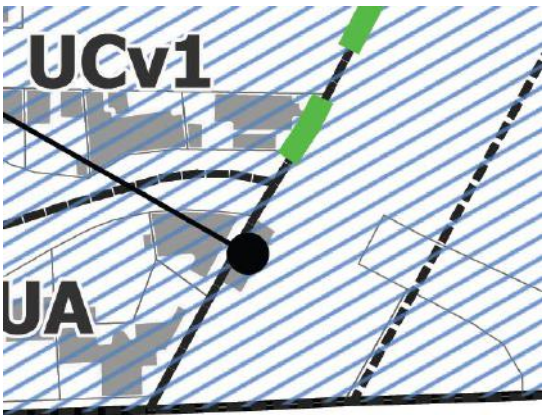


- L'emplacement réservé n° I « Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et déviation du R.D 193 » est restructuré par la suppression de deux secteurs localisés au sud-ouest du territoire communal au PLU (modification n°7) au niveau de la voie ferrée, d'une superficie de 108,07 m², les travaux ayant été réalisés :

Extrait plan de zonage modification n°7 de 2024

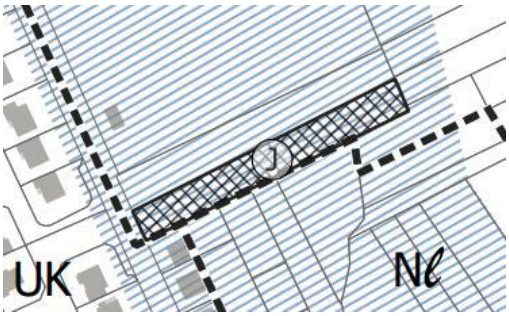


Extrait plan de zonage projeté

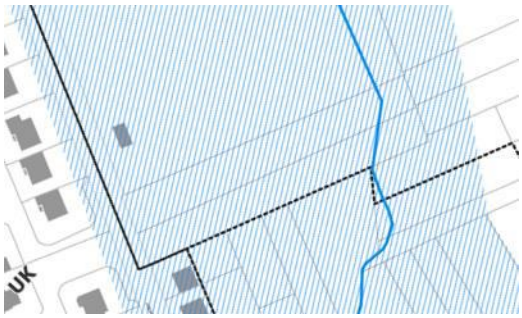


- L'emplacement réservé n° J « Extension des équipements sportifs du stade Charles Grimaud » est supprimé (1 575 m²), ce dernier étant compris dans le PRIF ;

Extrait plan de zonage modification n°7 de 2024

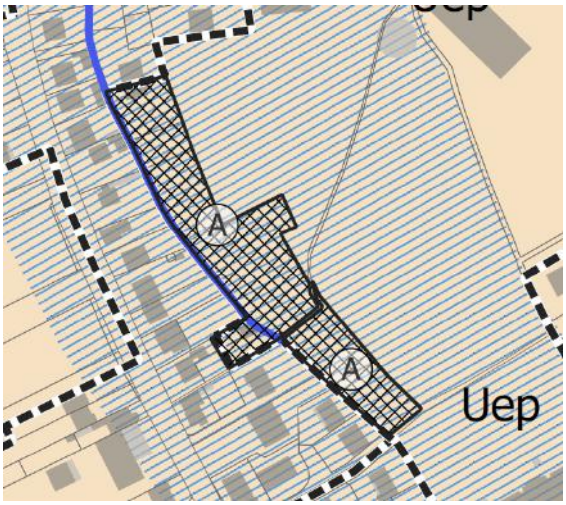


Extrait plan de zonage projeté

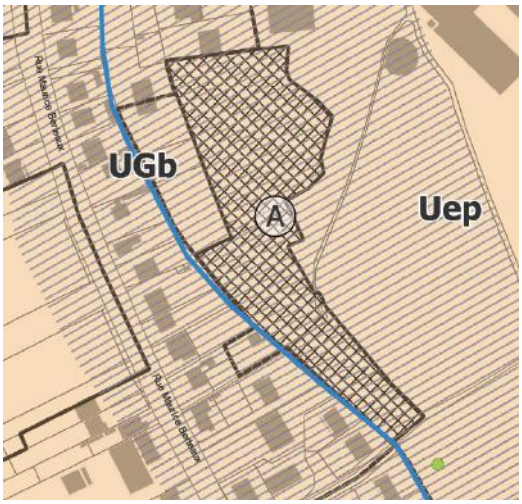


- L'emplacement réservé n° A « Equipements sportifs du collège Copernic » est supprimé (4140 m²) et un nouvel emplacement réservé est créée, reprenant en partie son implantation, pour la réalisation d'un « équipement public (parc) « Parc du Rouillon » pour une surface de 6357 m² :

Extrait plan de zonage modification n°7 de 2024

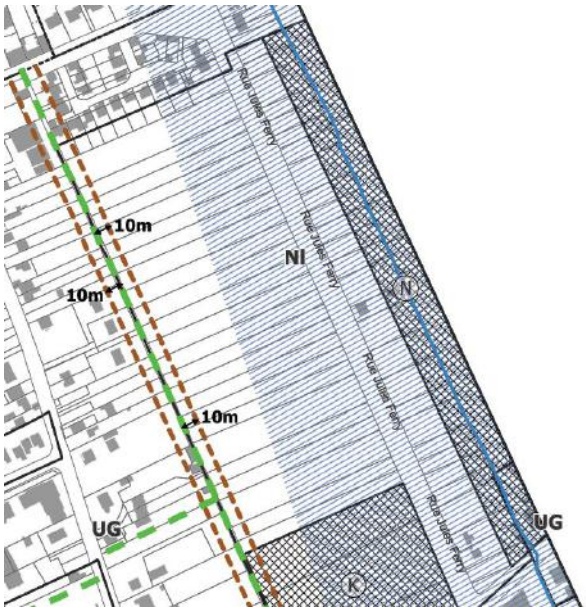


Extrait plan de zonage projeté



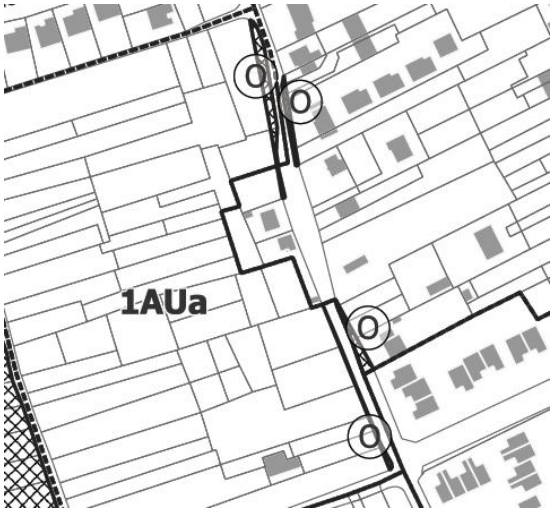
- Un emplacement réservé n° N « Projet de renaturation du ru des Haras » est créée (12 760 m²) au bénéfice de SIARE :

Extrait plan de zonage projeté



- Un emplacement réservé n° 0 « Elargissement de la rue de la Plante des Champs » est créée (331 m²) au bénéfice de la commune :

Extrait plan de zonage projeté



Dans le cadre du présent projet de révision du PLU, la numération des emplacements réservés est mise à jour.

Pour rappel, Le PLU a également fait l'objet d'une mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral est paru le 11 août 2025 Dans le cadre de cette mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique, l'emplacement réservé n°C « Equipements sportifs « Basse Plante des Champs » » a été supprimé. Cette suppression est intégrée au dossier de révision du PLU (règlement et zonage notamment).

Tableau des emplacements réservés au PLU (modification n°7) :

Numéro Repère	Affectation de l'emplacement	BENEFICIARE (Service ou Collectivité publique chargé d'acheter le terrain)	Superficie de l'emplacement
A	Equipements sportifs du collège Copernic	Commune	4 140 m²
B	Extension du Groupe Scolaire « Les Lévriers »	Commune	630 m²
C	Equipements sportifs « Basse Plante des Champs »	Commune	12 730 m²
D	Extension du cimetière – Parcelles AE 42 – 28 - 528	Commune	1 600 m²
E	Equipement public (parc) « Les Plantes des Champs »	Commune	22 170 m²
F	Accès Domanial Régional	Région Ile-de-France	1 545 m²
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 m²
G2	Rétablissement routier associé à la suppression du passage à niveau n°4	Conseil Départemental du Val d'Oise	20 035 m²
H	Elargissement des trottoirs	Commune	200 m²
I	Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et déviation du R.D 193	SNCF Réseau	4 940 m²
J	Extension des équipements sportifs du stade Charles Grimaud	Commune	1 575 m²
K	Extension du périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson	Région Ile-de-France	7 400 m²
L	Jardins familiaux	Commune	12 090 m²
M	Elargissement voirie	Commune	320 m²
N	Aire de retournement des véhicules de ramassage des ordures ménagères	Commune	160 m²

Tableau des emplacements réservés au projet de révision du 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	Equipement public (parc) « Parc du Rouillon »	Commune	6 357 m²
B	Extension du Groupe Scolaire « Les Lévriers »	Commune	630 m²
D	Extension du cimetière – Parcelles AE 42 – 28 - 528	Commune	1 600 m²
E	Parc urbain de la ZAC de la plante des champs	Commune	22 170 m²
F	Elargissement des trottoirs	Commune	200 m²
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 m²
G2	Rétablissement routier associé à la suppression du passage à niveau n°4	Conseil Départemental du Val d'Oise	20 035 m²
H	Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et déviation du R.D 193	SNCF Réseau	4 835 m²
J	Extension du périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson	Région Ile-de-France	7 400 m²
K	Jardins familiaux	Commune	12 090 m²
L	Elargissement voirie	Commune	320 m²
M	Aire de retournement des véhicules de ramassage des ordures ménagères	Commune	160 m²
N	Projet de renaturation du ru des Haras	Syndicat Intégré Assainissement et Rivière de la région d'Enghien-les-Bains (SIARE)	12 760 m²
O	Elargissement de la rue de la Plante des Champs	Commune	331 m²

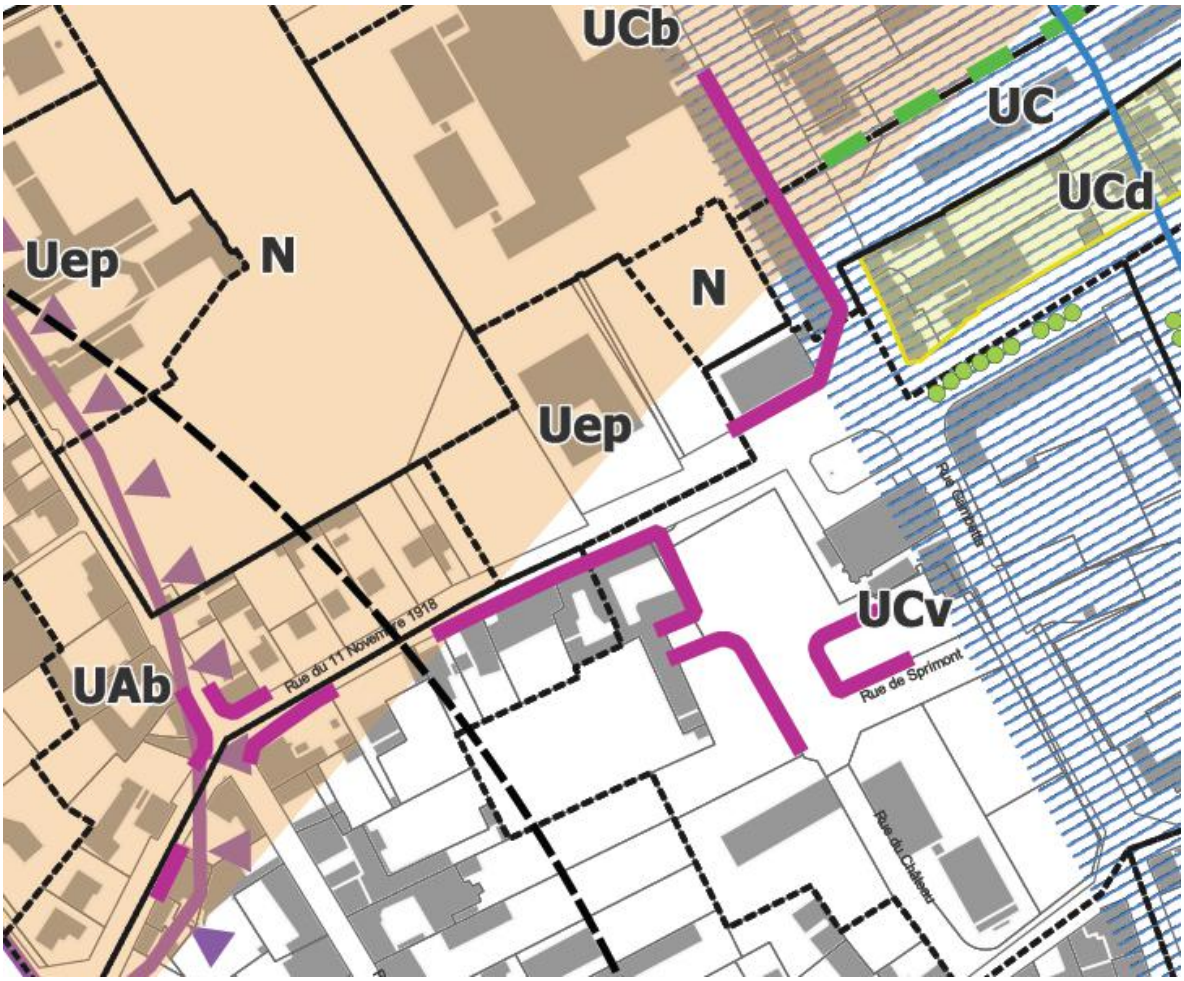
Linéaires commerciaux

Les linéaires commerciaux inscrits au plan de zonage indiquent que le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service pour créer du logement ou du bureau est interdit dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long des linéaires commerciaux suivant l'article L 151-16 du code de l'urbanisme. L'enjeu est de garantir le maintien des locaux de commerces et d'activités de services existants dans les secteurs où l'attractivité commerciale doit être préservée grâce à la diversité de l'offre commerciale de proximité ; l'enjeu étant particulièrement prégnant dans le centre ancien et le cœur de ville de Montmagny. Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux changements de destination.

Aucun linéaire commercial n'est identifié au PLU actuel (modification n°7). Dans le cadre du projet de révision du PLU, des linéaires commerciaux ont été instaurés au plan de zonage :

- Sur quelques tronçons de l'avenue de la Gare et de la rue du 11 novembre 1918, à proximité immédiate du cœur de ville, afin de maintenir et renforcer les activités commerciales et les activités de services en rez-de-chaussée au sein du tissu ancien et en entrée du cœur de ville.
- En cœur de ville, sur quelques tronçons de la rue Sprimont face à l'Hôtel de Ville et de la rue Maurice Berteaux. Ce linéaire d'implantation a pour objectif de préserver et renforcer les activités commerciales et les activités de services existantes en rez-de-chaussée des constructions du cœur de ville et renforcer son dynamisme.

Extrait projet plan de zonage



Extraits des principaux linéaires commerciaux reportés au plan de zonage (source : google street view) :

Avenue de la Gare

Angle rue Carnot et rue du 11 novembre 1918

Angle rue de Montmorency et rue du 11 novembre 1918

Rue du 11 novembre 1918

Rue de Sprimont

Angle rue du 11 novembre 1918 et rue Maurice Berteaux

- **Marge de recul**

Le plan de zonage reconduit la localisation des marges de recul de la route de Calais et de la Sente de la Ferme du Four identifiées au PLU.

- **Rayon de 500 mètres autour de la gare**

Les rayons de 500 mètres par rapport aux gares sont maintenus et mis à jour au plan de zonage. Dans ces rayons s'appliquent des normes de stationnement spécifiques conformes au PDUIF.

- **Périmètre délimité des abords (PDA) des Monuments Historiques**

Le nouveau périmètre délimité des abords (PDA) autour de la Chapelle Sainte-Thérèse est inscrit au plan de zonage du PLU, dans lesquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, est maintenu.

Il est rappelé que, conformément au Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Conformément à l'article L.621-32 du Code du patrimoine, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à autorisation préalable.

- **Secteurs de sensibilité archéologique**

Les secteurs de sensibilité archéologique identifiés au plan de zonage du PLU sont maintenus.

L'application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986 devra être systématiquement prévue, sur les secteurs référencés au document graphique.

Par ailleurs, la loi n°2000-44 du 17 janvier 2001, la loi n°2003-707 du1er août 2003 ainsi que le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

- **Secteurs de gypse**

Les secteurs de gypse identifiés au plan de zonage du PLU sont maintenus.

- **Alluvions tourbeuses compressibles**

Les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles identifiés au plan de zonage du PLU sont maintenus.

- **Limites de carrières remblayées et anciennes décharges**

Les limites de carrières remblayées et anciennes décharges identifiées au plan de zonage du PLU sont maintenues.

- **Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)**

Le secteur du PEB (zone C) identifié au plan de zonage du PLU est maintenu. Il est rappelé au plan de zonage qu'une partie du territoire est couvert par la zone D du PEB.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « sectorielle », située à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Maurice Berteaux, est identifié au plan de zonage.

Nota : Le PLU a également fait l'objet d'une mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral est paru le 11 août 2025. L'OAP de la ZAC de la Plante des Champs, élaborée dans le cadre de cette mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique, est intégrée au dossier de révision du PLU et son périmètre est reporté au plan de zonage.

Eléments de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

- **Espace boisé classé au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme :**

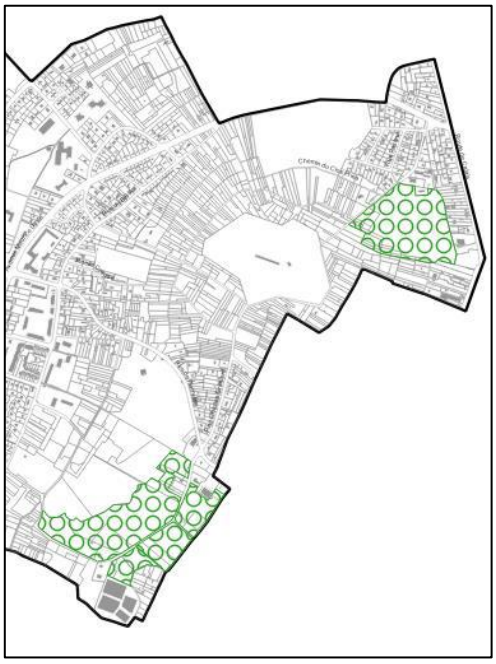
Conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

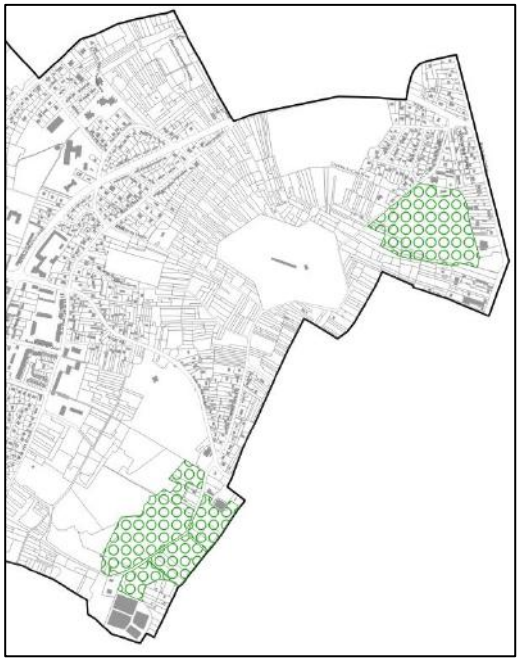
Dans le cadre du PLU en vigueur (modification n°7), les Espaces Boisés Classés (EBC) représentent une superficie d'environ 10,3 hectares. Ces EBC concernent principalement les grandes entités boisées existantes et naturelles classées en partie au SDRIF-E. Il s'agit en partie de milieux boisés au niveau de la Butte Pinson.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au PLU (modification n°7) ne sont pas modifiés et son reporté au projet de révision du PLU, à l'exception des EBC localisés dans le périmètre des lignes de transport d'électricité HT/THT qui sont supprimés, ce classement étant incompatible avec les servitudes I4 (passage de 10,311 ha à environ 9,215 ha).

Extrait plan de zonage modification n°7 de 2024



Extrait plan de zonage projeté



- **Eléments de nature à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme**

Conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ils peuvent localiser, dans les zones urbaines, les terrains et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

- **Plans d'eau, mares et bassins**

Pour ces éléments hydrauliques, le règlement indique que dans les secteurs des plans d'eau, mares et bassins, en plus de l'application de l'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme, les constructions, dès lors que celles-ci sont susceptibles d'engendrer des atteintes d'environnement, pourront être interdites ou soumises à conditions.

- **Zones humides à protéger**

Pour faciliter la préservation des zones humides, la DRIEAT Île-de-France en Octobre 2021 a diffusé une cartographie visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides. Cette étude a abouti à une cartographie qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide.

A Montmagny, 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.

Un inventaire des **zones humides** a également été réalisé sur l'ensemble du territoire Croult-Enghien-Vieille Mer par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Des zones humides de probabilité faible, moyenne et forte ont été relevées sur le territoire communal.

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

En cas de découverte de zones humides avérées, seront interdits dans ces zones :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

- **Cours d'eau du ru des Haras**

Le cours d'eau du ru des Haras est identifé au plan de zonage et des dispositions règlementaires sont définies au règlement, l'objectif étant de préserver le cours d'eau et de permettre sa renaturation. Aussi, toute construction devra être implantée à une distance d'environ 15 mètres mesurée à compter du sommet des berges.

- **Plantations d'arbres et d'alignements d'arbres remarquables**

Le PLU repère des arbres et alignements d'arbres à préserver sur la commune de Montmagny. Ces éléments sont identifiés comme « Arbres remarquables » et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les arbres et alignements d'arbres repérés au plan de zonage doivent être protégés sauf en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent.

Toute modification, notamment les coupes et abattages d'arbres, est soumise à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère.

- **Sentes piétonnes à préserver ou à créer**

Les sentes piétonnes repérées au plan de zonage devront être conservées.

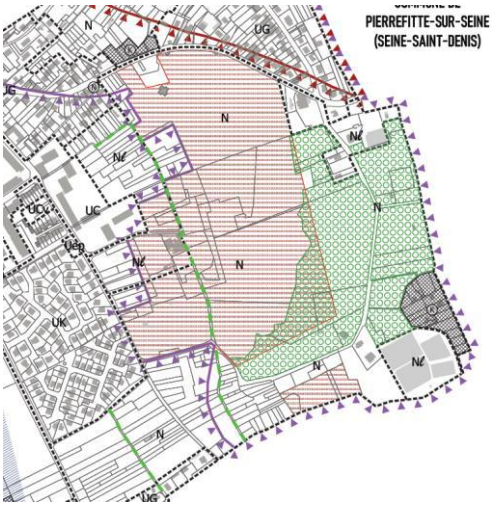
Les sentes identifiées au plan de zonage du PLU sont maintenues et reportées au projet de révision du PLU. De nouvelles sentes piétonnes à préserver sont identifiées et inscrites au plan de zonage projeté.

Les nouvelles sentes piétonnes inscrites sont les suivantes :

- Avenue de Tas de Cailloux, reliant le sentier de la Ferme du Four à la rue de la Plante des Champs ;
- Le long de la ruelle de derrière les Carnaux ;
- Le long du sentier des Lévriers, reliant la rue Jean Marmoz à la rue Eric Tabarly ;
- Le Mail Charles Huault, reliant la rue de la Jonction au complexe sportif Charles Grimaud ;
- Le Mail Curie, reliant la rue d'Epinay à la rue Claude Debussy ;
- Le sentier des Zamoiseaux, reliant l'avenue Maurice Utrillo à la rue Maurice Berteaux ;
- La ruelle des Pincevins, au niveau de la Butte Pinson, reliant la rue de Villetaneuse à la rue des Roses ;
- Sentier au nord-est de la Butte Pinson nouvellement créée, reliant l'avenue du Général Gallieni au chemin des Postes ;
- La rue des Roses.

Le sentier identifié sur la Butte Pinson est mis à jour (chemin du Val Richebourg à Bluteau), pour correspondre à la réalité du terrain suite aux travaux de restructuration réalisés.

Extrait de la sente piétonne sur la Butte Pinson au plan de zonage du PLU (modification n°7)



Extrait de la sente piétonne au plan de zonage projeté

Extrait des sentes piétonnes au plan de zonage du PLU (modification n°7)

Extrait des sentes piétonnes au plan de zonage projeté

CHAPITRE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES

<u>Nota</u> :

Les zones 1AUa et 1AUb ont fait l'objet d'une mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral est paru le 11 août 2025.

Les justifications des règles du périmètre du périmètre de ZAC correspondant aux secteurs 1AUa et 1AUb sont développées dans la pièce 1.3.bis du dossier de rapport de présentation.

1. COMPOSITION DU REGLEMENT

Le règlement écrit par zone est présenté en 3 chapitres déclinés en paragraphes :

- Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions :
  - . Destinations et sous-destinations
  - . Mixité fonctionnelle et sociale

- Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
  - . Implantation et volumétrie des constructions
  - . Qualité urbaine et architecturale
  - . Traitement environnemental et paysager
  - . Stationnement

- Chapitre 3 – Equipements et réseaux :
  - . Accès et desserte
  - . Desserte par les réseaux

Des rappels relatifs aux protections, risques et nuisances sont maintenus en introduction de chaque zone.

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions :

L'article 1.1 : Destinations et sous-destinations
La mise en œuvre réglementaire du projet urbain de Montmagny commence fondamentalement par la mise en place d'un tableau répertoriant les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition et interdites.
Les destinations et sous-destinations ayant un impact important sur l'environnement et le cadre de vie ont été étudiées au cas par cas, en fonction des zones considérées, ce qui a nécessité d'interdire ou de soumettre à certaines conditions restrictives certaines occupations de sol.

L'article 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale, quand il est renseigné dans les zones a pour but soit de déterminer un pourcentage de logements de taille minimale à réaliser pour améliorer le parcours résidentiel, soit de préserver les linéaires commerciaux.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Implantation et volumétrie des constructions : paragraphe 2.1 géré par :

L'article 2.1.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
L'article 2.1.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
L'article 2.1.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
Ces 3 articles relatifs à l'implantation des constructions participent très largement à la définition de la forme urbaine. Elle détermine :

- la perception des espaces accessibles (perspectives depuis le domaine public …) ;
- la lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés, espaces entre les constructions,…) ;
- la perception des espaces non visibles (fond de parcelle, aération de cœur d'îlots,…).

Ces règles permettent, en fonction des secteurs, de privilégier l'implantation à l'alignement favorisée dans les pôles de centralité notamment en zone UA et l'implantation souvent en retrait des voies et des limites séparatives ou au moins sur une des limites, notamment dans les quartiers résidentiels. Lorsque les constructions sont implantées en retrait, elles doivent respecter une distance variable. Ces dispositions ont pour finalité de préserver l'environnement et le cadre de vie immédiats.

L'article 2.1.4 : Emprise au sol

En complément des articles relatifs au traitement environnemental et paysager, la détermination d'une emprise au sol des constructions à Montmagny permet d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, d'inciter à la densité ou encore à la maîtrise des espaces libres et de favoriser le maintien et le développement des plantations.

Cet article doit répondre à un objectif d'urbanisme précis et correspond à la volonté :

- d'aérer et de paysager le tissu urbain,
- de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour cela, le PLU définit dorénavant des emprises au sol dans la plupart des zones.

L'article 2.1.5 : Hauteur

Cet article définit une hauteur maximale au-delà de laquelle la construction ne peut être édifiée. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration du projet, de protéger les vues, la silhouette générale et le caractère spécifique des quartiers de Montmagny. La hauteur autorisée est décroissante, de manière quasi-systématique, depuis le cœur de ville et les quartiers desservis par les transports collectifs jusqu'aux zones d'habitat individuel.

- Qualité urbaine et architecturale paragraphe 2.2 géré par :

Des règles générales

Ces règles rappellent que toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

Des dispositions concernant les surélévations, annexes, toitures des constructions principales

Ces dispositions rappellent que les surélévations de toitures doivent être traitées avec soin et réalisées de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction.

Des dispositions rappellent les matériaux conseillés et ceux interdits pour les annexes, ainsi que leurs toitures.

Des dispositions règlementent les toitures, à savoir les combles, les pentes de toit et l'aspect des matériaux.

Des dispositions concernant les descentes d'eaux pluviales

Ces dispositions règlementent les descentes d'eaux pluviales, qui devront être intégrées dans la composition architecturale de façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias ou des terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Des dispositions concernant les antennes

Ces dispositions imposent des règles pour dissimuler le plus possible les antennes afin de préserver le cadre environnemental et urbain des quartiers.

Des dispositions concernant les éléments de modénatures

Ces dispositions préconisent la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes.

Des dispositions concernant les pompes à chaleur

Ces dispositions imposent des règles pour dissimuler les pompes à chaleur depuis l'espace public, afin de préserver le cadre urbain des quartiers.

Des dispositions concernant les volets roulants

Ces dispositions imposent des règles pour dissimuler les caissons des volets roulants visibles en façade, afin

de préserver les caractéristiques architecturales des constructions.

Dispositions concernant les clôtures
Ces dispositions imposent des règles qui visent à permettre une bonne intégration du bâtiment dans son environnement, et garantir une perception cohérente, homogène et qualitative de la clôture notamment depuis le domaine public.
Il s'agit de favoriser et d'inciter à la qualité environnementale des limites de la parcelle.

- Traitement environnemental et paysager paragraphe 2.3 géré par :

L'article 2.3.1 : Traitement paysager
Cet article vise à gérer la relation entre le bâti et les espaces libres, et doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction.
Le rôle essentiel de cet article est fondé sur la protection et la création d'espaces plantés de manière à conserver et enrichir la trame verte de Montmagny.
Pour ce faire, cet article impose dans la quasi-totalité des zones, un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre pour notamment faciliter l'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel. Il impose également la conservation des arbres de hautes tiges afin d'assurer leur développement pérenne.
Des dispositions sur la protection des arbres et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage sont ajoutées.

L'article 2.3.2 : Traitement environnemental
Cet article rappel la nécessité de vérifier le caractère humide des terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide.
Cet article encourage également dans la plupart des zones, pour les nouvelles constructions, l'installation de dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables.

L'article 2.3.3 : Performances énergétiques
Cet article a pour but de favoriser le recours aux énergies renouvelables.
Pour ce faire, des dispositions règlementaires particulières visent à favoriser une meilleure performance énergétique des constructions existantes. Aussi, pour l'application des articles 2.1.1 et 2.1.2 en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, un débord de 30 cm maximum est autorisé.

- Stationnement paragraphe 2.4 géré par les articles 2.4.1 et 2.4.2

L'article 2.4.1 : Dispositions générales
Cet article vise à rappeler pour l'ensemble des zones du PLU, à l'exception de la zone N ou le stationnement n'est pas réglementé, les divers principes généraux relatifs au stationnement qui doit être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme) ; l'enjeu étant de ne pas envahir les voies publiques pour qu'elles gardent leur fluidité et limiter l'impact visuel du stationnement automobile.
Les dimensions des places de stationnement, leurs conditions de réalisation ainsi que leurs accessibilités sont rappelées. Les pentes des rampes d'accès sont également réglementées dans cet article afin de garantir une meilleure insertion dans l'environnement urbain.

L'article 2.4.2 : Normes de stationnement

Cet article indique l'application de la norme de stationnement qui s'adresse aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous destinations ou aux changements d'usage de tout ou partie des constructions existantes et pour toute création de surface de plancher supplémentaire.
Elle s'applique aussi en cas de division de lots bâtis ou lots à bâtir.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher de la construction, dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Globalement les normes de stationnement ont été complétées selon chacune des zones pour correspondre aux destinations et sous-destinations précisées dans les tableaux aux articles 1.1.
La norme bureau a été modifiée pour répondre au PDUIF.

Conformément au PDUIF et du nouvel arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, les normes de stationnement vélo sont maintenues dans chacune des zones, à l'exception de la zone N et qui sont pour rappel les suivantes :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Dans la zone N, le stationnement n'est pas réglementé. Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Destinations / Sous-destinations		Normes de stationnement					
		UA	**UC**	**Uep**	**UG**	**UI**	**UK**
Habitation	***Logement***	Logements : 2 places par logement (les places doubles ou commandées sont autorisées pour les maisons individuelles comprenant 1 logement). Logements à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare.	• **Règles générales en UC, UCb :** Logements : 2 places par logement. Logements à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires, hébergement des personnes âgées, résidences universitaires : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare. • **Règles spécifiques au secteur UCv et sous-secteur UCv1 :** Logements individuels : 2 places par logements. Logements collectifs d'une à deux pièces : 1,2 place par logement et 1 place /logement à moins de 500 mètres d'une gare. Logements collectifs de plus de deux pièces : 1,5 place par logement et 1 place/logement à moins de 500 mètres d'une gare. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires, hébergement des personnes âgées, résidences universitaires : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare. • **Règles spécifiques au secteur UCc et UCd :** Studios et 2 pièces : 1 place/logement. 3 et 4 pièces : 1,2 place /logement. 5 pièces et plus : 1,5 place /logement.	Logements : 2 places par logement (les places doubles ou commandées sont autorisées pour les maisons individuelles). Logements à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires, hébergement des personnes âgées, résidences universitaires : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare.	Logements : 2 places par logement (les places doubles ou commandées sont autorisées pour les maisons individuelles comprenant 1 logement). Logements à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires (hébergement des personnes âgées, résidences universitaires) : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare.	Logements : 2 places par logement et une place par logement à moins de 500 mètres d'une gare. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare.	• **Règles générales :** Logements : 2 places par logement (les places doubles ou commandées sont autorisées pour les maisons individuelles comprenant 1 logement). Logements à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires, hébergement des personnes âgées, résidences universitaires : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare.
	Hébergement	Sans objet.	• **Règles spécifiques au secteur UCv et sous-secteur UCv1 :** Résidences sociales à caractère transitoire (résidence sociale, hôtel social ou maison relais) : 1 place pour 5 logements.	Construction à usage de résidence pour étudiants : 1 place pour 15 chambres. • Construction à usage de résidence pour personnes âgées : 1 place pour 8 chambres.	Sans objet.	1 place pour 15 chambres.	• **Règles spécifiques au secteurs UKs :** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées. Lors de toute modification des installations autorisées, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***	Commerces : Aucune place n'est exigée pour les commerces inférieurs à 150 m² et au-delà	• **Règles spécifiques aux secteur UC, UCb, UCc et UCd :** Commerces : 1 place pour 75 m² de surface de plancher. Artisanat **:**	Sans objet.	Artisanat **:** 1 place par tranche de 55 m^2 de surface de plancher.	Commerces : 1 place pour 75 m² de surface de plancher. Artisanat **:**	Sans objet.

		1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher. Artisanat **:** 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher.	1 place pour 125 m² de surface de plancher. • **Règles spécifiques au secteur UCv et sous-secteur UCv1 :** Commerces : Il n'est pas fixé de règle par commerce. Artisanat **:** 1 place par activité.			1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher	
	Restauration	1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter.	1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter.	Sans objet.	1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter.	1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter.	Sans objet.
	Commerce de gros	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	1 place pour 75m² de surface de plancher.	Sans objet.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher, à l'exception des activités médicales et para médicales.	Sans objet.	2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher, à l'exception des activités médicales et para médicales.	1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher.	2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher, à l'exception des activités médicales et para médicales.	Sans objet.
	Hébergement hôtelier et touristique	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	1 place pour 4 chambres.	Sans objet.
	Cinéma	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	***Industrie***	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	1 place par tranche de 75m² de surface de plancher.	Sans objet.
	Entrepôt	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher.	Sans objet.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	4 places par activité.	Sans objet.
	Bureau	A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place maximum pour 45 m² de surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination (norme plafond). A plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination (norme plafond).	• **Règles spécifiques aux secteur UC, UCb et UCc** 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher. • **Règles spécifiques au secteur UCv et sous-secteur UCv1 :** 1 place pour 100 m² de surface de plancher. Toutefois, à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.	A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place maximum pour 45 m² de surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination (norme plafond). A plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination (norme plafond).	A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place maximum pour 45 m² de surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination (norme plafond). A plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination (norme plafond).	A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place maximum pour 45 m² de surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination (norme plafond). A plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination (norme plafond).	Sans objet.
	Centre de congrès et exposition	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés***	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité…). <u>Lieux de culte :</u> 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher.	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité…).	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité…). <u>Lieux de culte :</u> 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher.	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité…).
	Etablissements de santé et d'action sociale				
	Etablissements d'enseignement				
	Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs				
	Equipements sportifs				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				

Chapitre 3 – Equipements et réseaux :

L'article 3.1 : Accès et desserte

Cet article, définit dans chacune des zones, permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Les accès voiries et impasses doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Il rappelle également que l'accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

L'article 3.2 : Desserte par les réseaux

Cet article, définit dans chacune des zones, réglemente la desserte par les réseaux, de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable.

Globalement, les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement, d'eaux pluviales, d'eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction. Tout déversement au réseau public doit faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité.

D'une manière générale, dans le souci d'amélioration du cadre de vie urbain et d'esthétique paysagère, sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

La création d'aires ou de locaux de stockage de déchets est obligatoire dans certaines zones (UA, UC et UG) en cas de création de 3 logements et de changement de destinations. Il est également ajouté que pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Pour la zone UC, il est précisé que pour les nouvelles opérations d'habitats collectifs, les espaces de stockage sélectif des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti ou enterrés. Dans la zone UId, des bornes enterrées doivent être mises en place à partir de 50 chambres.

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Pièce maîtresse pour la gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle est liée par un principe de cohérence interne au document.

Le règlement écrit de Montmagny se décline en :

- Dispositions générales applicables et définitions
- Dispositions règlementaires par zone
- Annexes :
    - Protections et risques
    - Liste des emplacements réservés
    - Liste des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes
    - Liste des espèces exotiques envahissantes en Île-de-France

Les dispositions règlementaires composent le corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.

A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet.

Ces dispositions réglementaires se composent en trois sections :

- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités
    - Destinations et sous-destinations interdites
    - Constructions soumises à des conditions particulières
    - Mixité fonctionnelle et sociale
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
    - Implantation et volumétrie des constructions
    - Qualité urbaine et paysagère
    - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
    - Stationnement
- Equipements et réseaux
    - Accès et desserte
    - Desserte par les réseaux

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

2.1 LA ZONE UA

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone UA correspond principalement au centre-ancien de Montmagny ainsi qu'à une petite zone située au sud du territoire communal, 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). L'enjeu est de maintenir et revaloriser l'aspect traditionnel de cette partie ancienne du territoire, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.

Le bâti de cette zone est ancien et relativement dense. Au centre ancien, il est implanté principalement à l'alignement des voies, et en mitoyenneté pour constituer un « front bâti » continu, mais peut aussi être implanté en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives. Le maintien de l'aspect traditionnel de cette partie ancienne du territoire, et la poursuite de la cohérence architecturale des construction situés le long des voies constitue un enjeu.

La zone UA, pour maintenir et renforcer ces fonctions de centre-ancien et pour préserver le caractère et l'identité du lieu, certaines destinations sont soumises à condition afin de limiter les nuisances éventuelles : activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, restaurants et lieux de cultes notamment.

Afin de préserver et renforcer les commerces existants dans la zone, des linéaires commerciaux sont identifiés au plan de zonage. Pour cela, le règlement vise à maintenir ou développer le commerce au niveau de l'avenue de la gare et de la rue du 11 novembre. Aussi, tout changement de destination des locaux commerciaux est interdit pour les locaux elle interdit le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service, excepté pour les activités médicales, pour créer du logement dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique ainsi que tout changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service pour créer du bureau ou des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de types assurances, banques.

Sont aussi interdits dans le cadre du projet de révision du PU les constructions à usage d'entrepôt, l'objectif étant de préserver le cadre du centre-ancien de Montmagny. Les constructions à usage de commerces de gros, les centres de congrès et exposition, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les hébergements hôteliers et touristique ou encore les cinémas sont interdits, ces dernières n'étant pas compatibles avec la zone. Il est précisé que l'aménagement de terrains pour le camping est interdit.

Le secteur AUb reprend les mêmes dispositions que celles définies pour la zone UA. Néanmoins, comme dans le cadre du PLU (modification n°7), les maisons d'habitation individuelles groupées, les immeubles collectifs qu'elle qu'en soit l'important, les parcs résidentiels de loisirs ou toute autre forme d'opérations groupées telle que lotissements ou associations foncières urbaines sont interdits, en application des dispositions de l'arrêté interpréfectoral n°07-044 du 3 avril 2007,

Afin d'améliorer le parcours résidentiel pour les familles et de tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux à l'échelle communale, toute opération de plus de 10 logements doit comprendre une part minimum de 30% de logements sociaux.

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Concernant l'implantation des constructions par rapport à la voie, le PLU reconduit la règle antérieure. Cette zone est aujourd'hui caractérisée par une implantation à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques et privées, à l'exception de la rue Carnot et côté impair de la rue Gallieni, ou tout terrain doit comporter au minimum un élément bâti à l'alignement afin de constituer un front urbain.

Des dispositions règlementaires sont ajoutées au PLU sur les ouvrages tels que les balcons ou oriels, en précisant que ces derniers peuvent être édifiés en saillie au-delà des deux premiers niveaux et dans la limite de 1 mètre de débord pour l'ensemble de la zone UA, à l'exception de la rue Carnot et côté impair de la rue Gallieni ou ces derniers ne sont pas autorisés, dans un souci de sécurité notamment.

Une dérogation existe pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure et pour les réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU. Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques de ce centre ancien et affirmer le front bâti continu, tout en permettant des percées ponctuellement, le PLU reconduit la règle antérieure ainsi que la bande d'implantation de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies.

Les modalités de calcul du retrait sont reconduites, à savoir :

- en cas de retrait, celui-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.
- dans le cas où la façade (ou partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, le retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Le projet de révision précise les règles d'implantation pour les annexes et les piscines. Les dernières pourront être édifiés en limite séparative et fond de parcelle ou en retrait de 1 mètre minimum. Les piscines doivent être implantées quant à elles à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives. Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le PLU reconduit la règle antérieure. Le projet de révision précise les règles d'implantation pour les piscines qui devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions principales.

Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Emprise au sol

Afin de faciliter l'interprétation de l'ancienne règle, le projet de révision du PLU définit une emprise au sol maximum de 60% sur la totalité de la zone, afin de correspondre à la morphologie actuelle du bâti.

Afin de limiter les constructions sur les parcelles, le règlement précise qu'à l'intérieur de l'emprise maximale fixé, l'emprise totale des constructions annexes et garages de toute nature (garages, abris de jardin…) ne peut excéder 35m² (anciennement 50m²), hors piscine.

Une dérogation existe pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU. Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Hauteur des constructions

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage. Le projet de révision précise que pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment et que dans le cas d'un terrain comportant plusieurs pentes, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel de l'ensemble des pentes.

Une dérogation existe pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU. Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport d'électricité HT/THT dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que pour tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

o Qualité urbaine et architecturale

Cet article concerne non seulement, l'aspect extérieur des constructions (matériaux, couleurs, toitures, …), mais aussi, l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. L'objectif est que les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes aient, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Le règlement actuel est reconduit est complété par des dispositions visant à assurer la bonne intégration urbaine des constructions :

- Pour les annexes, les pentes des toitures ne sont réglementées et pourront être constituées d'un pan ou de deux pans.
- Les caissons des pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Les haies vives sur rue ne sont plus autorisées.
- L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.
- La hauteur des poteaux devra être identique à la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, à savoir 2 mètres.
- Les dispositions relatives aux clôtures et aux clôtures à l'alignement sur rue sont mises à jour.
- Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, elles devront présentées une hauteur de substrat de 15 centimètres minimum afin d'assurer la gestion des pluies courantes en zéro rejet.

o Traitement environnemental et paysager

Le PLU reconduit en partie la règle antérieure sur le taux d'espaces perméables.

Pour favoriser un minimum d'espace vert sur la parcelle, sans trop contraindre la constructibilité sur des terrains majoritairement de petite taille, il est imposé dans le cadre du projet de révision du PLU qu'au moins 10 % de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

Des dispositions relatives à la conservation des arbres de hautes tiges existants sont ajoutées. Des règles de plantations d'arbres sont également ajoutées pour les espaces perméables (1 arbre / 250 m² d'espaces perméables). Les arbres et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU devront être protéger. Ces derniers pourront être abattus sous-conditions.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

Des dispositions relatives à la vérification du caractère humide des terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide sont ajoutées et les occupations de sol et travaux interdits en cas de découverte de zones humides avérées sont précisés.

Il est précisé que des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, …) pour les nouvelles constructions.

o Performances énergétiques

Les dispositions en matière de performances énergétiques sont maintenues et renforcées. Il est précisé dans le projet de révision du PLU que les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, sont autorisés pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU. En cas de création de logements supplémentaires dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur. Il est également précisé que les constructions devront respecter la législation en vigueur sur la règlementation thermique.

o Stationnement

Les règles sont celles évoquées dans la partie « dispositions réglementaires par zones ».

- **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Cet article du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le PLU antérieur (modification n°7), à l'exception des modalités d'accès au terrain qui sont complétées. En effet, afin de faciliter les accès aux terrains privés, le règlement de la zone UA précise que l'ensemble de l'accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres et que la largeur du portail n'est pas règlementée. Il précise également qu'un seul accès véhicules est autorisé, par unité foncière, pour tout projet dont la façade principale du terrain est inférieure ou égale à 25 mètres et qu'au-delà, un second accès véhicules pourra être accordé par dérogation et sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente.

Des dispositions relatives à la préservation des sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage sont ajoutées.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le PLU reconduit en partie cet article. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

Concernant la gestion des déchets, des dispositions relatives aux bornes enterrées sont ajoutées : pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

2.2 LA ZONE UC

■ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone UC correspond principalement aux 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 et un **sous-secteur UCv1** pour le secteur de la gare.

L'enjeu est de maintenir la caractéristique d'habitats collectifs aérés, avec des bâtiments en ordre discontinu évoluant dans un cadre paysager.

Le bâti de cette zone est majoritairement implanté sur de larges parcelles. Il est implanté en partie en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives latérales, à l'exception de quelques parcelles.

La zone UC, a pour objectif principal de maintenir la fonction principalement résidentielle, animée de quelques commerces, services et équipements de proximité.

Ainsi pour préserver le cadre de vie, sont interdites les destinations de sol susceptibles d'entraîner des effets indésirables pour les habitants ou qui pourraient entraîner une dégradation du cadre de vie. Ainsi, sont interdits les commerces de gros, les centres de congrès et d'exposition, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les hébergements hôteliers et touristiques, les cinémas, les activités industrielles, les entrepôts et les nouvelles installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement, ainsi que les terrains de camping et caravaning les dépôts de toute nature, …. Il est précisé que l'aménagement de terrains pour le camping est interdit.

Aussi, certaines destinations sont soumises à condition afin de limiter les nuisances éventuelles : activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail, restaurants, bureaux et lieux de cultes notamment.

Afin de préserver et renforcer les commerces existants dans la zone, des linéaires commerciaux sont identifiés au plan de zonage. Pour cela, le règlement vise à maintenir ou développer le commerce au niveau cœur de ville. Aussi, tout changement de destination des locaux commerciaux est interdit pour les locaux elle interdit le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service, excepté pour les activités médicales, pour créer du logement dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique ainsi que tout changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service pour créer du bureau ou des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de types assurances, banques.

Afin d'améliorer le parcours résidentiel pour les familles et de tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux à l'échelle communale, toute opération de plus de 10 logements doit comprendre une part minimum de 30% de logements sociaux.

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Concernant l'implantation des constructions par rapport à la voie, le PLU reconduit les règles antérieures pour l'ensemble des zones, à l'exception de la zone UCd créée dans le cadre du projet de révision du PLU et correspondant à l'OAP sectorielle de l'avenue Charles de Gaulle.

La zone UCd est caractérisée par une implantation à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques et privées.

Une dérogation existe pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU. Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le PLU reconduit les règles antérieures (modification n°7) pour l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur UCd créée dans le cadre du projet de révision du PLU (OAP).

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques du tissu collectif, tout en permettant des percées ponctuellement, le PLU reconduit la bande d'implantation de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies pour la UC et le secteur UCb.

Dans la zone UCd, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait de la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 4 mètres lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues et de 2,50 mètres minimum lorsque la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues.

Une dérogation existe sur les modalités de retrait définies pour la zone UC et le secteur UCb qui ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, d'aménagement, de modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouverture créant des vues directes. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU. Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le PLU reconduit les règles antérieures (modification n°7) pour l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur UCd créée dans le cadre du projet de révision du PLU (OAP).

Dans le secteur UCd, lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës en superstructure, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la

hauteur de la façade du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieur à 8 mètres.

Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Emprise au sol

Le PLU reconduit les règles antérieures (modification n°7) pour l'ensemble des secteurs, à savoir 60 % maximum, à l'exception des secteurs UCv, du sous-secteur UCv1 et du secteur UCc pour lesquels il n'est pas fixé de pourcentage d'emprise au sol. L'emprise au sol maximale du secteur UCd créée dans le cadre du projet de révision du PLU est également de 60 % maximum.

Une dérogation existe pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

Hauteur des constructions

Le PLU reconduit les règles antérieures pour l'ensemble des secteurs.

Dans le secteur UCd, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit ou au brisis et 16,50 mètres à l'égout du toit en cas de rez-de-chaussée occupé par les commerces et services. Les constructions seront limitées à R+3+A.,

Une dérogation existe pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU. Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport d'électricité HT/THT dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que pour tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

o Qualité urbaine et architecturale

Cet article concerne non seulement, l'aspect extérieur des constructions (matériaux, couleurs, toitures, …), mais aussi, l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. L'objectif est que les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes aient, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Le règlement actuel est reconduit est complété par des dispositions visant à assurer la bonne intégration urbaine des constructions :

- Pour les annexes, les pentes des toitures ne sont réglementées et pourront être constituées d'un pan ou de deux pans.
- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias ou des terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les haies vives sur rue ne sont plus autorisées.

- L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.
- La hauteur des poteaux devra être identique à la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, à savoir 2 mètres.
- Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, elles devront présentées une hauteur de substrat de 15 centimètres minimum afin d'assurer la gestion des pluies courantes en zéro rejet.

o Traitement environnemental et paysager

Le PLU reconduit en partie la règle antérieure du taux d'espaces perméables.

Il précise pour l'ensemble des secteurs, sauf UCc et UCd, que les délaissés des aires de stationnement devront être engazonnés et/ou plantés et qu'afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Pour favoriser un minimum d'espaces verts, il est imposé dans le cadre du projet de révision du PLU :

- Pour le secteur UCv, qu'au moins 10 % des espaces perméables devront être traitées en espaces verts de pleine terre ;
- Pour le secteur UCd, qu'au moins 30 % des espaces perméables devront être traitées en espaces verts de pleine terre.

Des dispositions relatives à la conservation des arbres de hautes tiges existants sont ajoutées. Les arbres et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU devront être protéger. Ces derniers pourront être abattus sous-conditions.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

Des dispositions relatives à la vérification du caractère humide des terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide sont ajoutées et les occupations de sol et travaux interdits en cas de découverte de zones humides avérées sont précisés.

Il est précisé que des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, …) pour les nouvelles constructions.

o Performances énergétiques

Les dispositions en matière de performances énergétiques sont maintenues et renforcées. Il est précisé dans le projet de révision du PLU que les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, sont autorisés pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU. En cas de création de logements supplémentaires dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de

la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur. Il est également précisé que les constructions devront respecter la législation en vigueur sur la règlementation thermique.

o Stationnement

Les règles sont celles évoquées dans la partie « dispositions réglementaires par zones ».

- **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Cet article du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le PLU antérieur (modification n°7), à l'exception des modalités d'accès au terrain qui sont complétées. En effet, afin de faciliter les accès aux terrains privés, le règlement de la zone UC précise que l'ensemble de l'accès devra avoir une largeur minimale de 4 mètres et que la largeur du portail n'est pas règlementée. Il précise également qu'un seul accès véhicules est autorisé, par unité foncière, pour tout projet dont la façade principale du terrain est inférieure ou égale à 25 mètres et qu'au-delà, un second accès véhicules pourra être accordé par dérogation et sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente.

Des dispositions relatives à la préservation des sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage sont ajoutées.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le PLU reconduit en partie cet article. Il précise que tout déversement au réseau public doit faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

Concernant la gestion des déchets, des dispositions relatives aux bornes enterrées sont ajoutées : pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Il est également ajouté dans le projet de révision du PLU qu'en cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage seront mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et que pour toutes nouvelles opérations d'habitats collectifs, des espaces de stockage sélectif des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti ou enterrés.

2.3 LA ZONE UG

■ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone UG correspond au tissu pavillonnaire de Montmagny. Elle comprend un secteur UGb 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). L'enjeu principal de cette zone est de maintenir le caractère résidentiel aéré, en préservant les cœurs d'îlots paysagers et de préserver son cadre de vie qui constitue un atout pour la commune.

Le bâti de cette zone est relativement peu dense. Les constructions sont principalement implantées en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives, permettant de préserver des fonds de jardins végétalisés. Le maintien de l'aspect pavillonnaire de ces zones, et la poursuite de la cohérence architecturale et paysagère des constructions constitue un enjeu.

La zone UG, pour maintenir et renforcer ces fonctions de zone pavillonnaire et pour préserver le caractère et l'identité du lieu, certaines destinations sont soumises à condition afin de limiter les nuisances éventuelles : activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail, restaurants, bureaux et extensions des lieux de cultes notamment.

Sont aussi interdits dans le PLU (modification n°7) les constructions à usage d'entrepôt et leurs extensions ainsi que les industries, l'objectif étant de préserver le cadre pavillonnaire de Montmagny. Ces interdictions sont maintenues dans le cadre du projet de révision du PLU. Les constructions à usage de commerces de gros, les centres de congrès et exposition, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les hébergements hôteliers et touristique ou encore les cinémas sont interdits, ces dernières n'étant pas compatibles avec la zone. Il est précisé que l'aménagement de terrains pour le camping est interdit ainsi que le changement de destination de logement en restaurant.

Le secteur UGb reprend les mêmes dispositions que celles définies pour la zone UG. Néanmoins, comme dans le cadre du PLU (modification n°7), les maisons d'habitation individuelles groupées, les immeubles collectifs qu'elle qu'en soit l'important, les parcs résidentiels de loisirs ou toute autre forme d'opérations groupées telle que lotissements ou associations foncières urbaines sont interdits, en application des dispositions de l'arrêté interpréfectoral n°07-044 du 3 avril 2007,

Afin d'améliorer le parcours résidentiel pour les familles et de tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux à l'échelle communale, toute opération de plus de 10 logements doit comprendre une part minimum de 30% de logements sociaux.

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Concernant l'implantation des constructions par rapport à la voie, le PLU reconduit la règle antérieure (modification n°7).

Le projet de PLU précise néanmoins que ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'une marquise, d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée dans la limite de 5m² d'emprise au sol ou d'un sas d'entrée dans la limite de 5m² de surface de plancher.

Une dérogation existe pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure et pour les réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU. Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le PLU reconduit en partie la règle antérieure (modification n°7).

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques aérées de la zone pavillonnaire et conserver les jardins des fonds de parcelles, le PLU reconduit le principe d'implantation des constructions dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies introduites dans le cadre de la modification N°7 du PLU.

Néanmoins, afin de favoriser les extensions limitées des constructions existantes, les règles de retrait par rapport aux limites séparatives sont assouplies. Les modalités de calcul du retrait pour la distance des façades des constructions ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes est réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (anciennement 4 mètres).

Les modalités de calcul du retrait pour les façades des constructions comportant une ou plusieurs ouvertures créant des directes sont reconduites, à savoir :

- dans le cas où la façade (ou partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, le retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Le projet de révision précise les règles d'implantation pour les annexes et les piscines. Les annexes pourront être édifiées en limite séparative et fond de parcelle ou en retrait de 1 mètre minimum. Les piscines doivent être implantées quant à elles à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives pour préserver le cadre de vie des habitants.

Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le PLU reconduit la règle antérieure. Le règlement introduit les règles d'implantation pour les piscines qui devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions principales. La distance entre les annexes, garages, abris de jardin et piscines n'est pas règlementée.

Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Emprise au sol

Le PLU reconduit la règle antérieure (modification n°7) pour l'ensemble de la zone, à savoir une emprise au sol maximale de 40 %.

Afin de limiter les constructions sur les parcelles, le règlement précise qu'à l'intérieur de l'emprise maximale fixé, l'emprise totale des constructions annexes et garages de toute nature (garages, abris de jardin…) ne peut excéder 35m² (anciennement 50m²), hors piscine.

Une dérogation existe pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

Hauteur des constructions

Le PLU reconduit la règle antérieure (modification n°7), à savoir une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage. Le règlement précise que pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment et que dans le cas d'un terrain comportant plusieurs pentes, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel de l'ensemble des pentes.

Une dérogation existe pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU. Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport d'électricité HT/THT dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que pour tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

o Qualité urbaine et architecturale

Cet article concerne non seulement, l'aspect extérieur des constructions (matériaux, couleurs, toitures, …), mais aussi, l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. L'objectif est que les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes aient, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Le règlement actuel est reconduit est complété par des dispositions visant à assurer la bonne intégration urbaine des constructions :

- Pour les annexes, les pentes des toitures ne sont réglementées et pourront être constituées d'un pan ou de deux pans.
- Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, elles devront présentées une hauteur de substrat de 15 centimètres minimum afin d'assurer la gestion des pluies courantes en zéro rejet.
- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias ou des terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les caissons des pompes à chaleur et des volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- Les haies vives sur rue ne sont plus autorisées.
- L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.
- La hauteur des poteaux devra être identique à la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, à savoir 2 mètres.
- Les dispositions relatives aux clôtures et aux clôtures à l'alignement sur rue sont mises à jour.

o Traitement environnemental et paysager

Le PLU reconduit en partie la règle antérieure sur le taux d'espaces perméables. Les règles de plantations d'arbres sont également maintenues pour les espaces verts de pleine (1 arbre / 250 m² d'espace vert de pleine terre).

Pour favoriser une part minimum de jardins en pleine terre sur des parcelles de petite taille, le règlement introduit l'obligation d'aménager au moins 20 % d'espaces verts de pleine terre sur l'unité foncière.

Le règlement du projet de PLU précise que les délaissés des aires de stationnement devront être engazonnés et/ou plantés et qu'afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Des dispositions relatives à la conservation des arbres de hautes tiges existants sont ajoutées. Les arbres et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU devront être protéger. Ces derniers pourront être abattus sous-conditions.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

Des dispositions relatives à la vérification du caractère humide des terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide sont ajoutées et les occupations de sol et travaux interdits en cas de découverte de zones humides avérées sont précisés.

Il est précisé que des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, …) pour les nouvelles constructions.

o Performances énergétiques

Les dispositions en matière de performances énergétiques sont maintenues et renforcées. Il est précisé dans le projet de révision du PLU que les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, sont autorisés pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU. En cas de création de logements supplémentaires dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur. Il est également précisé que les constructions devront respecter la législation en vigueur sur la règlementation thermique.

o Stationnement

Les règles sont celles évoquées dans la partie « dispositions réglementaires par zones ».

- **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Cet article du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le PLU antérieur (modification n°7), à l'exception des modalités d'accès au terrain qui sont complétées. En effet, afin de faciliter les accès aux terrains privés, le règlement de la zone UA précise que l'ensemble de l'accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres et que la largeur du portail n'est pas règlementée. Il maintien également qu'un seul accès véhicules est autorisé, par unité foncière, pour tout projet dont la façade principale du terrain est inférieure ou égale à 25 mètres et qu'au-delà, un second accès véhicules pourra être accordé par dérogation et sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente.

Les dispositions relatives à la préservation des sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage sont maintenues.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le PLU reconduit en partie cet article. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

Concernant la gestion des déchets, le règlement du projet de PLU précise que la création d'aires ou de locaux de stockage de déchets est obligatoire en cas de création de 3 logements et de changement de destination. Des dispositions relatives aux bornes enterrées sont également ajoutées : pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

2.4 LA ZONE UK

■ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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 Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du PEB) ;
- Un secteur UKs correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage d'une part et l'habitat adapté à destination des gens du voyage sédentarisés, en cours de finalisation.

Les objectifs de la zone UK sont de maintenir le caractère résidentiel des lotissements, en préservant les cœurs d'îlots paysagers et de préserver le cadre de vie qui constitue un atout pour la commune.
La zone UK est globalement reconduite dans ses grandes limites. Elle intègre néanmoins l'aire d'accueil des gens du voyage et l'habitat adapté à destination des gens du voyage sédentarisés, en cours de finalisation, par la création d'un nouveau secteur UKs, correspondant en partie à la zone AUp du PLU (modification n°7).

Le bâti de la zone UK et du secteur UKb est relativement peu dense. Les constructions sont principalement implantées en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives, permettant de préserver des fonds de jardins végétalisés. Le maintien de l'aspect lotissement de ces zones, et la poursuite de la cohérence architecturale et paysagère des constructions constitue un enjeu.

La zone UK (hors UKs), pour maintenir et protéger les lotissements existants et pour préserver le caractère et l'identité du lieu, autorise seulement les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des lieux de culte, ces derniers n'était pas compatibles avec les fonctions de la zone. Seule la reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitations ou d'activités non conformes aux dispositions est autorisée.

Aussi, sont interdits dans la zone UK et le secteur UKb du PLU antérieur (modification n°7) toutes les autres sous-destinations. Ces interdictions sont maintenues dans le cadre du projet de révision du PLU. Il est précisé que l'aménagement de terrains pour le camping est interdit ainsi que le changement de destination de logement en restaurant. Le projet de révision du PLU que les annexes sont autorisées dans la limite de 10m² de surface de plancher par logements (anciennement 20m²) et que les extensions de la construction principale ou de véranda sont autorisées, dans la limite de 20 m² de surface de plancher par logement.

La zone UKs correspond en partie à de l'habitat adapté et à l'aire d'accueil des gens du voyage. Les règles de la zone AUp du PLU antérieur (modification n°7) sont reprises dans la zone UKs. Aussi, seules sont autorisées les constructions à destination d'hébergement pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté, les constructions nécessaires aux aménagements autorisés, le stationnement des caravanes, les locaux techniques liés à la voirie et aux réseaux divers, les clôtures, les réseaux publics assimilés et les constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport d'électricité HTB assimilés à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », ainsi que tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques..

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Concernant l'implantation des constructions par rapport à la voie, le PLU reconduit la règle antérieure (modification n°7) pour la zone UK et UKb.

Le projet de PLU précise néanmoins que ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'une marquise, d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée dans la limite de 5m² d'emprise au sol ou d'un sas d'entrée dans la limite de 5m² de surface de plancher.

Une dérogation existe pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure et pour les réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

Pour le secteur UKs, le PLU reprend les dispositions de la zone AUp du PLU antérieur (modification n°7). Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le PLU reconduit en partie la règle antérieure (modification n°7) pour la zone UK et UKb.

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques des lotissements et des fonds de parcelles, le PLU reconduit la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies.

Le règlement du projet de PLU pour la zone UK stipule néanmoins que les vérandas devront être implantées dans le prolongement de la construction principale.

Pour le secteur UKs, le PLU reprend les dispositions de la zone AUp du PLU antérieur (modification n°7). Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le PLU reconduit la règle antérieure (modification n°7) pour la zone UK et UKb.

Afin de préserver le caractère résidentiel de la zone, le projet de révision précise que les annexes, piscines, garages et abris de jardin doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des constructions.

Pour le secteur UKs, le PLU reprend les dispositions de la zone AUp du PLU antérieur (modification n°7).

Emprise au sol

Le PLU reconduit la règle antérieure (modification n°7) pour la zone UK et UKb, à savoir une emprise au sol maximale de 60 %.

Afin de limiter les constructions sur les parcelles, le règlement réduit la surface autorisée pour les vérandas, extensions et annexes à 10m² maximum par logement.

Une dérogation existe pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

Pour le secteur UKs, le PLU reprend les dispositions de la zone AUp du PLU antérieur (modification n°7).

Hauteur des constructions

Le PLU reconduit la règle antérieure (modification n°7) pour la zone UK et UKb, à savoir une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Le projet de révision précise que pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment et que dans le cas d'un terrain comportant plusieurs pentes, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel de l'ensemble des pentes.

Une dérogation existe pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

Pour le secteur UKs, le PLU reprend les dispositions de la zone AUp du PLU antérieur (modification n°7). Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport d'électricité HT/THT dans le secteur UKs, ainsi que pour tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

o Qualité urbaine et architecturale

- Hors UKs :

Cet article concerne non seulement, l'aspect extérieur des constructions (matériaux, couleurs, toitures, …), mais aussi, l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. L'objectif est que les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes aient, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Le règlement actuel est reconduit est complété par des dispositions visant à assurer la bonne intégration urbaine des constructions :

- Pour les annexes, les pentes des toitures ne sont réglementées et pourront être constituées d'un pan ou de deux pans.
- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias ou des terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les dispositions relatives aux antennes sont complétées : ces dernières ne doivent pas être visibles depuis le domaine public (sauf impossibilité technique) et doivent avoir une couleur qui s'intègre

avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Elles devront être de préférence posées sur les toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

- Les caissons des pompes à chaleur et des volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Les haies vives sur rue ne sont plus autorisées.
- L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.
- La hauteur des poteaux devra être identique à la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, à savoir 2 mètres.
- Les dispositions relatives aux clôtures à l'alignement sur rue sont mises à jour.
- Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, elles devront présentées une hauteur de substrat de 15 centimètres minimum afin d'assurer la gestion des pluies courantes en zéro rejet.

- UKs :

Pour le secteur UKs, le PLU reprend les dispositions de la zone AUp du PLU antérieur (modification n°7).

o Traitement environnemental et paysager

- Hors UKs :

Le PLU reconduit la règle antérieure sur le taux d'espaces libres. Pour favoriser une part minimum de jardins en pleine terre sur des parcelles de petite taille, le règlement introduit l'obligation d'aménager au moins 15 % d'espaces verts de pleine terre sur l'unité foncière.

Le règlement du projet de PLU précise que les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, …).

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

- UK :

Pour le secteur UKs, le PLU reprend les dispositions de la zone AUp du PLU antérieur (modification n°7).

- Pour l'ensemble de la zone UK :

Des dispositions relatives à la conservation des arbres de hautes tiges existants sont ajoutées. Les arbres et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU devront être protéger. Ces derniers pourront être abattus sous-conditions.

Des dispositions relatives à la vérification du caractère humide des terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide sont ajoutées et les occupations de sol et travaux interdits en cas de découverte de zones humides avérées sont précisés.

Il est précisé que des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, …) pour les nouvelles constructions.

o Performances énergétiques

Pour la zone UK et UKb, les dispositions en matière de performances énergétiques sont maintenues et renforcées. Il est précisé dans le projet de révision du PLU que les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effet, sont autorisés pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU. En cas de création de logements supplémentaires dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur. Il est également précisé que les constructions devront respecter la législation en vigueur sur la règlementation thermique.

o Stationnement

Les règles sont celles évoquées dans la partie « dispositions réglementaires par zones ».

■ EQUIPEMENTS ET RESEAUX

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Hors UKs :

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Cet article du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le PLU antérieur (modification n°7), à l'exception des modalités d'accès au terrain qui sont complétées. En effet, afin de faciliter les accès aux terrains privés, le règlement de la zone UA précise que l'ensemble de l'accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres et que la largeur du portail n'est pas règlementée. Il maintien également qu'un seul accès véhicules est autorisé, par unité foncière, pour tout projet dont la façade principale du terrain est inférieure ou égale à 25 mètres et qu'au-delà, un second accès véhicules pourra être accordé par dérogation et sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente.

- UK :

Pour le secteur UKs, le PLU reprend les dispositions de la zone AUp du PLU antérieur (modification n°7).

- Pour l'ensemble de la zone UK :

Les dispositions relatives à la préservation des sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage sont maintenues.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le PLU reconduit en partie cet article. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

Concernant la gestion des déchets, le règlement du projet de PLU n'impose plus la création d'aire ou de locaux de stockage de déchets en cas de création de logements et changement de destination, dans la mesure ou la zone ne permet pas la création de nouveaux logements.

- UK :

Pour le secteur UKs, le PLU reprend les dispositions de la zone AUp du PLU antérieur (modification n°7).

2.5 LA ZONE UEP

■ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone Uep correspond à une zone occupée par l'essentiel des équipements publics et d'intérêt collectif de la commune. L'enjeu est de permettre la confortation de l'offre en équipements au gré des besoins, en laissant une certaine souplesse d'implantation.

D'une manière générale, les destinations des constructions interdites, autorisées et autorisées sous-conditions sont maintenues et précisées.

Le règlement autorise tous les équipements d'intérêt collectif et services publics. Des précisions sont apportées quant aux constructions autorisées sous-conditions : sont autorisées sous-conditions les constructions à destination de bureaux nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle liées aux constructions autorisées dans la zone, les logements à usage de gardiennage (…) ainsi que les résidences pour étudiants ou pour personnes âgées compatibles avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur, notamment en terme de sécurité. Les autres sous-destinations sont interdites ainsi que les affouillements et exhaussement des sols (non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone et aux constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport électriques HT/THT, ainsi qu'aux travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques), les installations classées, les terrains de camping et caravaning les dépôts de toute nature, etc. Il est précisé que l'aménagement de terrains pour le camping est interdit.

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Concernant l'implantation des constructions par rapport à la voie, le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le PLU reconduit la règle antérieure.

Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, le PLU reconduit la règle antérieure.

Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Emprise au sol

Concernant l'implantation des constructions par rapport à la voie, le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir que l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions

La règle de hauteur est modifiée dans le cadre du projet de révision du PLU : la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage (et non plus à l'égout du toit ou au brisis) est limitée à 14 mètres et à 16 mètres dans les mêmes conditions pour les locaux technique en toitures.

Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport d'électricité HT/THT dans l'ensemble de la zone, ainsi que pour tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

o Qualité urbaine et architecturale

Cet article concerne non seulement, l'aspect extérieur des constructions (matériaux, couleurs, toitures, …), mais aussi, l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. L'objectif est que les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes aient, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Le règlement actuel est reconduit est complété par des dispositions visant à assurer la bonne intégration urbaine des constructions :

- Les haies vives sur rue ne sont plus autorisées.
- L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.
- La hauteur des clôtures est fixée à 2,50 mètres maximum, poteaux compris.
- Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, elles devront présentées une hauteur de substrat de 15 centimètres minimum afin d'assurer la gestion des pluies courantes en zéro rejet.

o Traitement environnemental et paysager

Le PLU reconduit en partie la règle antérieure sur le taux d'espaces perméables.

Pour favoriser un minimum d'espaces verts, il est imposé dans le cadre du projet de révision du PLU qu'au moins 10 % de l'unité foncière soit traitée en espaces verts de pleine terre.

Il précise qu'afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés pour les aires de stationnement.

Des dispositions relatives à la conservation des arbres de hautes tiges existants sont ajoutées. Les arbres et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU devront être protéger. Ces derniers pourront être abattus sous-conditions.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

Des dispositions relatives à la vérification du caractère humide des terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide sont ajoutées et les occupations de sol et travaux interdits en cas de découverte de zones humides avérées sont précisés.

Il est précisé que des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, …) pour les nouvelles constructions.

o Performances énergétiques

Les dispositions en matière de performances énergétiques sont maintenues et renforcées. Il est précisé dans le projet de révision du PLU que les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effet, sont autorisés pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU. En cas de création de logements supplémentaires dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur. Il est également précisé que les constructions devront respecter la législation en vigueur sur la règlementation thermique.

o Stationnement

Les règles sont celles évoquées dans la partie « dispositions réglementaires par zones ».

■ EQUIPEMENTS ET RESEAUX

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Cet article du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le PLU antérieur, à l'exception des modalités d'accès au terrain qui sont complétées. En effet, afin de faciliter les accès aux terrains privés, le règlement de la zone UC précise que l'ensemble de l'accès devra avoir une largeur minimale de 4 mètres et que la largeur du portail n'est pas règlementée. Il précise également qu'un seul accès véhicules est autorisé, par unité foncière, pour tout projet dont la façade principale du terrain est inférieure ou égale à 25 mètres et qu'au-delà, un second accès véhicules pourra être accordé par dérogation et sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente.

Des dispositions relatives à la préservation des sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage sont ajoutées.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le PLU reconduit en partie cet article. Il précise que tout déversement au réseau public doit faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

2.6 LA ZONE UI

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone UI correspond aux zones d'activités économiques. Elle comprend :

- Un secteur UIa, situé dans le quartier des Sablons. Celui-ci permet l'implantation de commerces ;
- Un secteur UIb, situé au sud du Parc Technologique de Montmagny, le long de la route de Saint-Leu ;
- Un secteur UIc situé dans le quartier du Barrage, le long de la route de Calais, soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit) ;
- Un secteur UId, situé en partie ouest du Parc Technologique de Montmagny, proche de la gare d'Epinay-Villetaneuse et de la voie ferrée ;
- Le reste de la zone UI est constitué d'une partie du Parc Technologique de Montmagny et du site des « Trois Cornets ».

Les objectifs de la zone UI sont de faciliter l'adaptation des zones d'activités économiques et de permettre le développement et la requalification des zones d'activités.

La zone UI est globalement reconduite dans ses grandes limites. Elle fait l'objet néanmoins de modifications, notamment au niveau du Parc Technologique de Montmagny et de la route de Calais.

Le bâti de cette zone est en partie implanté en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives latérales, à l'exception de quelques sceteurs.

La zone UI, située en partie sur la ZAE du Parc Technologique de Montmagny et de la ZAE des Trois Cornets, autorise sans condition les constructions à destination de commerce de gros, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les industries, les entrepôts, les bureaux ainsi que les locaux des administrations publiques et assimilées et les établissements d'enseignement, de santés et d'action sociale. Il autorise sous condition les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher. Le projet de PLU autorise également les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à une activité exercée, dans la limite d'une surface de plancher de 80 m² par unité foncière.

Le secteur UIa, situé dans le quartier des Sablons, autorise sans condition les bureaux, les locaux des administrations publiques et assimilées, les établissements d'enseignement, de santés et d'action sociale ainsi que les équipements sportifs. Il autorise sous condition les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les entrepôts, l'hébergement hôtelier et les salles d'art et de spectacles. Le projet de PLU autorise également les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à une activité exercée, dans la limite d'une surface de plancher de 80 m² par unité foncière.

Le secteur UIb, situé au sud du Parc Technologique de Montmagny le long de la route de Saint-Leu, autorise les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux, les équipements sportifs ainsi que les locaux des administrations publiques et assimilées et les établissements d'enseignement, de santés et d'action sociale. Dans un objectif de requalification du secteur UIb donnant sur la route de St Leu, le projet de révision du PLU autorise les

constructions à destination de restaurant, sous réserves d'être implantées en façade. Sont également autorisées sous conditions les cuisines dédiées à la vente en ligne, les salles d'art et de spectacles ainsi que l'hébergement hôtelier et touristique. Le projet de PLU autorise également les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à une activité exercée, dans la limite d'une surface de plancher de 80 m² par unité foncière.

Le secteur UIc, situé dans le quartier du Barrage le long de la route de Calais et soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit), autorise sans condition les entrepôts, les bureaux, les équipements sportifs, les locaux des administrations publiques et assimilées et les établissements d'enseignement, de santés et d'action sociale. Il autorise sous conditions les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, la restauration, les commerces de gros, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, les cuisines dédiées à la vente en ligne et les salles d'art et de spectacle.

Le secteur UId, situé en partie ouest du Parc Technologique de Montmagny, proche de la gare d'Epinay-Villetaneuse et de la voie ferrée, est créé dans le cadre du projet de révision du PLU. Sont uniquement autorisés sans condition les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés. Sont autorisés sous conditions les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement à destination des résidences universitaires et/ou des jeunes travailleurs, les constructions à usage de bureaux sont autorisées sous réserve de la compatibilité avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur, les restaurants liés aux destinations autorisées et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sous réserve de la compatibilité avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur.

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Concernant l'implantation des constructions par rapport à la voie, le PLU reconduit les règles antérieures pour l'ensemble des zones, à l'exception du secteur UIb et du secteur UId créée dans le cadre du projet de révision du PLU et pour lesquels une implantation à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum est autorisée.

Il est aussi précisé que pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le retrait de 5 mètres n'est imposé que sur une des deux voies. Pour l'autre voie le retrait minimum est fixé à 2 mètres.

Une dérogation existe pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures et aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le PLU reconduit les règles antérieures (modification n°7) pour l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur UId créée dans le cadre du projet de révision du PLU. Dans ce secteur, les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait selon les règles suivantes :

- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des vues directes, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis sans pouvoir être inférieure à 8 mètres ;
- dans les autres cas, la distance à la limite séparative comptée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment y compris saillies, doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Les modalités de calcul du retrait pour les autres secteurs sont maintenues.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le PLU reconduit les règles antérieures (modification n°7) pour l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur UId créée dans le cadre du projet de révision du PLU pour lequel la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Emprise au sol

Le PLU reconduit les règles antérieures (modification n°7) pour l'ensemble des secteurs, à savoir une emprise au sol maximale de 75 %, y compris pour le secteur UId créée dans le cadre du projet de révision du PLU.

Une dérogation existe pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

Hauteur des constructions

Le PLU reconduit les règles antérieures pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UId créée dans le cadre du projet de révision du PLU pour lequel la hauteur maximale est fixée à 19 mètres.

o Qualité urbaine et architecturale

Cet article concerne non seulement, l'aspect extérieur des constructions (matériaux, couleurs, toitures, …), mais aussi, l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. L'objectif est que les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes aient, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Le règlement actuel est reconduit est complété par des dispositions visant à assurer la bonne intégration urbaine des constructions :

- Pour les annexes, les pentes des toitures ne sont réglementées et pourront être constituées d'un pan ou de deux pans.
- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias ou des terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les haies vives sur rue ne sont plus autorisées.
- L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.

- Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, elles devront présentées une hauteur de substrat de 15 centimètres minimum afin d'assurer la gestion des pluies courantes en zéro rejet.

o Traitement environnemental et paysager

Pour répondre à une erreur matérielle, le projet de PLU met à jour le taux d'espaces libres perméables (15 % minimum).

Pour favoriser un minimum d'espaces verts, il est imposé dans le cadre du projet de révision du PLU qu'au moins 10 % des espaces libres perméables devront être traitées en espaces verts de pleine terre, y compris pour le secteur UId créée dans le cadre du projet de révision du PLU.

Il précise pour l'ensemble de la zone que les délaissés des aires de stationnement devront être engazonnés et/ou plantés et qu'afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Des dispositions relatives à la conservation des arbres de hautes tiges existants sont ajoutées. Les arbres et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU devront être protéger. Ces derniers pourront être abattus sous-conditions.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

Des dispositions relatives à la vérification du caractère humide des terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide sont ajoutées et les occupations de sol et travaux interdits en cas de découverte de zones humides avérées sont précisés.

Il est précisé que des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, …) pour les nouvelles constructions.

o Performances énergétiques

Les dispositions en matière de performances énergétiques sont maintenues et renforcées. Il est précisé dans le projet de révision du PLU que les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, sont autorisés pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU. En cas de création de logements supplémentaires dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur. Il est également précisé que les constructions devront respecter la législation en vigueur sur la règlementation thermique.

o Stationnement

Les règles sont celles évoquées dans la partie « dispositions réglementaires par zones ».

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Cet article du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le PLU antérieur (modification n°7), à l'exception des modalités d'accès au terrain qui sont complétées. En effet, afin de faciliter les accès aux terrains privés, le règlement de la zone UI précise que l'ensemble de l'accès, pour les constructions à usage d'habitation, devra avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et que la largeur du portail n'est pas règlementée.

Des dispositions relatives à la préservation des sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage sont ajoutées.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le PLU reconduit en partie cet article. Il précise que tout déversement au réseau public doit faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

Concernant la gestion des déchets, des dispositions relatives aux bornes enterrées sont ajoutées dans le secteur UId : des bornes enterrées doivent être mises en place à partir de 50 chambres.

2.7 LA ZONE N

■ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de leur caractère naturel. Elle comprend :

- Un secteur N correspondant aux grandes entités naturelles de Montmagny ;
- Un secteur Nl 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 ;
- Un secteur Np permettant la réalisation des constructions et installations nécessaires à l'activité existant du poney-club

Les objectifs de la zone N sont de préserver les espaces naturels de la commune et préserver le rôle de loisirs verts et de jardins familiaux de certains secteurs.

En zone N, seules sont autorisées les exploitations agricoles et forestières. Comme pour le PLU antérieur (modification n°7), sont autorisées sous conditions les équipements sportifs ainsi que les habitations à condition qu'il s'agisse de logement de gardien, ou de locaux d'hébergement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, dans la limite d'une surface de plancher de 80 m². Sont aussi autorisées, dans le cadre du projet de révision, les constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport d'électricité HTB assimilés à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », ainsi que tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le secteur Nl sont autorisés sous-conditions dans le cadre du projet de révision du PLU et en complément des constructions autorisées dans la zone N, les restaurants dans la limite de 150m² de surface de plancher et uniquement sur le fort de la Redoute, pour permettre son développement. Comme pour le PLU antérieur, les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires à l'alimentation en eau, en gaz ou en électricité, sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent pas des nuisances incompatibles avec la préservation et à la mise en valeur des sites.

Le secteur Np, crée dans le cadre du projet de révision du PU sur le secteur du poney club, reprend les constructions autorisées dans la zone N. Sont également autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants, les activités de loisir, comme les poney-clubs ou les élevages de chevaux, la restauration dans la limite d'une surface de plancher de 150 m² maximum et les constructions d'équipement d'intérêt général nécessaires à l'alimentation en eau, en gaz ou en électricité, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des nuisances incompatibles avec la préservation et à la mise en valeur des sites.

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Concernant l'implantation des constructions par rapport à la voie, le PLU reconduit la règle antérieure (modification n°7).

Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le PLU reconduit la règle antérieure (modification n°7).

Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, le PLU reconduit la règle antérieure (modification n°7).

Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas règlementées pour permettre la réalisation de potentiels travaux relatifs aux lignes de transport électriques.

Emprise au sol

Contrairement au PLU antérieur (modification n°7) qui autorisait une emprise au sol de 30% maximum en zone N, le projet de révision du PLU stipule qu'il n'est pas autorisé de développer d'emprise au sol, à l'exception des ouvrages ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public et aux constructions autorisées à l'article N1.1.

Hauteur des constructions

Concernant la règle de hauteur, le PLU reconduit la règle antérieure (modification n°7), à savoir que la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au point haut de la toiture, est limitée à la hauteur des constructions existantes à proximité. Le projet de révision précise que pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment et que dans le cas d'un terrain comportant plusieurs pentes, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel de l'ensemble des pentes.

Une dérogation existe pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU. Une dérogation est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport d'électricité HT/THT dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que pour tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

o Qualité urbaine et architecturale

Le PLU reconduit la règle antérieure (modification n°7).

o Traitement environnemental et paysager

Le PLU reconduit la règle antérieure (modification n°7) sur l'obligation de planter.

Le règlement du projet de PLU précise que les aires de stationnement extérieur et les allées devront être traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, …).

Des dispositions relatives à la conservation des arbres de hautes tiges existants sont ajoutées. Les arbres et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU devront être protéger. Ces derniers pourront être abattus sous-conditions.

Des dispositions relatives aux espaces boisés classés (EBC) identifiés au plan de zonage du PLU antérieur (modification n°7) et reportées au projet de PLU sont ajoutées. Des dispositions relatives à la vérification du caractère humide des terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide sont ajoutées et les occupations de sol et travaux interdits en cas de découverte de zones humides avérées sont précisés.

o Performances énergétiques

Les dispositions en matière de performances énergétiques sont maintenues et renforcées. Il est précisé dans le projet de révision du PLU que les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, sont autorisés pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU.

o Stationnement

Les règles sont celles évoquées dans la partie « dispositions réglementaires par zones ».

- **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Cet article du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le PLU antérieur (modification n°7).

Les dispositions relatives à la préservation des sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage sont maintenues.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le PLU reconduit en partie cet article. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

CHAPITRE 4 : ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES

4.1 LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE DENSIFICATION DU SDRIF A L'HORIZON 2030

La Ville de Montagny doit créer des conditions favorables pour augmenter son parc résidentiel afin de répondre notamment aux objectifs de densité du SDRIF de 2013.

Les principaux objectifs définis par le SDRIF sur la commune de Montmagny sont les suivants :

- A l'horizon 2030 : permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- Potentiels d'extension de l'ordre de 5% (soit environ 8 ha) de la superficie de l'espace urbanisé.
- Préserver et valoriser les espaces agricoles.
- Préserver les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer.
- Préserver les continuités vertes.

Le SDRIF de 2013 lui impose à l'horizon 2030 notamment d'optimiser son espace urbanisé. Cet enjeu précise qu'à l'échelle communale, le Plan Local d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat. **L'application de ces objectifs de densité conduit la Ville à envisager la création d'au moins 792 logements supplémentaires entre 2013 et 2030, soit 47 logements par an en moyenne.**

Logements réalisés entre 2014 et 2024 :

Au regard des disponibilités foncières limitées, la Ville à réussit à produire de nouveaux logements sur le territoire, notamment dans le cadre du projet de requalification de son cœur de ville (livraison en 2019). Ainsi, en 2021, la commune compte 466 logements supplémentaires par rapport à 2014 (source INSEE 2014 / 2021).

De sources communales, entre 2021 et 2024, un peu moins de 30 logements ont été accordés (PC accordés : données communales).

Les potentiels de densification et de mutation :

Le projet de PLU prévoit quant à lui la réalisation d'environ 80 logements supplémentaires en dents creuses (voir tableaux explicatifs ci-dessous dans la partie « prise en compte des objectifs de densification du SDRIF-E à l'horizon 2040).

Environ 0,3 hectares peuvent également être dentifiés en capacité de mutation, correspondant au projet situés rue Villetaneuse et au projet situé rue Saint-Leu, pour un total d'environ 180 logements. Aussi, les capacités en dents creuses et en renouvellement urbain représenteraient la réalisation d'environ 260 logements.

Peut s'ajouter à cela la programmation de l'OAP « sectorielle » avenue du Général de Gaulle créée dans le cadre du projet de PLU, qui prévoit la création d'environ 100 logements.

Ainsi, les capacités de densification et de mutation représenteraient un total d'environ 360 logements.

Les potentiels d'extension :

À l'horizon 2030, le SDRIF permet une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal dans les secteurs situés dans un rayon de 2 kilomètres autour d'une gare. La commune de Montmagny se situe dans les périmètres de deux gares. Elle bénéficie donc d'un potentiel d'extension de l'ordre de 5 %.

En 2013, les espaces urbanisés (source : MOS 2012) sur le territoire communal représentaient 162,86 hectares, représentant un potentiel d'extension de l'ordre de 8 ha environ. Le PADD du projet de PLU prévoit une consommation d'environ 8,35 ha, dont 6,7 ha à destination de la ZAC de la Plante des Champs (ZAC et bassin de rétention du PN4) et 1,65 ha à destination d'activités (ZAE des Trois Cornets) et reste compatible avec les orientations du SDRIF de 2013.

Pour mémoire, le projet de la ZAC de la Plante des Champs, qui **fait l'objet d'évolution dans le cadre de la procédure d'une mise en compatibilité du PLU en cours**, prévoit la réalisation à terme d'environ 500 logements.

Aussi, le PLU reste compatible avec les objectifs fixés par le SDRIF.

4.2 LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE DENSIFICATION DU SDRIF-E A L'HORIZON 2040

Objectifs d'accroissement de la densité résidentielle

Le PLU doit permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. Pour satisfaire à l'objectif du SDRIF-E d'accroissement de 15% de la densité résidentielle, la commune de Montmagny et donc le PLU doit être en capacité de pouvoir générer à l'horizon 2040 la construction d'environ 867 logements supplémentaires, soit environ 46 logements/an, avec une densité moyenne de 40 logements/ha.

Le tissu urbanisé de Montmagny est relativement dense et ne dispose que de très peu de capacité de densification et de mutation. Quelques parcelles peuvent néanmoins être identifiées en dents creuses et en renouvellement urbain.

Les potentiels de densification :

Le projet de PLU prévoit la réalisation d'environ 80 logements supplémentaires en dents creuses (voir tableaux explicatifs ci-après).

Les potentiels de mutation :

Environ 0,3 hectares peuvent également être dentifiés en capacité de mutation, correspondant au projet situés rue Villetaneuse et au projet situé rue Saint-Leu, pour un total d'environ 180 logements.

Peut s'ajouter à cela la programmation de l'OAP « sectorielle » avenue du Général de Gaulle créée dans le cadre du projet de PLU, qui prévoit la création d'environ 100 logements.

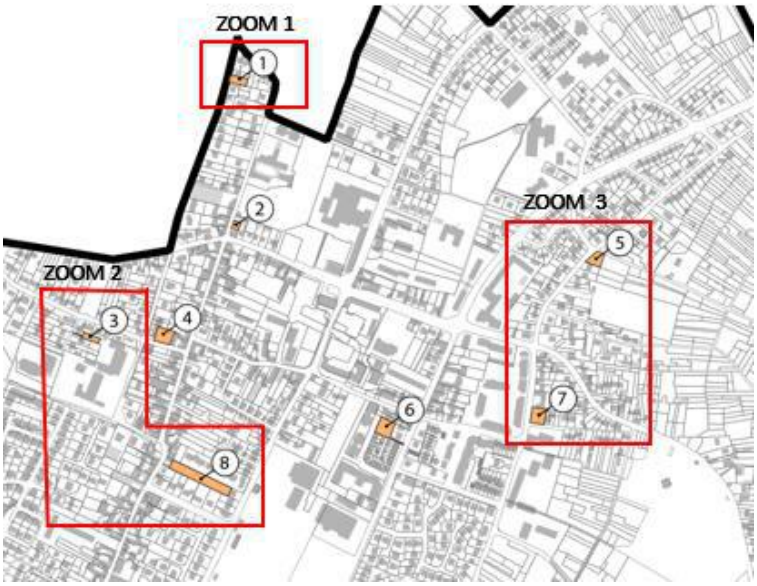
Ainsi, les capacités de densification et de mutation représenteraient un total d'environ 360 logements.

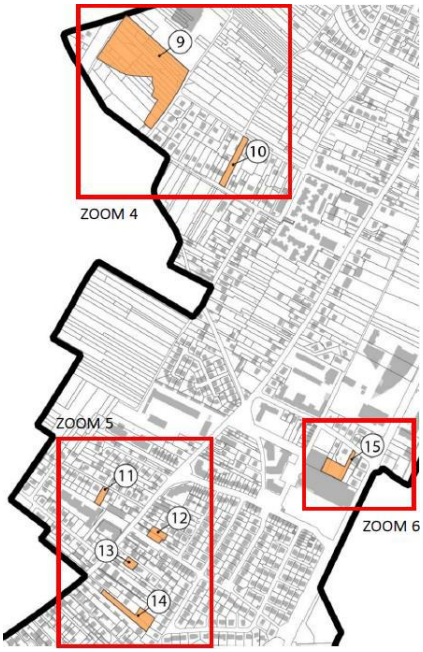
Synthèse des capacités de densification et de mutation à Montmagny

Zoom sur les potentiels de densification :

Les possibilités de mutation restent limitées dans les quartiers pavillonnaires. Quelques parcelles sont cependant identifiables dans le tissu pavillonnaire, hors lotissements, pour une surface totale d'environ 0,92 ha. Ces terrains sont en quasi-totalité identifié comme des espaces urbanisés ou des espaces ouverts artificialisés au MOS 2021.

	Parcelles	Surface (m²)	Nombre de logements estimé
ZOOM 1	AB 834 (n°1)	**375 m²**	**1**
ZOOM 2	AK 341 (n°3), AB 341-353 (n°8)	**1 862 m²**	**5**
ZOOM 3	AE 28 (n°5), AE 931-930-928-932-929 (n°7)	**1 070 m²**	**4**
ZOOM 4	AL 165 (n°10), (n°9)	**1 200 + 14 322 m²**	**2 + 58 (40 * 1,43) = 60**
ZOOM 5	AL 492 (n°11), AL 1061-547-546-553 (n°12), AM 88 (n°13), AM 1071-75 (n°14)	**3 289 m²**	**1 + 1 + 1 + 3 = 6**
ZOOM 6	AM 1090-542-540-522 (n°15)	**1 392 m²**	**1**
	TOTAL	**9 188 m²**	**77 logements**

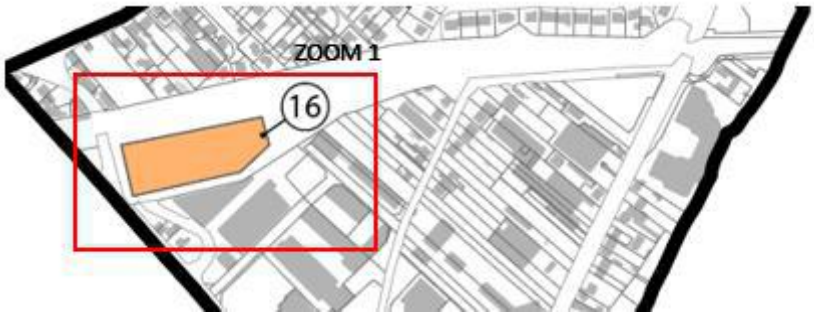




Les possibilités de mutation et de densification sont limitées au sein du centre ancien qui se compose de rues étroites et d'un bâti relativement dense et mitoyen, qui laisse peu de place aux vides urbains. Quelques parcelles sont cependant identifiables, pour une surface totale de 0,16 ha. Ces terrains sont en quasi-totalité identifié comme des espaces urbanisés ou des espaces ouverts artificialisés au MOS 2021.

	Parcelles	Surface (m²)4	Nombre de logement estimé
ZOOM 1	AB58 (n°2), AB927 (n°4)	**820 m²**	**1 + 1 = 2**
ZOOM 2	AB1034 (n°6)	**748 m²**	**2**
	TOTAL	**1 568 m²**	**4 logements**

La parcelle identifiée au sein de la zone d'activités (AM1010 d'une superficie d'environ 4 500 m²) ne permet pas, dans le cadre du projet de révision du PLU, la création de logements (hébergement à destination d'une résidence étudiante).



Il est a noté que quelques parcelles ont également été identifiées dans le tissu pavillonnaire. Ces dernières sont néanmoins situées dans le Périmètre de Prise en Considération de Projet (PPCP) instaurant un sursis à statuer sur ce secteur. Aussi, elles n'ont pas été prises en compte dans les capacités de densification.

Les secteurs en extension urbaine :

Le projet de la ZAC de la Plante des Champs, qui **fait l'objet d'évolution dans le cadre de la procédure d'une mise en compatibilité du PLU en cours**, prévoit la réalisation à terme d'environ 500 logements.

Aussi, à l'horizon 2040, il sera prévu la réalisation d'environ 800 logements. Cet objectif est compatible avec les orientations du SDRIF-E.

Les secteurs d'urbanisation préférentielle

Afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logements et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers et l'artificialisation des sols, le SDRIF-E localise des secteurs d'urbanisation préférentielle.

L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteur d'urbanisation préférentielle de la commune ou, en cas de SCoT ou de PLU intercommunal, de ceux du groupement de commune :

- au moins égale à 45 logements par hectare ;
- ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 45 logements par hectare.

Un secteur d'urbanisation préférentielle est identifié sur le territoire communal (demi-pastille d'une capacité de l'ordre de 10 hectares), correspondant au projet de la ZAC de la Plante des Champs, qui **fait l'objet d'évolution dans le cadre de la procédure d'une mise en compatibilité du PLU en cours**.

La densité moyenne à Montmagny est de 43 logements/ha de surface d'habitat. La superficie des espaces d'habitat de la ZAC de la Plante des Champs est d'environ 8,30 ha pour 500 logements, soit une densité moyenne de 60 logements/ha de surface d'habitat. **La ZAC respectera donc les densités fixées par le SDRIF-E.**

Le PADD du projet de PLU prévoit une consommation d'environ 8,35 ha, dont 6,7 ha à destination de la ZAC de la Plante des Champs (ZAC et bassin de rétention du PN4) et reste compatible avec les orientations du SDRIF-E.

Capacités d'urbanisation non cartographiées

À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1 % de la superficie de l'espace urbanisé communal. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée, et sont mobilisables dans le respect des orientations communes.

Montmagny se situe dans les rayons de 2km des gares de Deuil-Montmagny et d'Epinay-Villetaneuse.

Selon le MOS de 2021, la superficie de l'espace urbanisé (habitat individuel, collectif, activités et équipements) représente environ 167,85 ha. Aussi, Montmagny bénéficie d'une extension de l'urbanisation à proximité des gares de 1,68 ha environ (167,85 x 0,01).

Le projet de la ZAE des Trois Cornets prévoit la consommation d'environ 1,65 ha d'espaces naturels, compatible avec les capacités d'urbanisation non cartographiées autorisées par le SDRIF-E.

4.3L'ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Document cadre	Principales orientations	Compatibilité du PLU
PDUIF approuvé en 2014	Le projet de PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% : - une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs, - une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo), - une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés. Objectifs en termes de stationnement : - Logements : il ne peut être exigé plus de 1,6 places de stationnement par logement. - Bureaux : Norme plafond de 1 place pour 45 m² de SDP et 1 place pour 55 m² de SDP à moins de 500 mètres d'une gare.	Le règlement du PLU est compatible avec les normes inscrites au PDUIF.

SRHH adopté en 2024	Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) est un document de planification qui, en Ile-de-France, fixe pour 6 ans les objectifs globaux en matière de : > de construction et de rénovation de logements ; > de construction et d'amélioration des structures d'hébergement ; > de développement équilibré du parc de logements sociaux ; > de rénovation thermique des logements ; > d'actions en faveur des populations défavorisées ; > de rénovation urbaine ; > de requalification des quartiers anciens dégradés ; > et de lutte contre l'habitat indigne. Les objectifs de construction de logements sont déclinés par EPCI pour la période 2024-2030. Pour la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), l'objectif affiché est de 850 logements à produire sur cette période. Un objectif est également défini pour la production de logements sociaux. La borne basse est définie à 566 logements et la cible préférentielle est de 691 logements. En termes d'hébergement ou de logement adapté, le SRHH repère un déficit à combler au regard du ration moyen de 1 074 places.	Le projet de ville de Montmagny prévoit de renforcer l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins des habitants à travers notamment le développement de logements sociaux. Les potentialités de densification, mutation et extension identifiées dans le PADD (environ 3 ha) ainsi que le projet de la ZAC de la Plante des Champs participeront aux objectifs de construction de logements fixés par EPCI pour la période 2024-2030.

PLH-i	La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2021-2027. Ce programme définit les actions pour une durée de 6 ans et comprend les cinq axes majeurs suivants : - Produire une offre de logement adaptée au territoire, - Agir sur le parc existant, - Veiller au parc social existant, - Répondre aux besoins des populations spécifiques, - Suivre et piloter les actions. Les objectifs assignés pour la commune de Montmagny sont de réaliser 330 logements sur la période 2021-2027.	Le projet de PLU s'inscrit globalement dans les orientations du PLH-i, par rapport à l'évolution de l'offre de logements et les solutions apportés aux besoins spécifiques de populations identifiés sur le territoire.
SDAHGV 2022-2028	Le schéma départemental du Val-d'Oise a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 février 2022. Le schéma départemental définit les obligations des communes : - Il prescrit les besoins d'aménagement d'aires d'accueil permanentes (selon la loi du 5 juillet 2000), de terrains de grands passages, et ceux découlant de la sédentarisation des familles. - Il énonce également un certain nombre de préconisations à caractère socio-éducatif. Le Schéma Départemental définit des objectifs à l'échelle du Val d'Oise. l'EPCI porte l'opération de la Butte Pinson prévoyant 93 logements adaptés pour les gens du voyage localisés à Montmagny et Groslay. Des terrains familiaux locatifs sont prescrits notamment pour les ménages restant à reloger sur la Butte Pinson.	L'aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté est en cours de finalisation (horizon 2025). Le projet de PLU reprend le secteur correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté et s'inscrit donc dans le SDAHGV.

PDALHPD	Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) vise à définir les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins et à construire des parcours leur permettant de s'y maintenir durablement. Les axes structurants le plan portent sur les thématiques suivantes : - l'offre de logements accessibles, - l'habitat indigne, - la précarité énergétique, - l'accompagnement social, - la prévention des expulsions, - la coopération inter réservataires pour le maintien dans le parc social, - le renforcement de la fluidité du parcours hébergement/logement, - l'organisation de l'offre d'hébergement pour mieux prendre en compte les besoins des personnes démunies, - l'amélioration de l'orientation et de la continuité de prise en charge des personnes sollicitant le dispositif d'hébergement, - l'unification du SIAO. *Le PDAHLPD 2014/2020 a été prorogé jusqu'au 20 février 2022.* *Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) est actuellement en cours de révision*.	Le projet de PLU s'inscrit globalement dans les orientations du PDALHPD.

CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIFS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET LES INDICATEURS RETENUS

Neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le Conseil Municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de l'organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Dans cette perspective, les indicateurs suivants ont été retenus et sont présentés dans le tableau à la page suivante.

Afin de suivre l'évolution de ces indicateurs, le tableau précise l'état « 0 », c'est-à-dire la référence au moment de l'approbation du P.L.U. Cet état « 0 » est repris du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

	PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PADD	INDICATEURS POSSIBLES	SOURCE	PÉRIODICITÉ	ÉTAT « 0 » (Diagnostic du PLU)
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Valoriser le patrimoine bâti et paysager magnymontois	**Préservation du patrimoine paysager repéré au plan de zonage**	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Le plan de zonage identifie notamment des arbres et alignements à protéger
	Encadrer et maîtriser l'offre de logements en favorisant la mixité sociale	**Nombre et part du logement social**	Inventaire annuel de logement social	Bilan annuel	*En 2022 :* Environ 26,54 % de logements sociaux
	Conforter et/ou améliorer la qualité des entrées de ville	Améliorer les entrées de ville	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	*A améliorer : les entrées de ville qui feront l'objet d'une attention particulière par la municipalité*
LOGEMENTS	Développer une offre de logements pour tous, améliorant la fluidité du parcours résidentiel	**Nombre de logements existants**	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2020 :* 5 775 logements, dont 5 282 résidences principales
		Statut d'occupation des logements	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2020 :* Propriétaires : 55,4% Locataires : 42,1%
		Taille moyenne des résidences principales	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2020 :* 3,6 pièces
		Nombre et part du logement social	Inventaire annuel de logement social	Bilan annuel	*En 2022 :* Environ 26,54 % de logements sociaux
	Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique	**Nombre de logements vacants**	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2022 :* Environ 435 logements vacants
COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS	Favoriser le rayonnement économique et l'attractivité de la commune en améliorant le tissu commercial, notamment de proximité	**Inventaire des commerces**	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre V.3 du diagnostic du PLU
	Répondre aux besoins actuels et futurs des Magnymontois en équipements publics	**Inventaire des équipements**	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre V.4 du diagnostic du PLU

	PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PADD	INDICATEURS POSSIBLES	SOURCE	PÉRIODICITÉ	ÉTAT « 0 » (Diagnostic du PLU)
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	Favoriser le rayonnement économique et l'attractivité de la commune	**Nombre d'emplois**	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2020 :* 2 123 emplois Indicateur de concentration d'emploi : 36,3
	Poursuivre l'accompagnement de la CAPV dans le développement et la requalification des Zones d'Activités Economiques présentes sur le territoire communal	**Emplois selon le secteur d'activités**	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2020 :* Agriculture : 0 % Industrie : 8,3 % Construction : 12,1 % Commerce/ Service/ transport : 39,1 %. Administration : 40,6 %
MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS	Encourager le développement de modes alternatifs de déplacements	**Mode de transports utilisés pour se rendre au travail**	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2020 :* Transport en commun : 44,6 % Véhicule particulier : 53,8 % Marche à pied, deux roues : 5,2 % Pas de transport : 2,8 %
		Maillage doux	Données communales et de l'agglomération	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 3.3 du diagnostic du PLU
	Améliorer l'intermodalité et le maillage des moyens de transports	**Transports en commun**	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 3.2 du diagnostic du PLU
ENVIRONNEMENT	Protéger et renforcer la trame verte et bleue	**Zones naturelles**	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	93,77 hectares au projet de PLU
	Promouvoir des opérations d'aménagement durable et des éco-constructions aux différentes échelles de la ville	**ZAEnR**	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Instauration d'un périmètre de ZAEnR sur la commune
	Maintenir le développement des communications numériques	**Nombre de kilomètres de fibre optique**	Observatoire France Très Haut Débit	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre V.5 du diagnostic du PLU

VILLE DE MONTMAGNY

ZAC DE LA PLANTE DES CHAMPS

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Pièce 1.1 – Additif au rapport de présentation

Version du 26 avril 2024

Table des matières

I. Choix de la procédure 4

0. Contexte réglementaire de la procédure 4

1. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet 5

2. Les textes règlementaires régissant la procédure 5

II. Présentation générale de la commune et du site concerné par la mise en compatibilité du PLU (ZAC de la Plante des Champs) 8

II.1 – Localisation 8

A/ La commune 8

B/ La ZAC de la Plante des Champs 10

II.2 – Occupation de sol 10

A/ La commune 10

B/ La ZAC de la Plante des Champs 11

II.3 – Population, habitat et economie 12

A/ Population 12

B/ Logements 14

C/ Economie et emploi 15

III. Etat initial de l'environnement 17

III.1 – Milieu physique 17

A/ Topographie 17

B/ Géologie 17

C/ Eau 18

III.2 – Milieu naturel 20

A/ Espaces naturels protégés 20

B/ Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) 22

C/ Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) 22

D/ Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé en 2013 23

E/ Zones humides sur le site 24

F/ Faune / flore sur le site 25

III.3 – Patrimoine culturel, architectural et archéologique 26

A/ Monuments historiques 26

B/ Sites inscrits et classés 26

C/ ZPPAUP / AVAP / SPR 26

D/ Sites archéologiques 26

III.4 – Bruit 27

A/ Plan d'exposition au bruit (PEB) 27
B/ Classement des infrastructures de transports terrestres 27
C/ Mesures acoustiques sur site 28
III.5 – Pollution de l'air sur site 29
III.6 – Risques 30
A/ Risques naturels 30
B/ Risques technologiques 33
III.6 – Pollution des sols 34
A/ Inventaire des sites et sols pollués : base de données « CASIAS » 34
B/ Inventaire des sites et sols pollués : base de données « BASOL » 35
C/ Inventaire des sites et sols pollués : Secteur d'Information des Sols « SIS » 35
D/ Investigations sur le site 35
IV. Evolutions des différentes pièces du PLU 36
IV.1 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 36
IV.2 - Le zonage du secteur de projet 40
IV.3 – Creation d'une orientation d'aménagement et de programmation 42
IV.4 - Le règlement 43
Annexe (liste des Emplacements Réservés) 60

I. CHOIX DE LA PROCEDURE

0. Contexte réglementaire de la procédure

La réalisation de la ZAC de la Plante des Champs à Montmagny impose non seulement de recourir à la procédure d'expropriation mais également de mettre en compatibilité les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Montmagny.

Or, dans un tel cas de figure, l'article L.153-54 du code de l'urbanisme prévoit que lorsqu'un projet n'est pas compatible avec les dispositions des documents d'urbanisme de la ou les commune(s) concernée(s), l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Il est, par ailleurs, à relever :

- d'une part, que le projet de la Plante des Champs entre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique, le périmètre du projet étant supérieur à 10 ha ;

- d'autre part, que dans la mesure où la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision, celle-ci entre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique (art. R.104-13 du code de l'urbanisme). Elle vise en effet à modifier une orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

C'est dans ces conditions qu'il est fait application de l'article L.122-14 du code de l'environnement selon lequel :

> *Lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet implique soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article L.122-4, soit la modification d'un plan ou d'un programme, l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme ou de la modification de ce plan ou programme et l'étude d'impact du projet peuvent donner lieu à une procédure commune.*
> *Dans cette hypothèse, une procédure commune de participation du public est organisée. Lorsque le projet ou la modification du plan ou du programme ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumis à enquête publique, c'est cette dernière procédure qui s'applique.*

1. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet

Pour permettre la réalisation du projet, la procédure de mise en compatibilité a pour objet :

- **d'apporter des modifications :**
    - **au PADD**

      Les grandes orientations du projet de ville déclinées en 4 grands axes dans le PADD sont inchangées et continuent à constituer les piliers des projets d'aménagement. Des compléments sont apportés à la déclinaison des orientations de ces grands axes.
      La carte de synthèse est mise à jour sur le périmètre de la ZAC concernant la vocation des différents secteurs.

    - **au plan de zonage et au règlement d'urbanisme** pour tenir compte de la programmation de la ZAC. Il s'agit des secteurs AUa et AUb. La zone N ne sera cependant pas modifiée.

- **d'instaurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site de la ZAC ;**

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Montmagny nécessaire à la réalisation du projet d'intérêt général comprend donc les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation composé de trois parties :
  - La présentation de la procédure dans le rapport de présentation
  - L'évolution des différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme.
  - L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité : L'impact et les incidences de la mise en compatibilité sur l'environnement et la santé humaine et le cas échéant, les mesures ERC (éviter, réduire, compenser) afférentes
- Le PADD modifié.
- L'instauration d'une OAP pour la ZAC de la Plante des Champs
- Un extrait du plan de zonage actuel, et un extrait du plan de zonage modifié,
- Le règlement des zones modifiées.
- Annexes : liste des emplacements réservés

2. Les textes règlementaires régissant la procédure de mise en compatibilité

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU est élaborée, notamment conformément à l'article L.122-14 du code de l'environnement et aux articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme.

Ces articles énoncent précisément :

- **Article L.153-54 du code de l'urbanisme**

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la Commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.
Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

- **Article L.153-55 du code de l'urbanisme**

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :
1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la Commune ;
c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.
Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

- **Article L.153-56 du code de l'urbanisme**

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

- **Article L.153-57 du code de l'urbanisme**

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :
1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat.
Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

- **Article L.153-58 du code de l'urbanisme**

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :
1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ;
4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la Commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

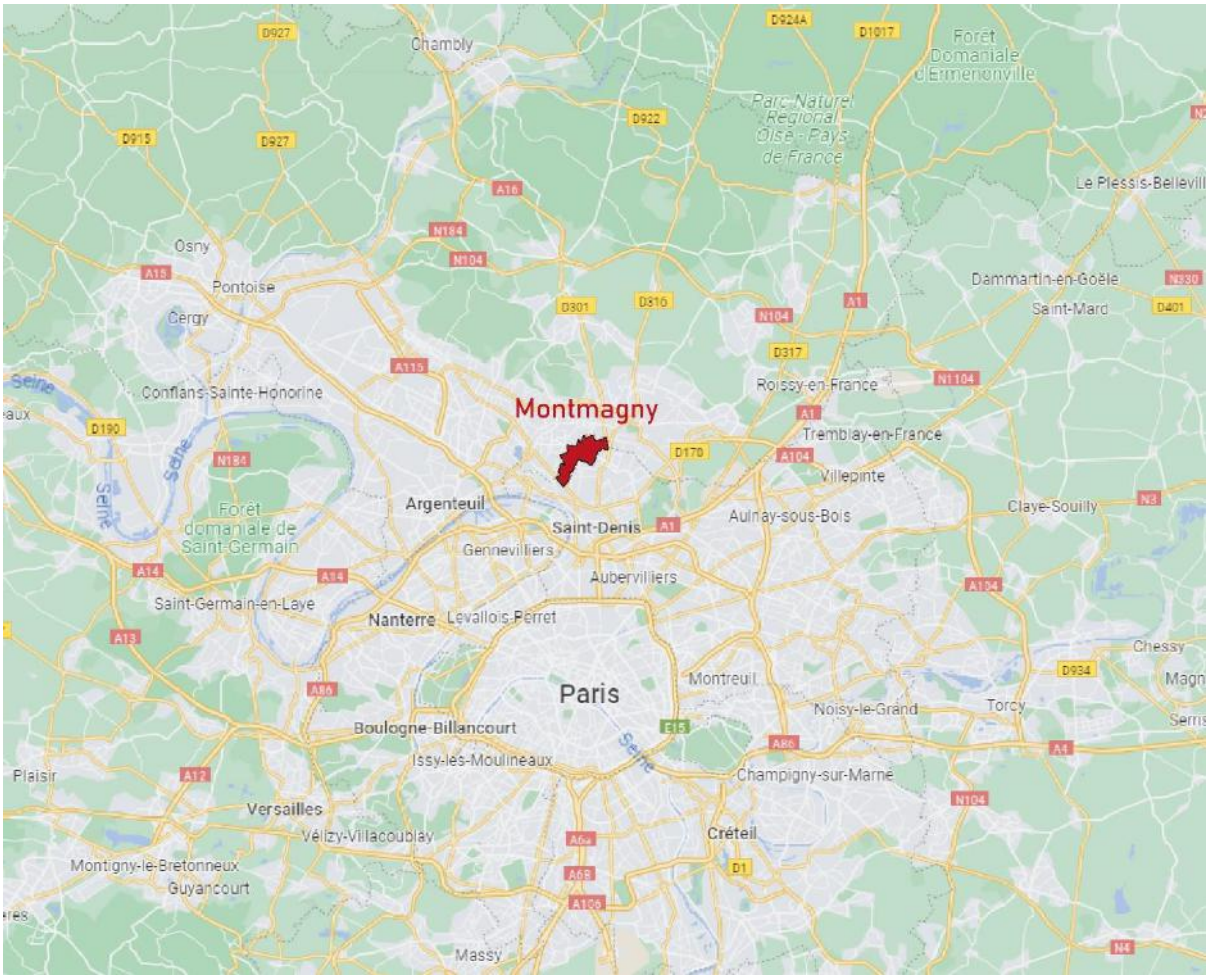
II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE ET DU SITE CONCERNE PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU (ZAC DE LA PLANTE DES CHAMPS)

II.1 – LOCALISATION

A/ La commune

La commune de Montmagny est localisée au sud-est du département du Val d'Oise, dans la vallée de Montmorency, à environ 10 km au nord des portes de Paris.

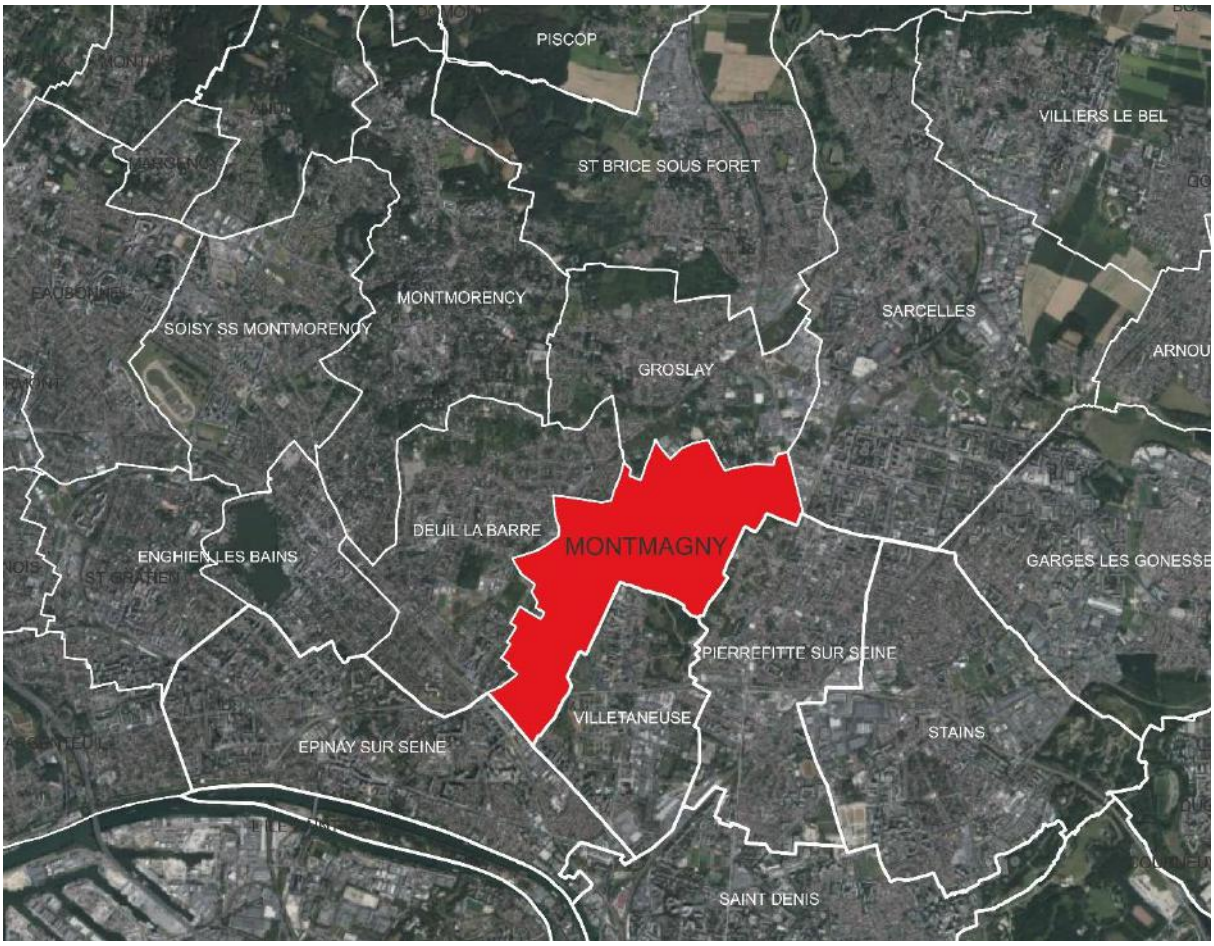
Montmagny est une commune d'environ 2,91 km² et compte 14 550 habitants en 2020 (INSEE).



Localisation commune sur fond Googlemaps

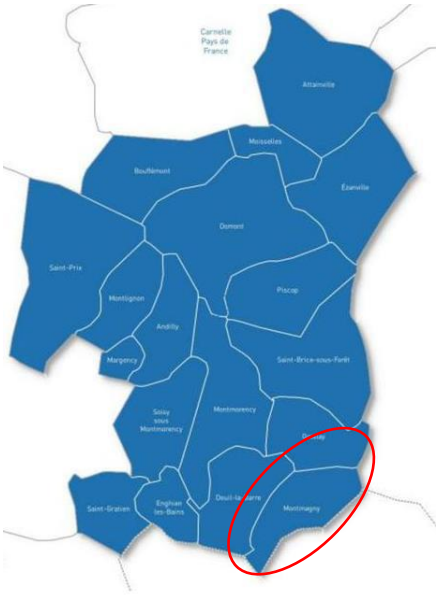
Elle est bordée par les communes de :

- Dans le département du Val-d'Oise : **Deuil-La Barre, Groslay et Sarcelles**
- Dans le département de la Seine-Saint-Denis : **Pierrefitte-sur-Seine, Villetaneuse et Epinay-sur-Seine.**



Localisation communes limitrophes (source : Groupe Synthèse / Fond : google earth)

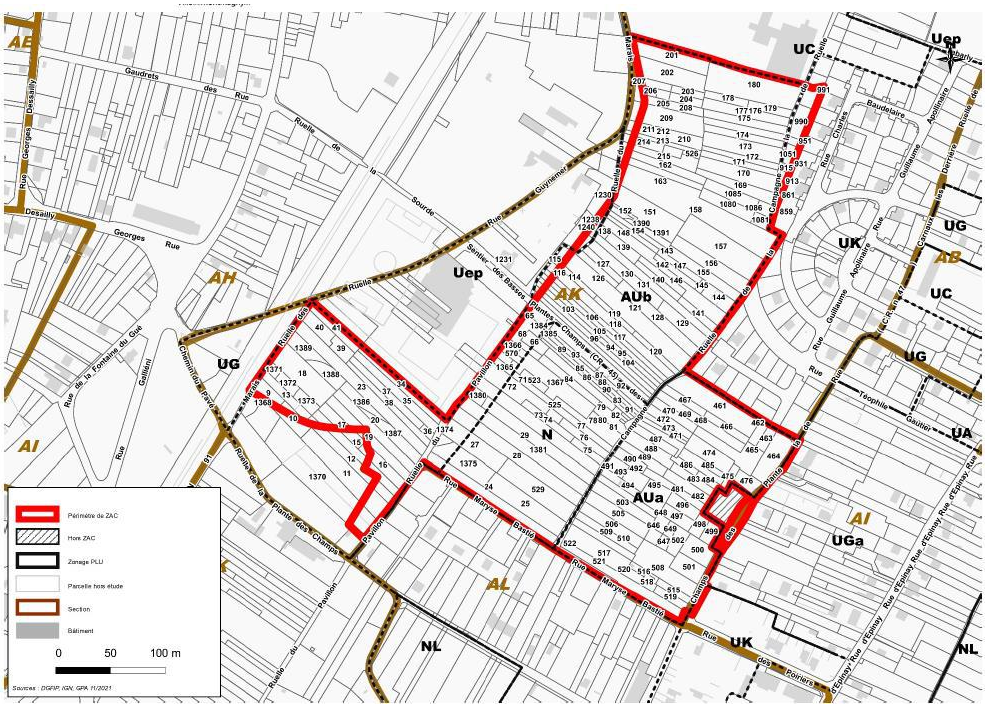
La commune appartient depuis le 1er janvier 2016 à la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée qui regroupe 18 communes et 183 428 habitants (INSEE 2020).



CA Plaine Vallée

B/ La ZAC de la Plante des Champs

Le site de la ZAC de la Plante des Champs est situé à l'ouest de la commune de Montmagny. Il couvre une dizaine d'hectares et est très proche de la gare SNCF de Deuil-Montmagny.

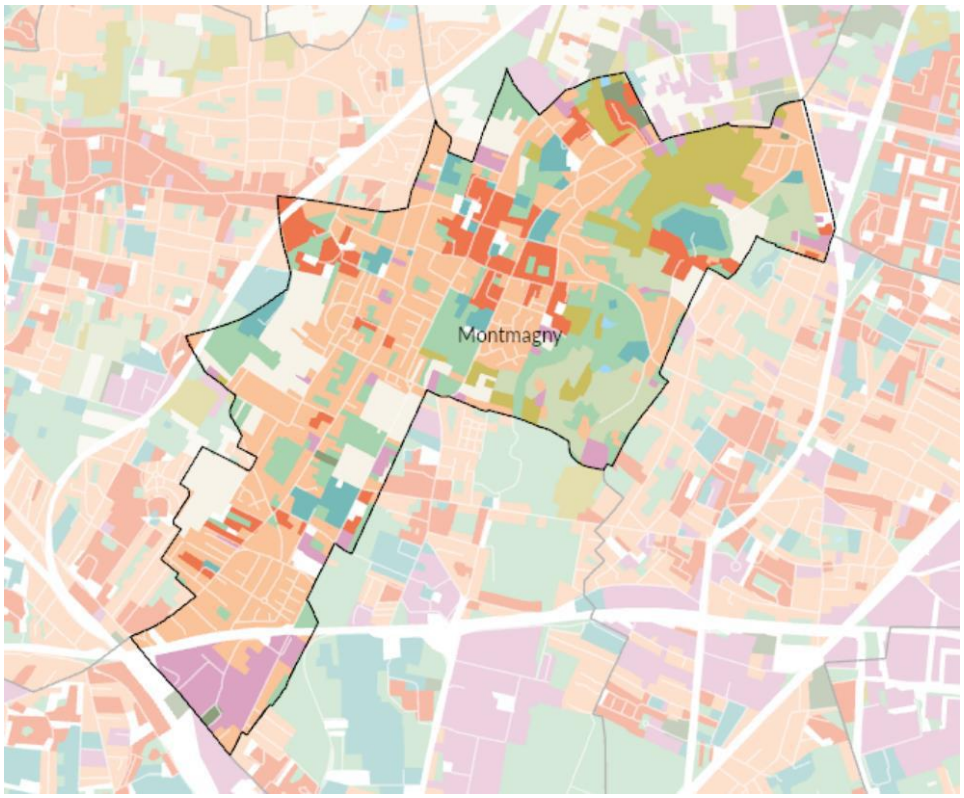


II.2 – OCCUPATION DE SOL

A/ La commune

La carte suivante illustre l'occupation des sols en 2021 sur la commune de Montmagny :

- 23% du territoire est occupé par des espaces agricoles, forestiers et naturels ;
- 16% par des espaces ouverts artificialisés ;
- et 61% par des espaces construits artificialisés.



Montmagny			Surfaces en hectares
Type d'occupation du sol	**2012**	**2017**	**2021**
Bois et forêts	18.21	18.21	18.04
Milieux semi-naturels	22.73	21.78	20.79
Espaces agricoles	28.35	27.59	27.57
Eau	0.27	0.27	0.42
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**69.56**	**67.85**	**66.81**
Espace ouverts artificialisés	48.62	47.2	46.13
Habitat individuel	107.46	107.79	107.95
Habitat collectif	22.15	24.45	25.32
Activités	18.41	19.68	19.67
Équipements	14.85	14.66	14.91
Transport	9.05	9.29	9.01
Carrières, décharges et chantiers	1.66	0.84	1.96
Total espaces artificialisés	**222.19**	**223.91**	**224.95**
Total communal	**291.76**	**291.76**	**291.76**

B/ La ZAC de la Plante des Champs

Les emprises de la ZAC sont occupées essentiellement par des espaces naturels : principalement friche d'anciens vergers et jardins familiaux. Au sud du périmètre, un local de stockage de matériel est présent.

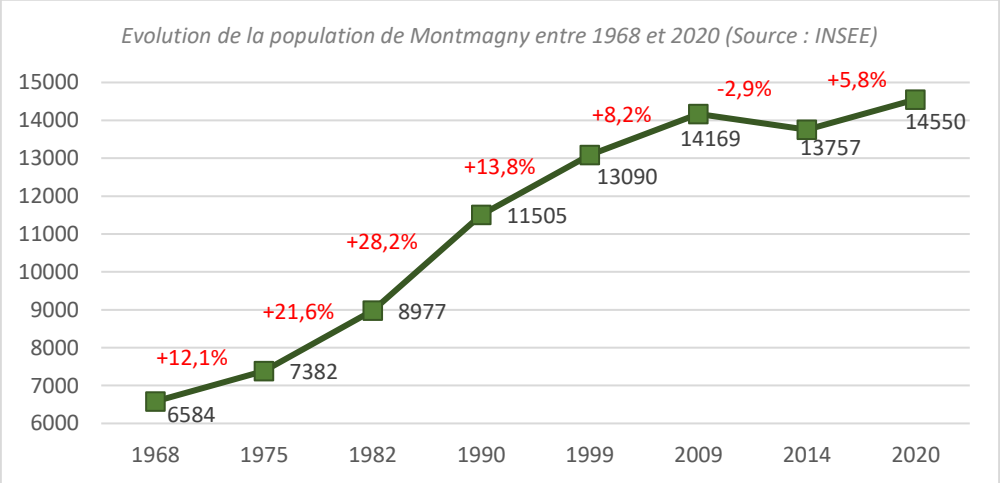
Occupation de sol de la ZAC de la Plante des Champs

II.3 – POPULATION, HABITAT ET ECONOMIE

A/ Population

- ***Evolution de la population***

Montmagny compte 14 550 habitants en 2020 d'après le recensement de l'INSEE (population légale au 1er janvier 2020), et représente environ 8% de la population de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (183 428 habitants en 2020).



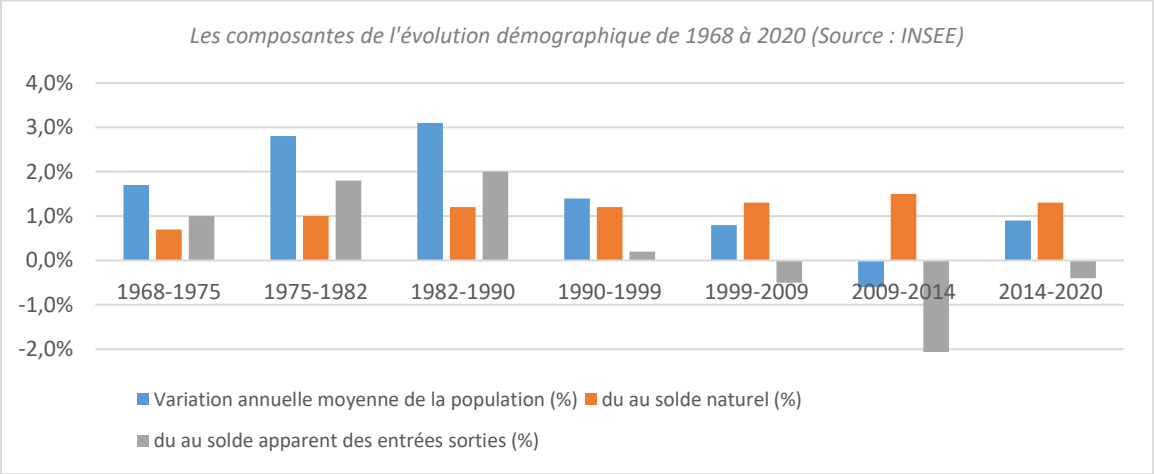
De 1968 à 2009, la population de Montmagny a plus que doublé (+115%) avec un pic de la croissance entre 1982 et 1990.

La population connait une légère baisse entre 2009 et 2014 (-2,9%) et une augmentation d'environ 5,8% entre 2014 et 2020 : en cinq ans, elle gagne 793 habitants.

En 2020, la densité de Montmagny s'élève à 5000 habitants par km², ce qui est largement supérieur à la densité moyenne du Val d'Oise (1 004 habitants par km²) et à celle de la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée (2 476 habitants par km²).

- ***Taux démographiques : soldes naturels et migratoires***

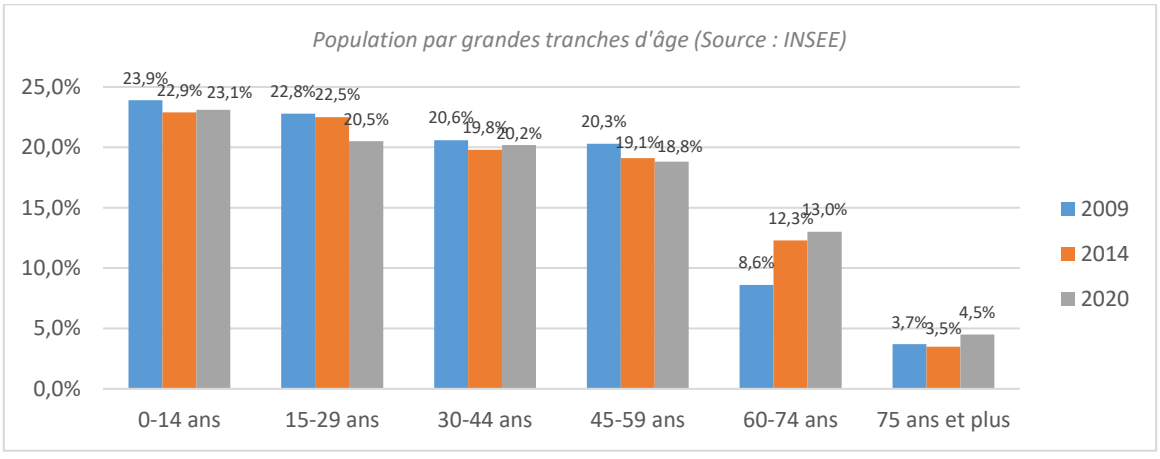
Les évolutions de la population sont principalement liées au solde migratoire. En effet, le solde naturel varie peu entre 1968 et 2020 en se maintenant autour de 1%. Le solde migratoire varie lui très fortement avec un maximum entre 1982 et 1990 (2%), ce qui correspond à la plus forte croissance de la population, et un minimum entre 2009 et 2014 (-2,1%), période où la population diminue sur le territoire.



- ***Structure par âge de la population***

Montmagny a connu un phénomène de vieillissement de la population entre 2009 et 2020 (+4,4% des 60-74 ans) au détriment d'une diminution des tranches d'âge entre 0 et 59 ans.

La part des plus de 60 ans (17,5%) de la commune reste cependant inférieure à celle du département (19%).



- ***Evolution des ménages***

A Montmagny, la taille moyenne des ménages est passée de 3,14 à 2,71 personnes entre 1968 et 2020. Elle reste néanmoins supérieure à la moyenne départementale de 2,54 en 2020.

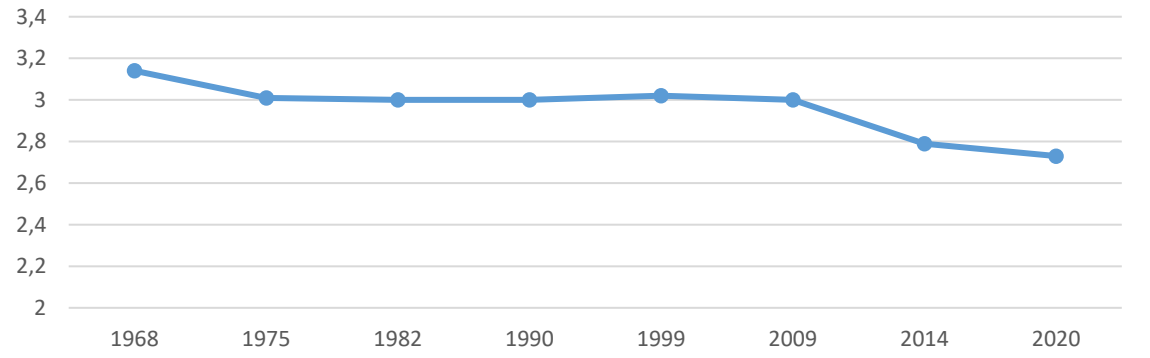
Après avoir stagné entre 1975 et 2009 autour de 3 personnes par ménage, la taille des ménages a diminué entre 2009 et 2020 (-0,29 personne par ménage).

Cette diminution de la taille moyenne des ménages, que l'on observe également à l'échelle départementale et nationale, est appelée communément « desserrement de population ».

Ce phénomène s'explique par des facteurs démographiques, tels que la hausse de l'espérance de vie et le vieillissement de la population ainsi que par des facteurs sociologiques, comme l'augmentation des séparations et la formation plus tardive des couples.

Le desserrement de la population a notamment pour impact d'engendrer des besoins en logements, pour au moins maintenir un niveau démographique.

Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2020 (Source : INSEE)

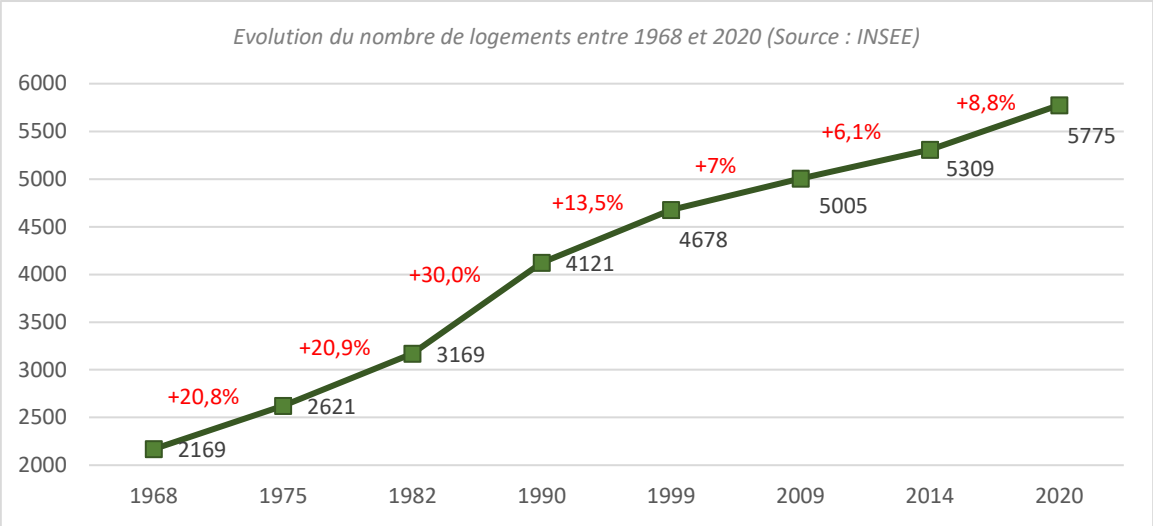


B/ Logements

- ***Evolution du parc de logements***

Le parc de logements de Montmagny a presque triplé ces 50 dernières années, passant de 2 169 logements en 1968 à 5 775 logements en 2020 avec un pic de la construction entre 1982 et 1990 (+30%) correspondant aux logements construits dans le cadre de la ZAC des Sablons principalement.

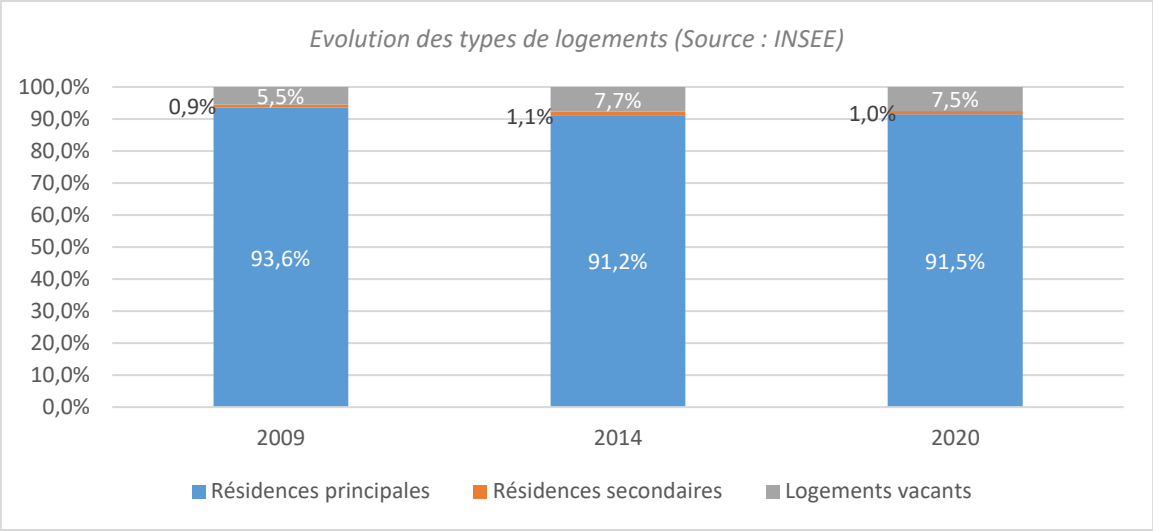
La croissance du parc de logements est plus modérée depuis 1990 mais reste importante.



- ***La variation résidences principales / secondaires et logements vacants***

Entre 2009 et 2020, on observe une diminution des résidences principales (-2,1%) au profit des logements vacants (+2%) et des résidences secondaires (+0,1%).

La part de logements vacants reste cependant faible en comparaison avec le département (6%) et la Communauté d'Agglomération (6,9%).



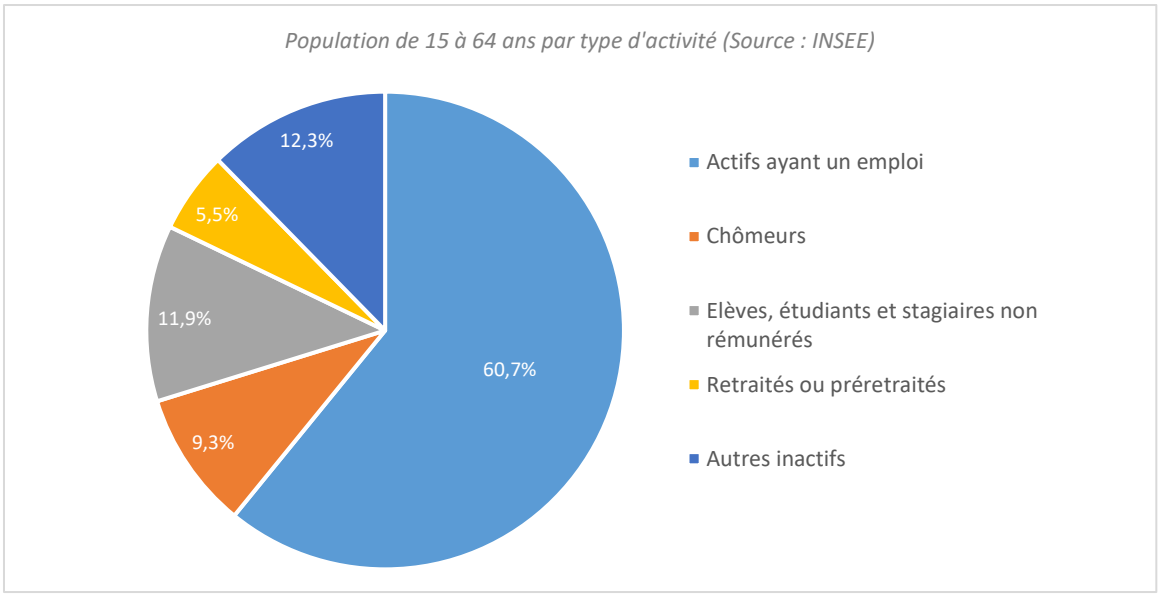
C/ Economie et emploi

- ***Caractéristiques socio-économiques de la population***

La part des actifs ayant un emploi a diminué entre 2009 et 2020 en passant de 61,7% à 60,7% (-1%) au profit des autres inactifs (+3,6%).

En 2020, la part des chômeurs (9,3%) est identique à de celle du département.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité (Source : INSEE)



- ***Indicateur de concentration de l'emploi***

En 2020, l'indicateur de concentration est faible sur la commune (36,3 emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) ce qui traduit un nombre d'emplois largement inférieur au nombre d'actifs résidants sur la commune. Il a cependant fortement augmenté depuis 2009.

- ***La fonction économique du territoire***

Au 31 décembre 2020, la commune de Montmagny abritait 1 211 établissements sur son territoire. 40,4% de ces activités relèvent du « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration », 18,4% des « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien » et 15,9% de la « construction ».

	Nombre	%
Ensemble	**1 211**	**100,0**
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	37	3,1
Construction	193	15,9
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	489	40,4
Information et communication	78	6,4
Activités financières et d'assurance	20	1,7
Activités immobilières	26	2,1
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	223	18,4
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	73	6,0
Autres activités de services	72	5,9

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020 (Source : INSEE)

III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

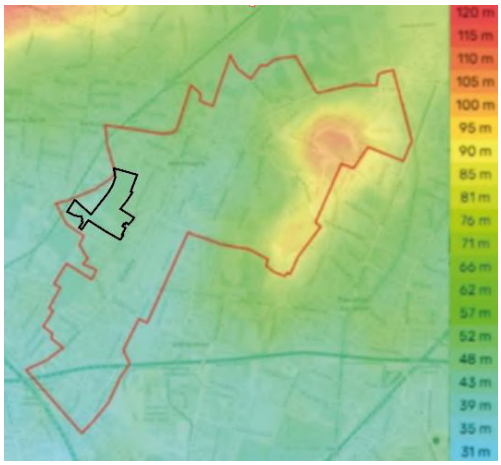
III.1 – MILIEU PHYSIQUE

A/ Topographie

Montmagny se trouve dans la vallée alluviale de la Seine, au sud-est du massif de Montmorency.

L'amplitude altimétrique du territoire de Montmagny est importante, allant de 42m à 45m NGF au sud-ouest de la commune à 100m NGF au sommet de la Butte Pinson.

La ZAC se positionne au sud de la butte-témoin de la forêt de Montmorency, et à l'ouest de la Butte Pinson. La pente générale du site est orientée nord-est / sud-ouest, avec un fort dénivelé de l'ordre de 7,50 m.

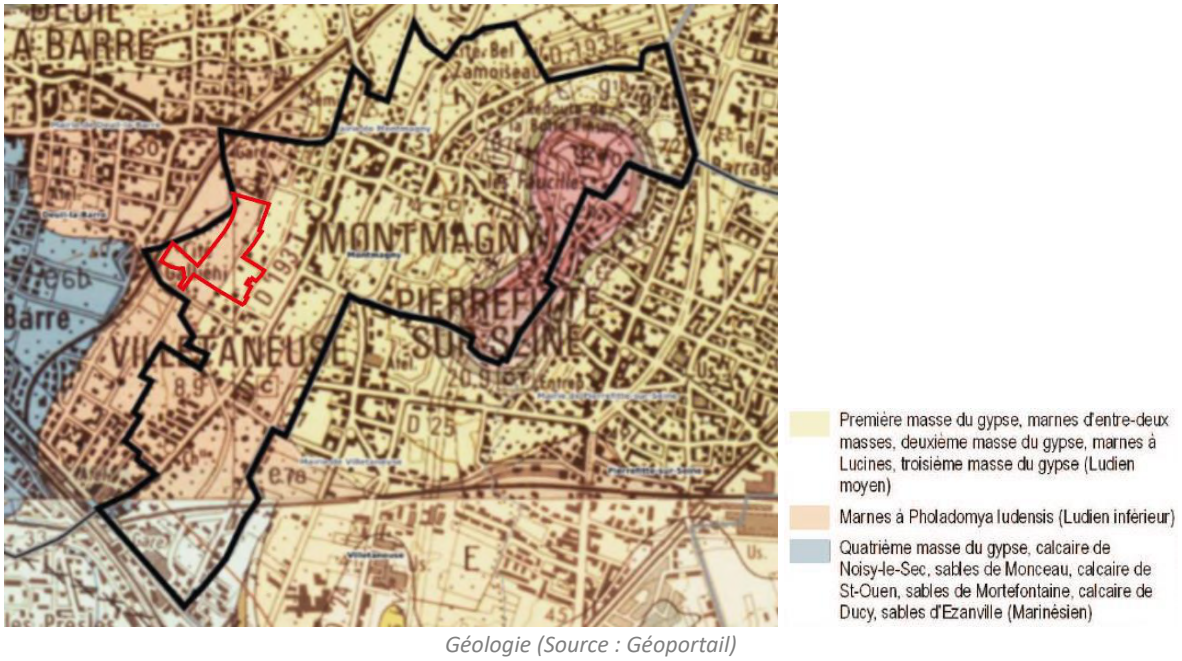


Relief de Montmagny (Source : topographic-map)

B/ Géologie

Deux unités se distinguent :

- La Butte Pinson qui se compose de sables et grès de Fontainebleau (g2b) épais d'une vingtaine de mètres reposant sur les argiles et marnes supragypseuses, marnes vertes, glaises à cyrènes et marnes à huitres (g1a et g2a) épaisses de 15 mètres. Les formations géologiques présentes sur ce secteur renferment également d'importantes masses de gypse.
- La plaine centrale reliant la Butte Pinson à celle de Montmorency qui repose sur la superposition des sables de Monceau comportant des résidus marneux et de gypse provenant des première, seconde et troisième masses (e7b) sur le marno-calcaire de Saint-Ouen semi-perméable.



Géologie (Source : Géoportail)

Le site de projet est caractérisé principalement par des marnes et par un ensemble gypseux sur sa partie.

Une partie du site de projet est concernée par la présence de tourbes alluvionnaires.

C/ Eau

- ***Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau Normands :***

Après plus de deux ans de travaux participatifs et de concertation, le comité de bassin a adopté le SDAGE le 23 mars 2022 et donné un avis favorable à son programme de mesures. Le SDAGE planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE.

En conséquence, la compatibilité des projets doit être établie au regard du SDAGE 2022-2027. Le SDAGE identifie 5 orientations fondamentales :

1- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée.
2- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable.
3- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles.
4- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique.
5- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

- ***Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer***

Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer a été approuvé en janvier 2020. Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) fixe un diagnostic du territoire ainsi que des objectifs. Les objectifs avancés au PAGD sont :

- OG1 : Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maitrisant les risques.
- OG 2 : Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social.
- OG 3 : Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles.
- OG 4 : Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau.
- OG 5 : Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages.
- OG 6 : Organiser et faire vivre la gouvernance du SAGE.

Le Croult, de par son caractère fortement artificialisé, est notamment concerné par les deux premiers objectifs.

- ***Hydrographie***

La commune de Montmagny est traversée par le ru des Haras qui prend sa source à Montmorency et est alimenté par la nappe des Sables de Fontainebleau. Après un parcours de 6,3 km, il rejoint le réseau pluvial de Seine-Saint-Denis qui le rejette dans la Seine à Epinay-sur-Seine. A ce jour, le ru est pour partie à ciel ouvert et pour partie canalisé en souterrain (72% de son parcours). Dans sa traversée de Montmagny, le ru des Haras coule à ciel ouvert en fond de parcelles qui bordent la route. Peu profond et d'une largeur qui n'excède pas deux mètres, ses berges sont végétalisées. Il passe également à proximité des jardins familiaux de Montmagny.

Le réseau hydrographique autour du site de projet (source : étude d'impact ZAC de la Plante des Champs)

Le site de la ZAC se situe dans le bassin versant du ru de Deuil, affluent du ru d'Escondeaux, lui-même affluent du ru des Haras, qui rejoint la Seine à Epinay-sur-Seine. Le ru de Deuil, en partie canalisé, n'est plus visible sur le site de la ZAC. Il se formait dans un talweg bordant un chemin rural, et dessinait la limite entre Montmagny et Deuil-La Barre. Ce talweg, coupé lors de la création de la voie ferrée en 1877, a été comblé en 1990 pour construire le lycée Camille Saint-Saëns et le gymnase Alain Mimoun.

- ***Les eaux souterraines***

La commune est concernée par :

- L'aquifère multicouche de l'Albien-néocomien : cet aquifère qui date du Crétacé inférieur est profond et donc bien protégé des pollutions de surface. La nappe de l'Albien-néocomien est classée en zone de répartition des eaux (ZRE). Située à plus de 500 mètres de profondeur au niveau de Montmagny, elle ne présente aucune vulnérabilité.

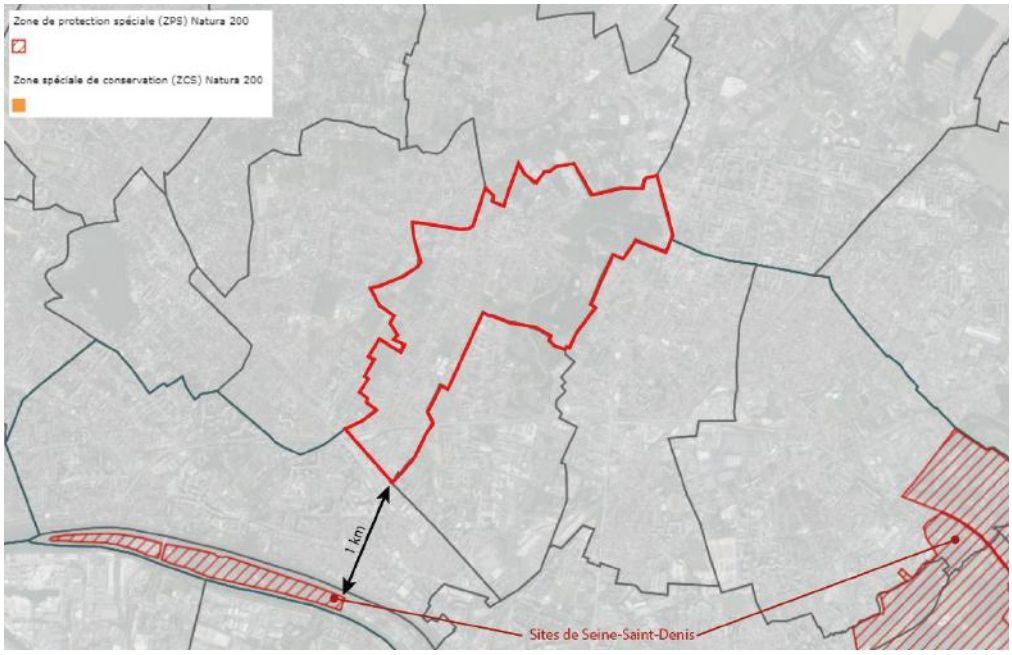
- La masse d'eau affleurante de l'Eocène du Valois : cette nappe se développe dans les alluvions quaternaires et est atteinte par des pollutions aux nitrates et pesticides.

III.2 – MILIEU NATUREL

A/ Espaces naturels protégés

- ***Zones NATURA 2000***

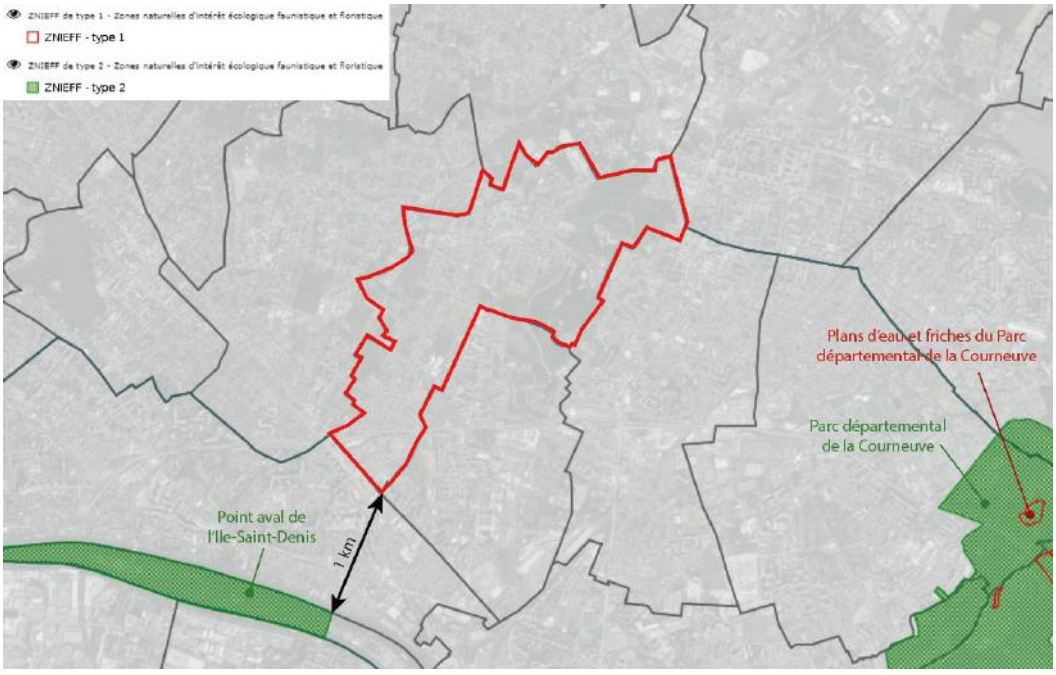
La commune de Montmagny n'est pas directement concernée par un site NATURA 2000. Le plus proche est « Sites de Seine-Saint-Denis » à 1 km au sud du territoire.



Sites NATURA 2000 (Source : DRIEAT Ile-de-France)

- ***Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)***

La commune de Montmagny n'est pas directement concernée par une ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche est une ZNIEFF de type 2 : le « point aval de l'Ile-Saint-Denis » à 1 km au sud de la commune.



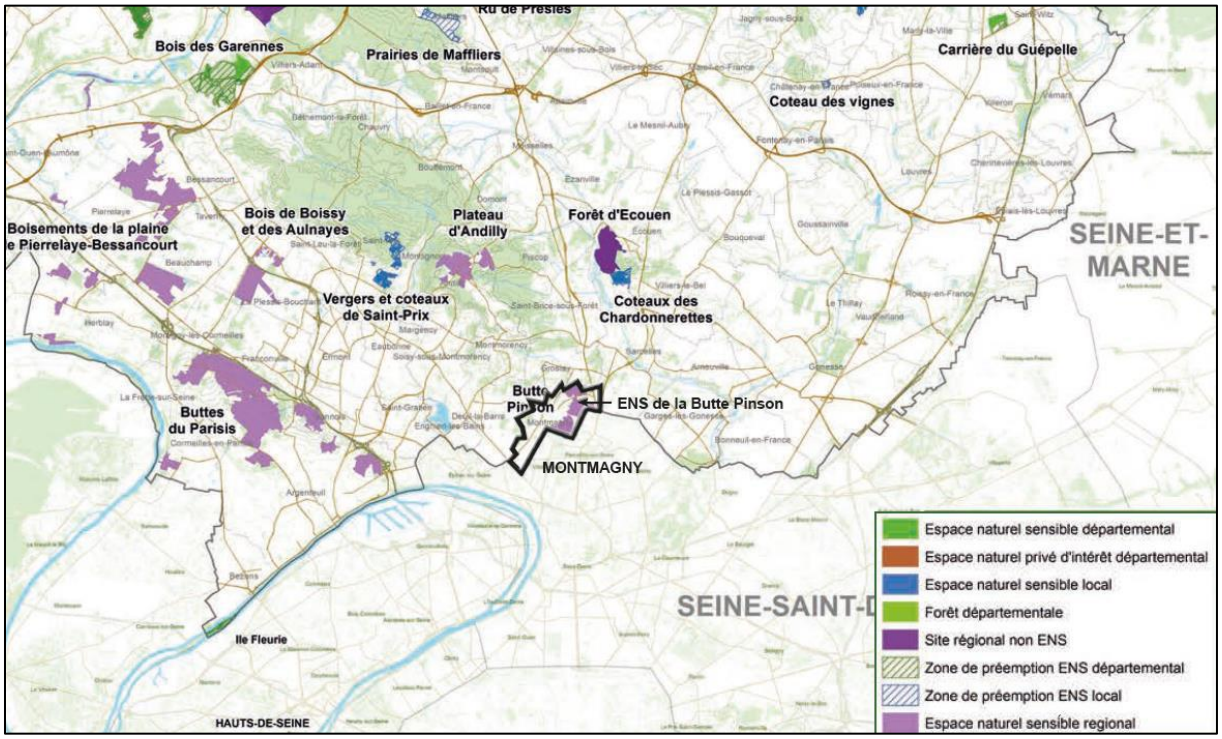
ZNIEFF (Source : DRIEAT Ile-de-France)

- ***Parcs Naturels Régionaux***

La commune n'est pas concernée par un Parc Naturel Régional (PNR). Le plus proche est le PNR Oise – Pays de France, à 8 km au nord du territoire.

- ***Espaces Naturels Sensibles (ENS)***

Le territoire accueille un espace naturel sensible : l'ENS de la Butte Pinson créé en 1995. L'objectif pour l'Ile de France Nature (ex. AEV) sur ce site est de transformer une ancienne carrière de gypse en espace naturel à l'échelon régional.



Espaces Naturels Sensibles (Source : Etude d'Impact ZAC Plante des Champs)

Le site de la ZAC n'est pas concerné par cet ENS.

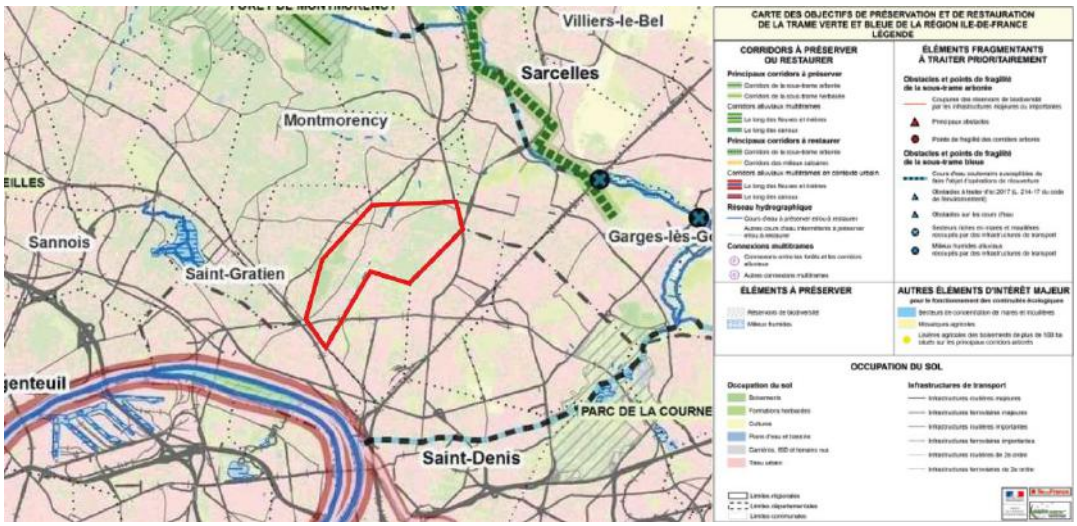
- ***Arrêté préfectoral de protection de biotope***

La commune de Montmagny et ses environs ne sont pas concernés par un arrêté préfectoral de protection du biotope.

B/ Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Île-de-France a été approuvé par délibération CR 71-13 du Conseil Régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté n° 2013294-0001 du préfet de la région Île-de-France le 21 septembre 2013.

La Trame verte et bleue vise à la fois à conserver et à améliorer la fonctionnalité des milieux, à garantir la libre circulation des espèces et à adapter la biodiversité aux évolutions du climat. Elle trouve sa traduction en Île-de-France dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).



Source : SRCE Ile-de-France

La commune n'est pas concernée par les objectifs du SRCE d'Ile-de-France.

C/ Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)

Le SRCAE doit permettre de garantir la performance des politiques publiques au regard de leur impact sur l'énergie, le climat et l'air, et plus largement, sur l'environnement. Pour cela, elle doit être à la fois ambitieuse et cohérente avec les finalités du développement durable.

Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

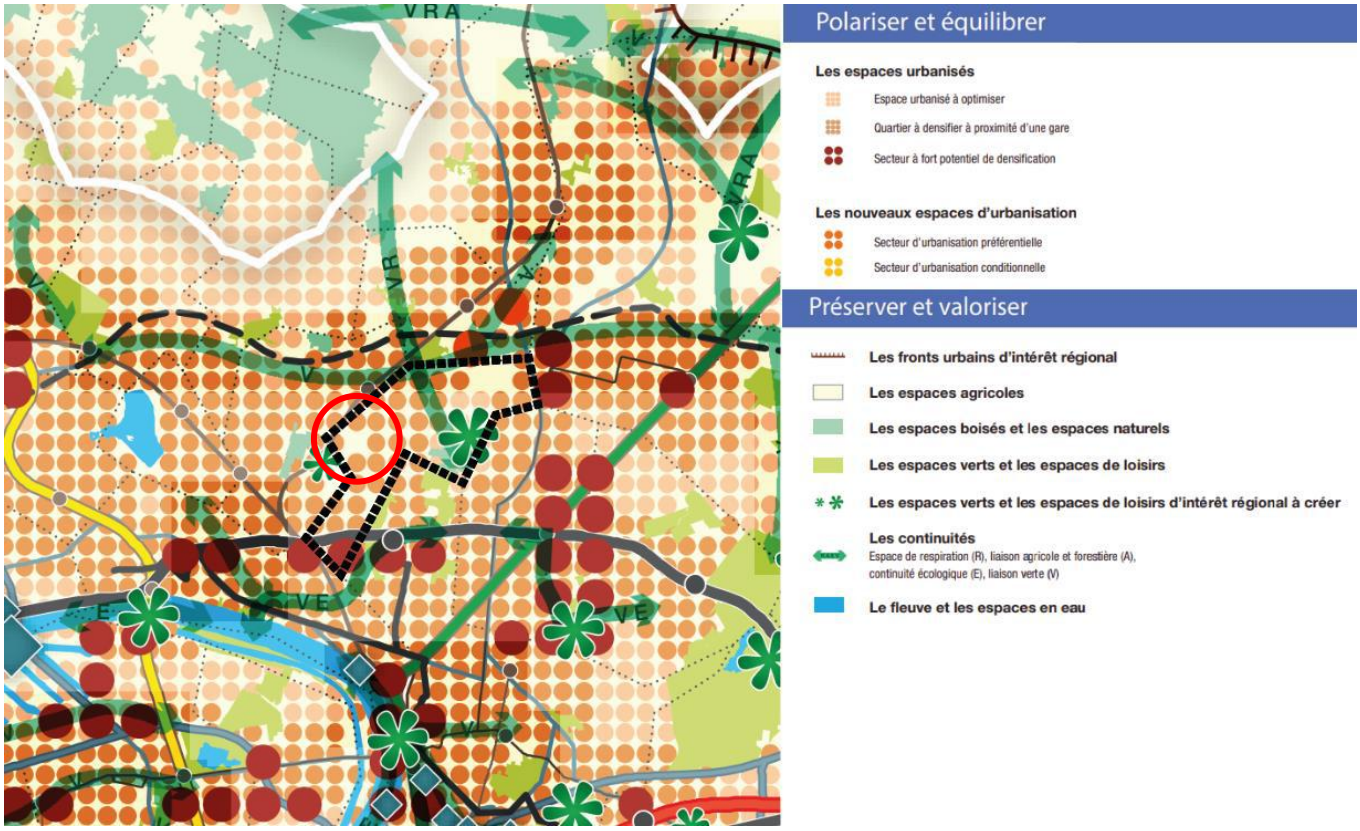
Ce document stratégique s'est appuyé sur plusieurs études préalables qui ont permis d'approfondir les connaissances sur les principaux enjeux régionaux.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

D/ Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé en 2013

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Comme le prévoit l'article L.141-1 du code de l'urbanisme, « ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques ».



SDRIF 2013

D'après la carte de destination générale des sols du SDRIF, la commune de Montmagny est concernée par les éléments suivants :

- **Les espaces urbanisés à optimiser :**

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- **Les quartiers à densifier à proximité d'une gare :**

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- **Un secteur à fort potentiel de densification :**

Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat.

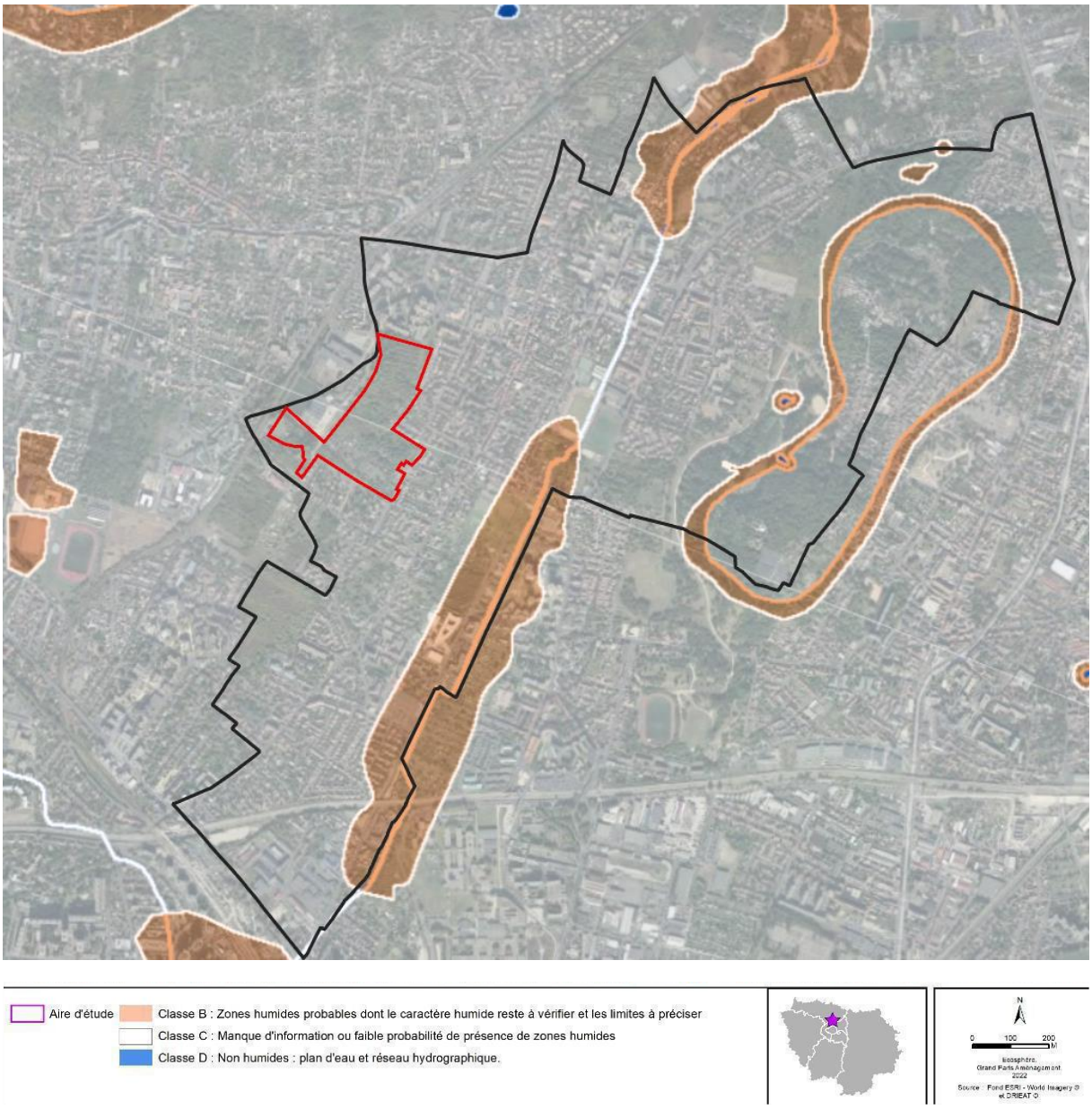
- **Un espace vert d'intérêt régional à créer sur l'ENS de la Butte Pinson.**

- **Des continuités :**

Le SDRIF définit des continuités à pérenniser. Elles sont identifiées sur la commune par une liaison verte et un espace de respiration entre l'ENS de la Butte Pinson qui traverse la commune du nord au sud, et une liaison verte qui longe la limite nord de la commune.

E/ Zones humides sur le site

Le site de la ZAC n'est pas concerné par les enveloppes d'alerte zone humide de la DRIEAT.



Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles (Source : DRIEAT IdF 2022)

Sur le site de la ZAC, des sondages pédologiques ainsi que des relevés de végétation ont été réalisés le 22 avril 2022 et le 9 juin 2022 conformément aux réglementations en vigueur qui définissent les critères de délimitation des zones humides.

Au vu de la végétation présente et des sondages pédologiques réalisés dans l'aire d'étude, aucune zone humide ne peut être identifiée en son sein. Cette délimitation a été a été réalisée selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 fixant les critères de délimitation des zones humides.

F/ Faune / flore sur le site

Une étude faune / flore a été réactualisée par Ecosphère en date du 28 juin 2022 sur le site de la ZAC de la Plante des Champs. Celle-ci ne révèle aucune espèce végétale protégée. Concernant la faune, 11 espèces nicheuses et 3 espèces sont protégées.

L'étude d'Ecosphère est intégrée en annexe de ce dossier.

III.3 – PATRIMOINE CULTUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

A/ Monuments historiques

La commune de Montmagny compte un monument historique classé le 01/09/1997 : la Chapelle Sainte-Thérèse.

Monuments historiques (Source : Atlas des Patrimoines)

Le site de la ZAC se situe a plus de 500 mètres de ce monument historique est n'est donc pas concerné par son périmètre de protection.

B/ Sites inscrits et classés

La commune ne compte pas de sites inscrits ou classés. Le site inscrit le plus proche est le « Domaine de Dino à Montmorency » à 1,2 km au nord-ouest. Le site classé le plus proche est le « Parc de la mairie » de Montmorency à 1,8 km au nord-ouest.

C/ ZPPAUP / AVAP / SPR

Montmagny n'est pas directement concernée par un site patrimonial. Le site patrimonial remarquable (SPR) le plus proche se trouve sur la commune d'Enghien-les-Bains, à 1 km à l'ouest.

D/ Sites archéologiques

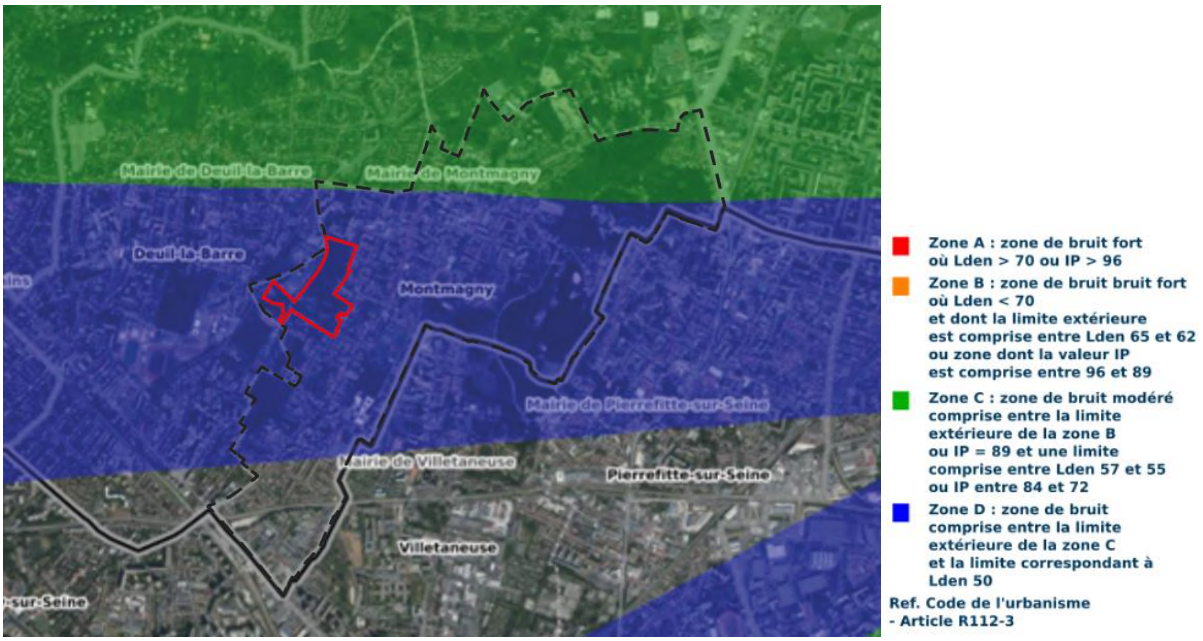
La commune est concernée par le site archéologique de la Redoute de la Butte Pinson.

L'emprise de la ZAC n'est pas concernée par ce site archéologique.

III.4 – BRUIT

A/ Plan d'exposition au bruit (PEB)

La commune de Montmagny est soumise au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris Charles-de-Gaulle. La zone C (zone de bruit modéré) concerne le nord de la commune et la zone D (zone de bruit comprise entre la zone C et la limite correspondant à Lden 50).



PEB (Source : Géoportail)

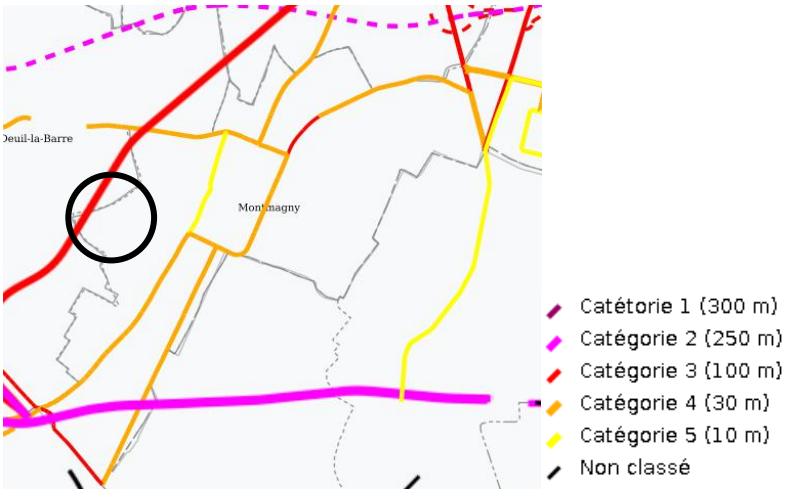
La totalité du secteur de projet de la ZAC Ecoquartier de la Plante des Champs est située en zone D du PEB.

B/ Classement des infrastructures de transports terrestres

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Val-d'Oise a été pris par arrêtés préfectoraux entre 1999 et 2005 selon les communes. Le volet ferroviaire de ce classement a fait l'objet d'une révision en 2021.

Les voies ferrées qui traversent le sud de la commune sont classées en catégorie 2 (bande sonore de 250m). Les voies ferrées situées à l'ouest de la commune (Transilien H) sont classées en catégorie 3 (bande sonore de 100m).

Concernant les voies routières, certaines sont classées en catégories 3 (RD193E), 4 (RD311, RD193E, rue de Villetaneuse, RD193 et rue Jules Ferry) et 5 (RD193).



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (Source : DDT 95)

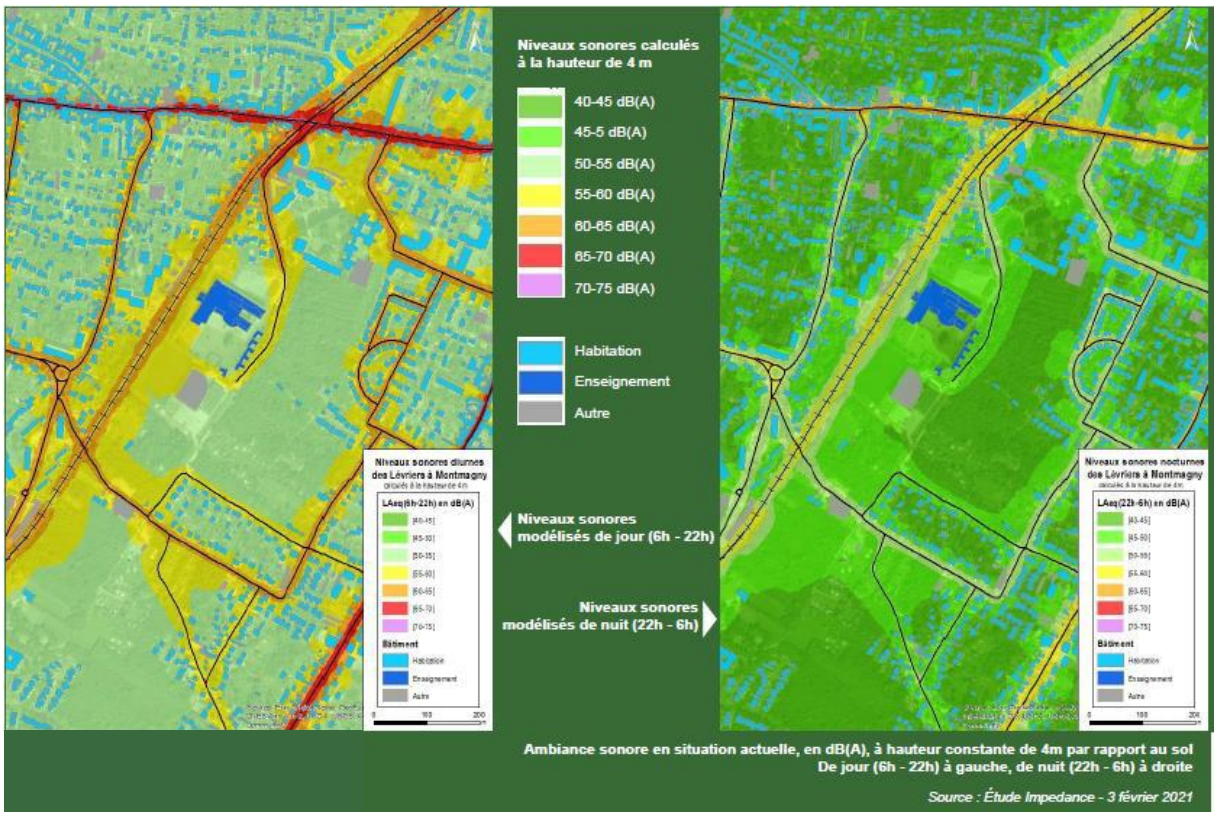
A l'heure actuelle, le site de la ZAC est principalement impacté par le bruit ferroviaire. Il est relativement préservé des bruits d'origine routière.

C/ Mesures acoustiques sur site

Une campagne de mesures acoustiques a été réalisée les 15 et 16 octobre 2020 sur le site de la ZAC.

Les niveaux sonores sont représentatifs d'ambiances calmes ou modérées. Elles sont conditionnées par les circulations routières et ferroviaires, mais également et uniformément par les survols fréquents des avions.

Globalement, les niveaux sonores diurnes varient entre 50 et 60 dB(A) tandis que la nuit ils varient entre 40 et 50 dB(A).



III.5 – POLLUTION DE L'AIR SUR SITE

Une étude Air & Santé a été menée sur le site de la ZAC.

Le NO_2 (dioxyde d'azote):

L'influence du trafic routier est observée avec des valeurs plus élevées à proximité des axes routiers. Ainsi, au droit du site, les concentrations en NO_2 semblent globalement inférieures à la valeur limite et à la recommandation de l'OMS de 2005, hormis à proximité de certains axes routiers (au sud et au nord du site de projet), où des concentrations plus élevées peuvent être observées, avec potentiellement des dépassements des seuils réglementaires et sanitaires (voir modélisations page ci-contre).

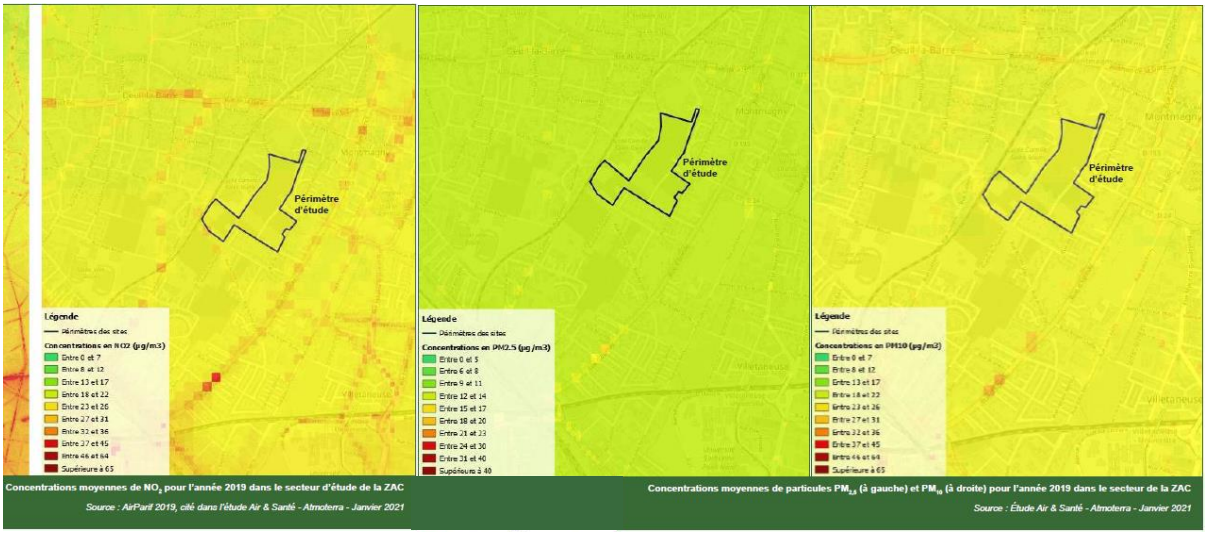
Les particules fines ($PM_{2,5}$ et PM_{10}) :

Les concentrations en $PM_{2.5}$ au niveau du projet sont susceptibles d'approcher, voire de dépasser les recommandations de l'OMS 2005 (en moyenne annuelle et journalière) et l'objectif de qualité (en moyenne annuelle), notamment en période hivernale, comme c'est le cas pour la station de Gonesse.

Les concentrations en PM_{10} au niveau du projet sont susceptibles d'approcher, voire de dépasser les recommandations de l'OMS 2005 (en moyenne journalière) et le seuil d'information et de recommandation (en moyenne journalière), notamment en période hivernale, comme c'est le cas pour la station de Gennevilliers.

Le monoxyde de carbone (CO) :

Au droit du site de projet, les concentrations en monoxyde de carbone (CO) sont probablement inférieures aux seuils réglementaires et aux recommandations de l'OMS 2005, mais des augmentations des concentrations peuvent être mesurées en périodes hivernales et lors de forts trafics routiers.



Concentrations moyennes de NO_2 pour l'année 2019 dans le secteur d'étude de la ZAC
Source : AirParif 2019, cité dans l'étude Air & Santé - Atmoterra - Janvier 2021

Concentrations moyennes de particules $PM_{2,5}$ (à gauche) et PM_{10} (à droite) pour l'année 2019 dans le secteur de la ZAC
Source : Étude Air & Santé - Atmoterra - Janvier 2021

III.6 – RISQUES

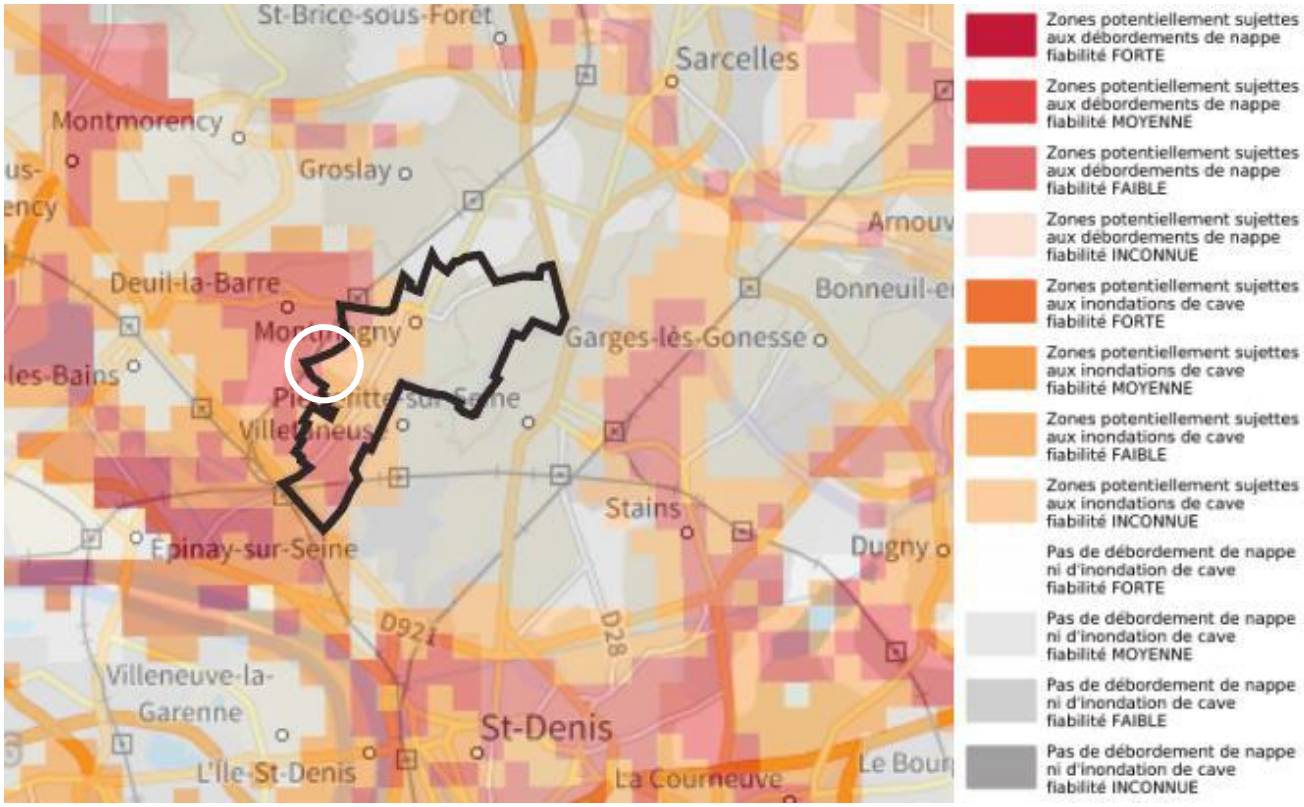
A/ Risques naturels

- ***Inondations par ruissellement pluvial***

La commune de Montmagny est également exposée au risque d'inondation par ruissellement pluvial avec coulée de boue. Ce risque représente les ¾ des arrêtés de catastrophe naturelle qui ont été pris sur la commune.

- ***Inondations par remontées de nappes***

L'Ouest du territoire communal est concerné par le risque de remontées de nappes avec une partie du territoire potentiellement sujette aux débordements de nappes et une partie du territoire potentiellement sujette aux inondations de caves.



Risques de remontées de nappes (Source : Géorisques)

Quatre phénomènes d'inondations remarquables ont été recensés sur la commune (crues pluviales) en 1994, 1955, 1910 et la première datant de 1784.

Le site de la ZAC est situé en zone potentiellement sujette aux inondations de caves.

- ***Séismes***

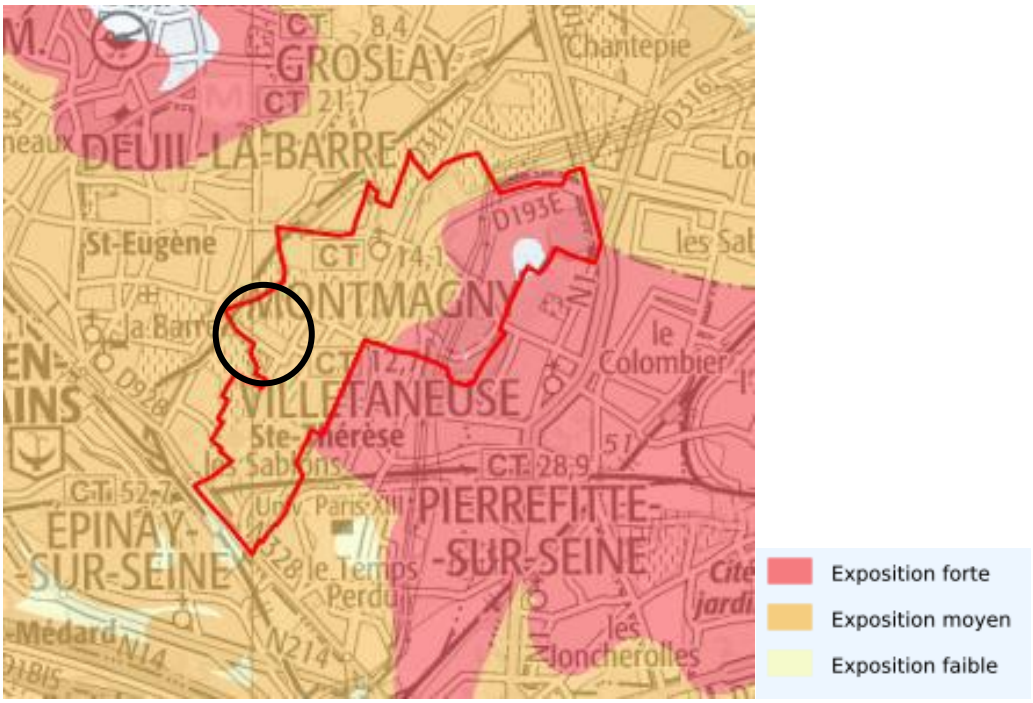
La commune est soumise à un risque de séismes très faible.

- ***Radon***

Le potentiel radon sur la commune de Montmagny est faible.

- ***<u>Retrait-gonflements des sols argileux</u>***

La commune de Montmagny est soumise à une exposition moyenne à forte à l'aléa retrait-gonflement des argiles. L'aléa fort concerne l'Est de la commune (principalement zone N au plan de zonage).



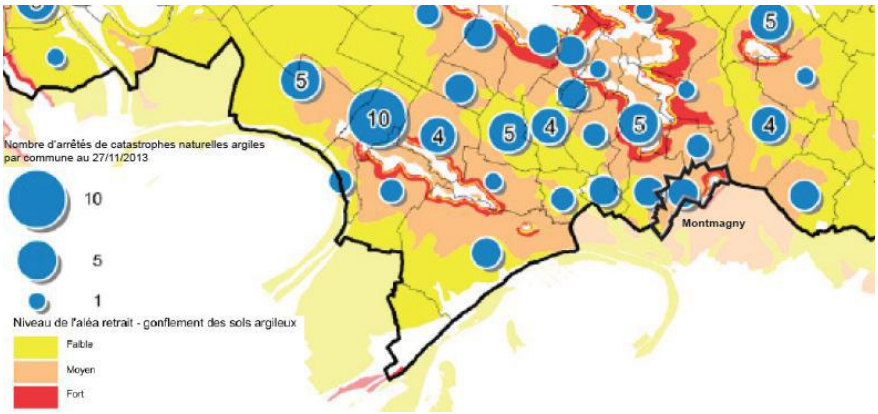
Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles (Source : BRGM)

Quelques arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris à Montmagny. Les plus récents ont été pris :

- **28 juillet 2014**
- **16 juillet 2019**
- **22 juin 2021**
- **20 septembre 2022**

Mouvement de terrain :

- **Du 21 septembre au 21 décembre 2012**
- **Du 19 avril 2018 au 16 octobre 2018**
- **Du 1er juillet 2020 au 30 septembre 2020**
- **Du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021**



Arrêtés de catastrophe naturelle lié au retrait-gonflement des argiles au 37 novembre 2013 (Source : SDPRN du Val d'Oise – Décembre 2015)

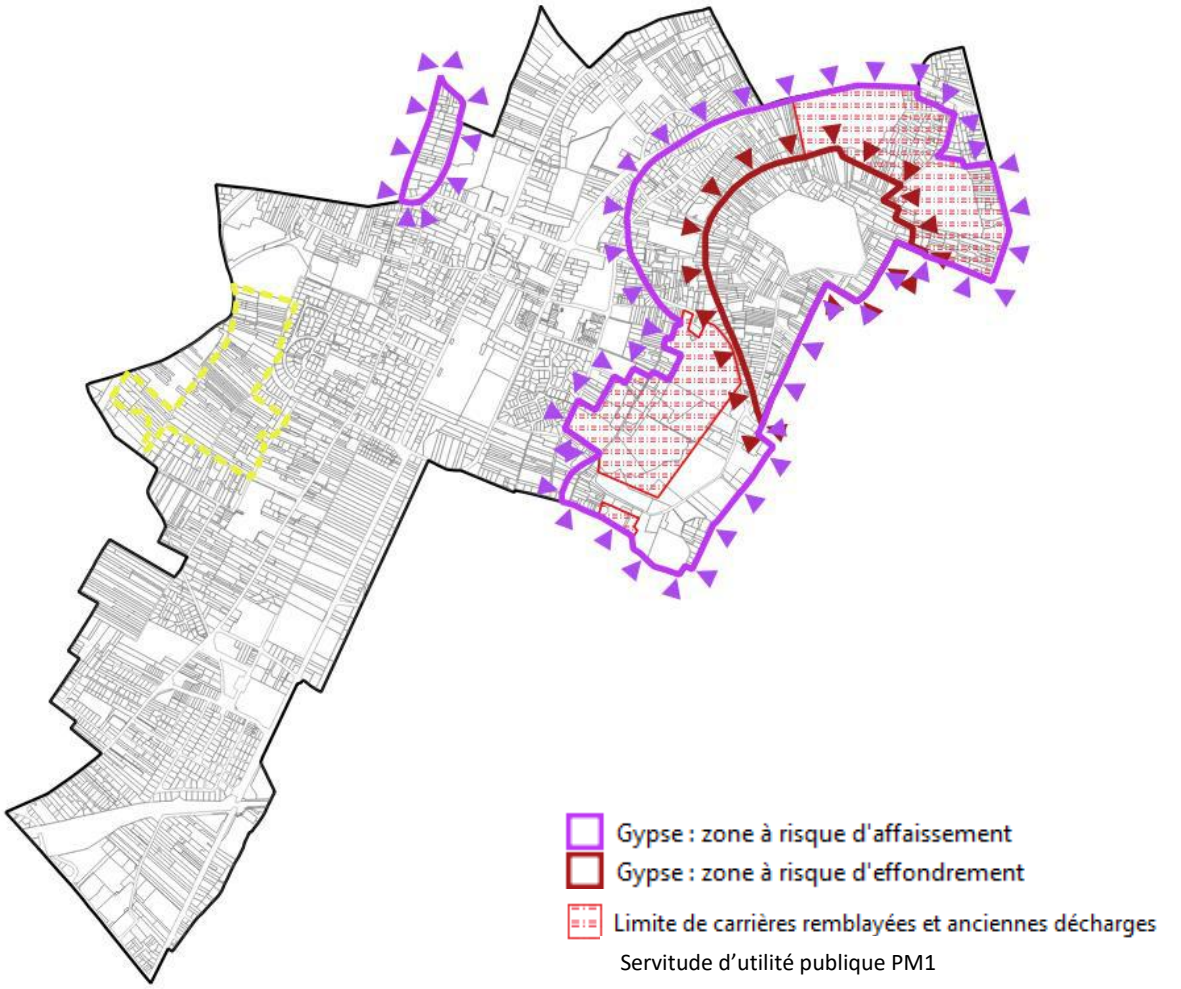
La ZAC est située en zone d'exposition moyenne à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

- ***Gypse***

La commune de Montmagny est soumise à un PPRN Mouvement de terrain / Affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines) approuvé le 7 avril 1987en application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme.

- ***Anciennes carrières***

L'arrêté préfectoral n°87-073 du 8 avril 1987 pris en application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme (aujourd'hui abrogé) a délimité sur la commune de Montmagny plusieurs périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines (périmètres dits « R. 111-3 »). Ces périmètres valent plans de prévention des risques naturels conformément à l'article L.562-6 du code de l'environnement.



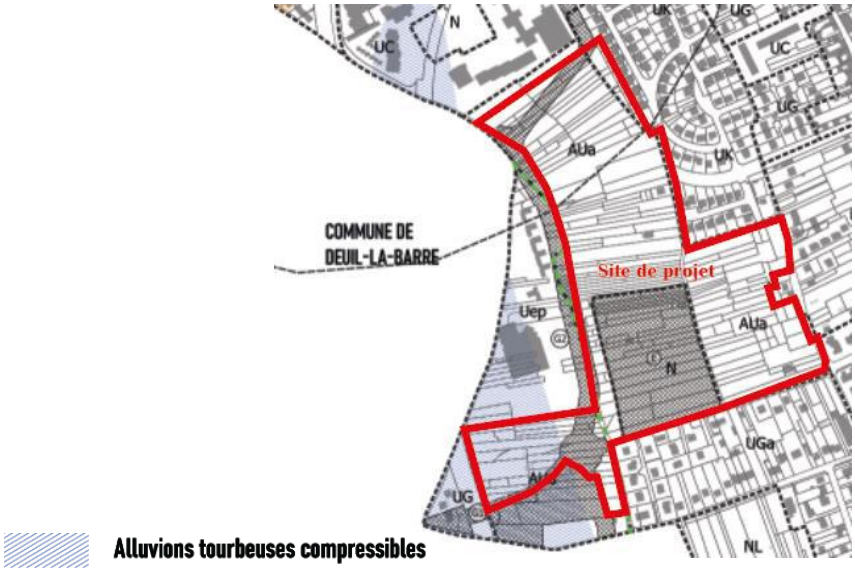
Zones de gypse et limite de carrières remblayées et anciennes décharges identifiée au plan de zonage du PLU de Montmagny

Les risques liés au gypse et aux anciennes carrières sont identifiés et précisément localisés dans le plan de zonage réglementaire du PLU. Ils ne concernent pas le site de la ZAC. Aucune carrière souterraine ou à ciel ouvert n'est répertoriée au droit du site de projet.

- ***Tassement des tourbes compressibles***

Les zones de tourbes compressibles à Montmagny sont identifiées et précisément localisées dans le plan de zonage réglementaire du PLU.

Une petite partie du secteur de la ZAC est concernée.

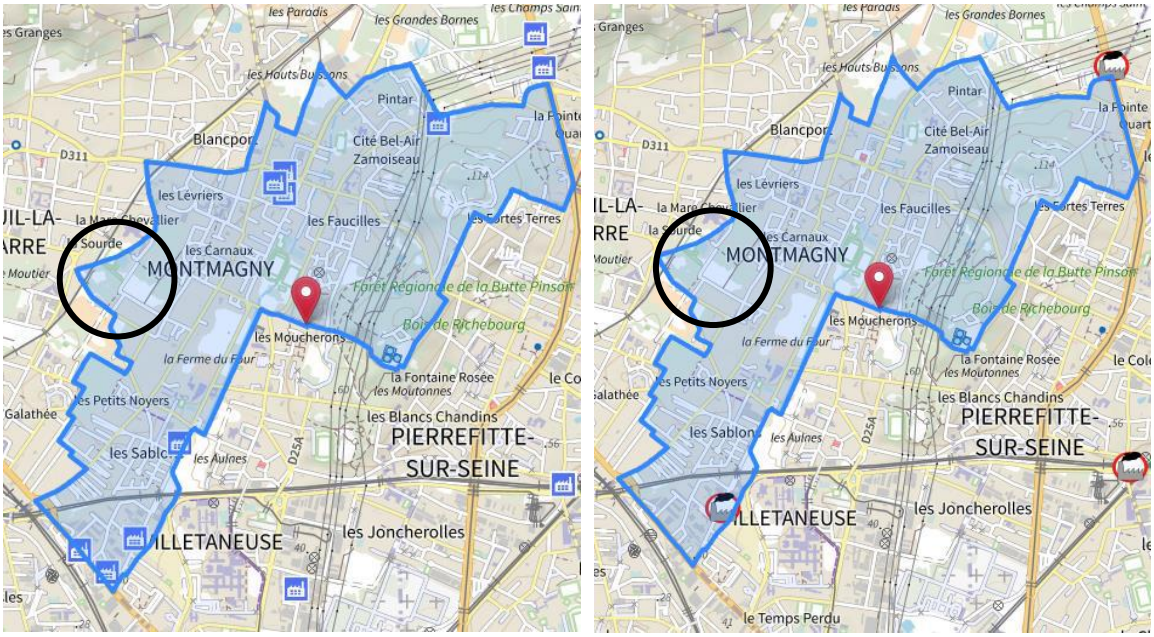


Zoom sur les zones de vulnérabilité mécanique des sols sur le site de la ZAC (extrait plan de zonage du PLU de Montmagny)

B/ Risques technologiques

- ***Installations industrielles***

La commune compte 8 installations industrielles classées (ICPE) non SEVESO et un établissement déclarant rejeter des polluants (TF Chimie).

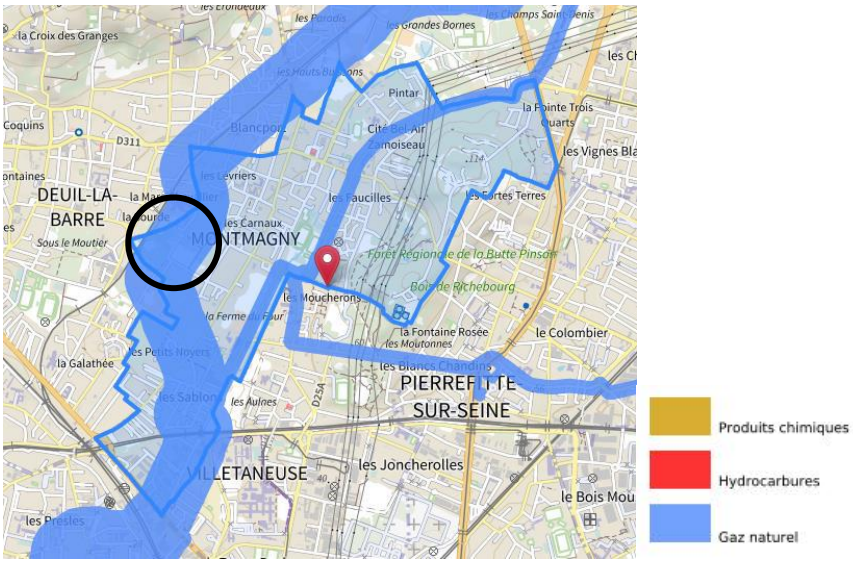


Installations industrielles (Source : Géorisques)

Le site de la ZAC n'est pas concerné par ce risque indutriel.

- ***Canalisations de matières dangereuses***

La commune de Montmagny est concernée par des canalisations de matières dangereuses acheminant du gaz naturel.



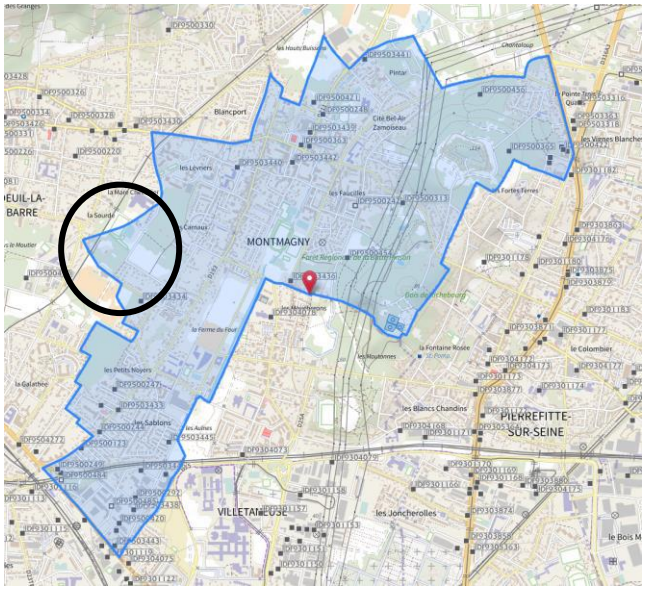
Canalisations de matières dangereuses (Source : Géorisques)

La servitude d'utilité publique GRT gaz concerne la quasi-totalité du site de la ZAC. Dans ces emprises, les projets d'ERP recevant plus de 100 personnes doivent faire l'objet d'une étude de compatibilité soumise à GRT Gaz.

III.6 – POLLUTION DES SOLS

A/ Inventaire des sites et sols pollués : base de données « CASIAS »

Selon la base de données CASIAS, qui est un inventaire des sites industriels et activités de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante, la commune de Montmagny compte 39 sites.



Carte des anciens sites industriels et activités de services (Source : Géorisques)

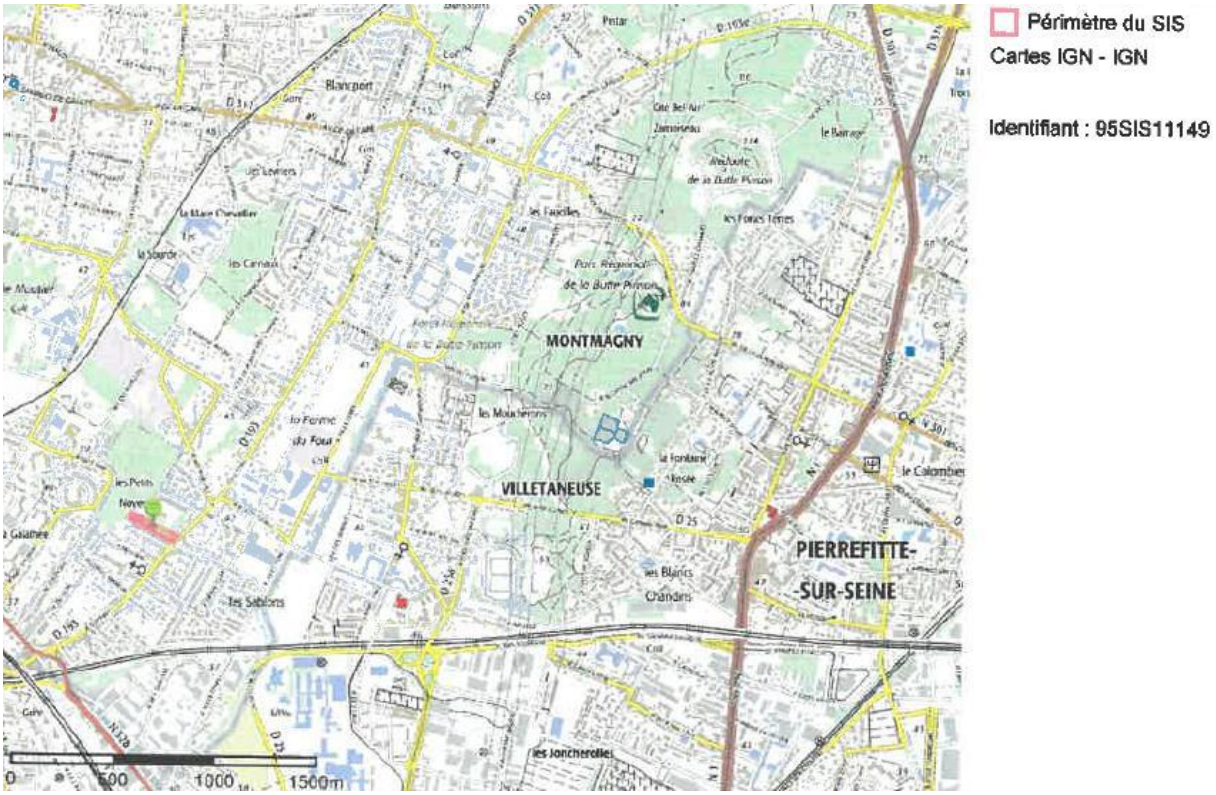
Aucun site CASIAS n'est recensé sur la ZAC.

B/ Inventaire des sites et sols pollués : base de données « BASOL »

Selon la base de données BASOL, qui est un inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, il n'existe aucun site pollué répertorié sur la commune de Montmagny.

C/ Inventaire des sites et sols pollués : Secteur d'Information des Sols « SIS »

La commune de Montmagny compte un site sur son territoire, instauré par l'arrêté préfectoral n°23-031 dans le cadre de la mise à jour du PLU de Montmagny du 07/06/2023. L'article R.151-23 du code de l'urbanisme prévoit que les secteurs d'information sur les sols (SIS) soient annexés au PLU.



Périmètre SIS (Source : arrêté n° IC-23-031 - Commune de Montmagny)

Aucun SIS recensé dans la ZAC.

D/ Investigations sur le site

Des investigations ont été menées en avril 2020 sur le site, réalisées sous la forme de 34 sondages.

Des anomalies ponctuelles significatives en plomb ont été relevées dans les sols de surface, ce qui pourrait engendrer un risque sanitaire inacceptable par ingestion de sol et inhalation de poussières pour les futurs usagers du site.

IV. EVOLUTIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU

Une évolution de certaines pièces du PLU est nécessaire dans la mesure où certains paramètres du projet de la ZAC de la Plante des Champs ne correspondent pas aux dispositions du PLU.
Les modifications apportées sont en rouge et les justifications sont en bleu.

IV.1 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD de Montmagny comporte plusieurs orientations applicables dans le périmètre de ZAC de la Plante des Champs. Des adaptations ou compléments doivent toutefois être apportés à certaines orientations sans remettre en cause l'économie générale du document.

La zone d'urbanisation future et le principe d'un projet d'aménagement était d'ores et déjà annoncé dans le PADD adapté en 2006. Depuis 2006, le projet s'est concrétisé et la ZAC de la Plante des Champs a été créée par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2023. C'est pourquoi, il est nécessaire de mettre à jour le PADD afin d'évoquer plus précisément les composantes du projet.

1. ***Les orientations applicables et répondant parfaitement aux orientations du projet de la ZAC de la Plante des Champs portent sur :***

AXE 1. Favoriser le renouvellement urbain et la diversité de l'habitat

Orientation n° 1 - Réaffirmer la structuration de l'axe urbain Nord/Sud de Montmagny
En ouvrant à l'urbanisation les secteurs actuellement en friches "Le Marais" et « le projet urbain de la ZAC de la Plante des Champs » situés en lisière du tissu urbain existant afin d'assurer la continuité avec le bâti environnant, de répondre aux objectifs du Plan de Déplacement Urbain de densification aux abords des gares et de favoriser la mixité sociale en diversifiant la typologie de l'habitat.

Cette orientation vise spécifiquement le site de la Plante des Champs comme un site d'ouverture à l'urbanisation de terrains en friche. Il s'agit de préciser que le secteur à urbaniser de la Plante des Champs est devenu une ZAC.

AXE 4. Améliorer les conditions de circulation

Orientation n° 12 - Améliorer les flux de circulation en centre-ville et dans les secteurs d'urbanisation nouvelle par la réalisation de la déviation de la R.D. 311 vers la R.D. 928

Cette orientation trouve en partie sa traduction dans la mise en œuvre du projet de ZAC. En effet, la création de la ZAC de la Plante des Champs permet le prolongement de la rue Théophile Gautier jusqu'à la future rue Guynemer prolongée dans le cadre de la suppression du passage à niveau. Ce prolongement sera aménagé de manière à s'insérer au mieux dans le quartier, de façon paysagée et apaisée avec l'intégration des modes de déplacements doux.

Orientation n° 13 - Créer de nouvelles voiries et circulations douces en cohérence avec la trame existante au travers de la définition des liaisons entre les voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble à créer et le tissu urbain existant.

Le projet de la ZAC inscrit de nouvelles voies et circulations douces en cohérence avec la trame existante et projetée. La nouvelle structure viaire s'organise autour de la nouvelle voirie « rue Guynemer » créée dans le cadre du projet de suppression du passage à niveau et par la rue Théophile Gautier prolongée. Une nouvelle voirie de desserte locale des logements pourrait être connectée à la rue de la Plante des Champs.
Les liaisons douces représenteront la majeure partie des voies de déplacement sur la ZAC.

Orientation n° 14 - Développer le maillage de circulations douces par la préservation et la valorisation des sentes piétonnes existantes et des structures végétales qui les bordent (haies arbustives) entre les secteurs à ouvrir à l'urbanisation à l'Ouest du territoire, par le renforcement du réseau de cheminements doux maillés au sein de la ZAC de la Plante des Champs et autour de l'axe central Nord-Sud (la Ferme du Four) afin de renforcer les liaisons entre quartiers, équipements publics et pôles de centralité et par l'organisation (redéfinition, aménagement…) du réseau existant compris dans le périmètre du parc de la Butte Pinson.
Le projet urbain valorise et développe un réseau de sentes et liaisons douces entre les secteurs résidentiels et les équipements publics existants et futurs.

2. *Les compléments et évolutions à apporter aux orientations du PADD portent sur :*

Ce sont quelques ajouts et corrections dans les orientations des AXES n°1-2-3 qui font l'objet de modifications dans le cadre de cette mise en compatibilité ; Les thèmes des grands axes et des orientations du PADD sont inchangés.

AXE 1. Favoriser le renouvellement urbain et la diversité de l'habitat

Orientation n°3 – Favoriser la diversité de l'habitat
- en autorisant des typologies d'habitat diversifié (~~petits collectifs, maisons de ville, pavillons~~ logements collectifs, intermédiaires et individuels) sur les secteurs ouverts à l'urbanisation (Plante des Champs, Le Marais).
Cette orientation précise les types d'habitat recherchés sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

AXE 2. Assurer la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Orientation n° 4 - Renforcer la structuration et la protection des espaces verts publics par la préservation et l'aménagement du parc de la Butte Pinson et par ~~l'affectation d'un secteur~~ l'aménagement d'un parc urbain dans le projet de ZAC de la Plante des Champs ~~au lieu-dit « La Plante des Champs », réservé à l'aménagement d'un parc urbain~~ en liaison avec les quartiers ~~de développement futur et les~~ résidentiels futurs et les nouveaux équipements publics (groupe scolaire, crèche, maison de santé).
Cette orientation concerne les espaces verts publics. Il s'agit de préciser que le secteur de projet est devenu une ZAC dans laquelle sera aménagé un parc urbain. Il est précisé que le parc sera en lien avec les logements et les équipements du futur quartier. Les équipements envisagés sont précisés.

Orientation n°6 – Valoriser le patrimoine paysager magnymontois en préservant les jardins en cœur d'îlots bâtis (centre ancien, rue d'Epinay) ou en continuité avec les espaces naturels préservés du secteur de la Ferme du Four ~~ou de la Plante des Champs~~ et en ménageant les vues sur les espaces naturels et notamment sur le parc de la Butte Pinson.

AXE 3. Contribuer au développement du tissu économique magnymontois

Orientation n° 8 - Prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur à vocation d'équipements, ~~*« les Basses Plantes des Champs »,*~~ au nord du futur parc urbain aménagé dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs ~~en face du lycée Saint-Saëns « Chemin du Pavé de la Barre », actuellement en friche et limitrophe de Deuil-la-Barre.~~ Ce projet devra s'articuler avec celui de suppression du passage à niveau n°4 au droit de la gare de Deuil-Montmagny. ~~la déviation de la RD 311- RD 928.~~

Le projet de la ZAC de la Plante des Champs prévoit un secteur à vocation d'équipement dont la création d'un groupe scolaire et d'une crèche prévus dans la ZAC de la Plante des Champs au Nord du parc.

Orientation n° 9 - Favoriser le développement d'un micro-pôle commercial route de Calais, quartier du Barrage et le long de la rue Théophile Gautier prolongée et de la rue Guynemer ~~-~~dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC de la Plante des Champs.

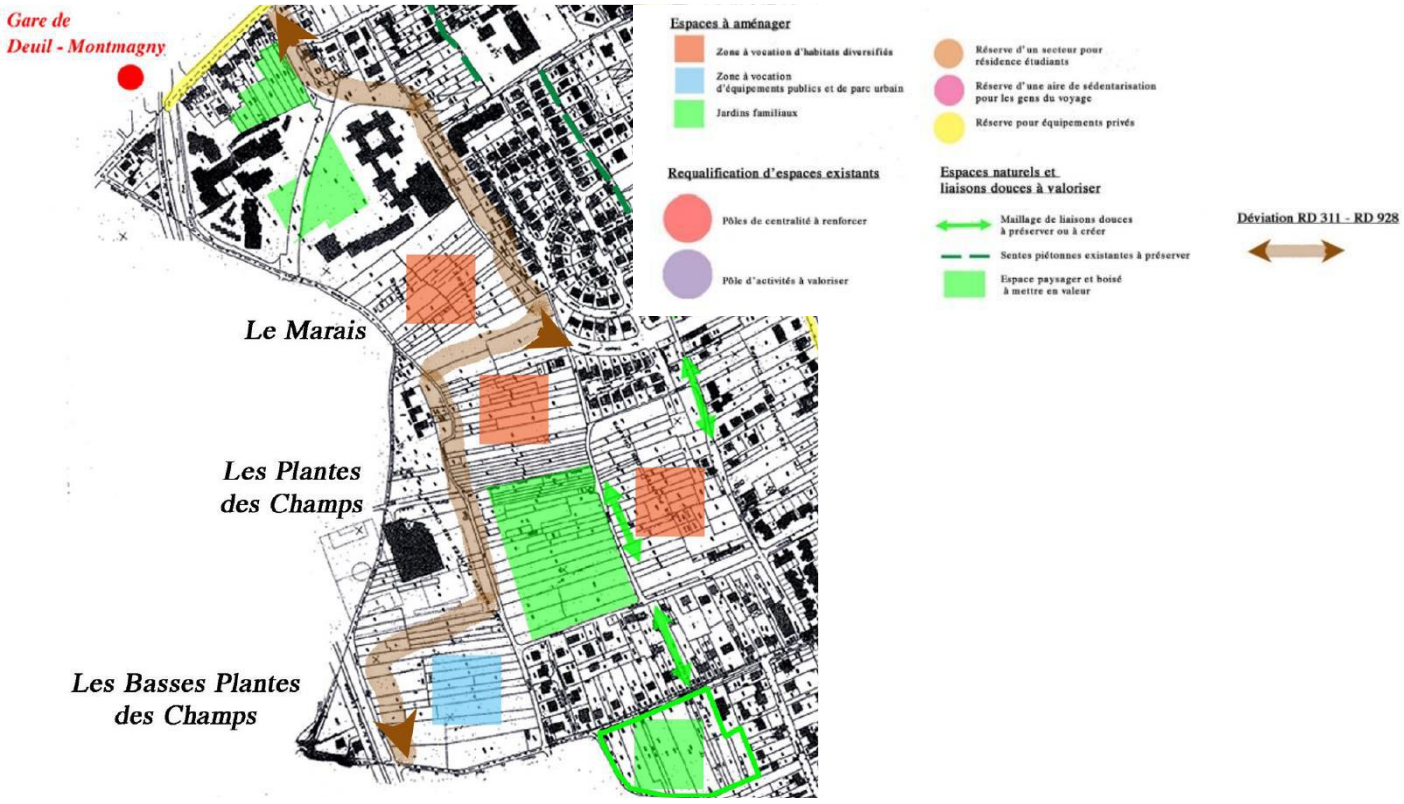
Il s'agit ici d'évoquer le développement d'une « polarité commerciale de proximité » dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs autour de la rue Théophile Gautier.

3. *Les évolutions à apporter à la carte de synthèse du PADD*

La mise en œuvre de la ZAC nécessite d'adapter la carte de synthèse du PADD en intégrant les informations suivantes :

- L'inscription d'un parc urbain correspondant à la zone N du PLU
- La localisation des zones constructibles mixtes à vocation d'habitat diversifiés, d'équipements publics et de commerces
- L'intégration du nouveau tracé de la déviation RD311-RD 928 approuvée lors de la mise en compatibilité du PLU en juin 2021 et son prolongement sur la rue Théophile Gautier
- La localisation des liaisons douces à créer
- La délimitation du périmètre de la ZAC de la Plante des Champs

Extrait de la carte actuelle



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Espaces à aménager

- Zone à vocation d'habitats diversifiés
- Zone mixte à vocation principale d'habitats diversifiés, d'équipements publics et de commerces à vocation accessoire
- Jardins familiaux
- Equipements techniques
- Périmètre de ZAC de la Plante des Champs
- Hors périmètre de ZAC de la Plante des Champs
- Réserve d'un secteur pour résidence étudiants
- Réserve d'une aire de sédentarisation pour les gens du voyage
- Réserves pour équipements privés

Requalification D'espaces Existants

- Pôles de centralité à renforcer
- Pôles d'activité à valoriser

Espaces naturels et liaisons douces à valoriser

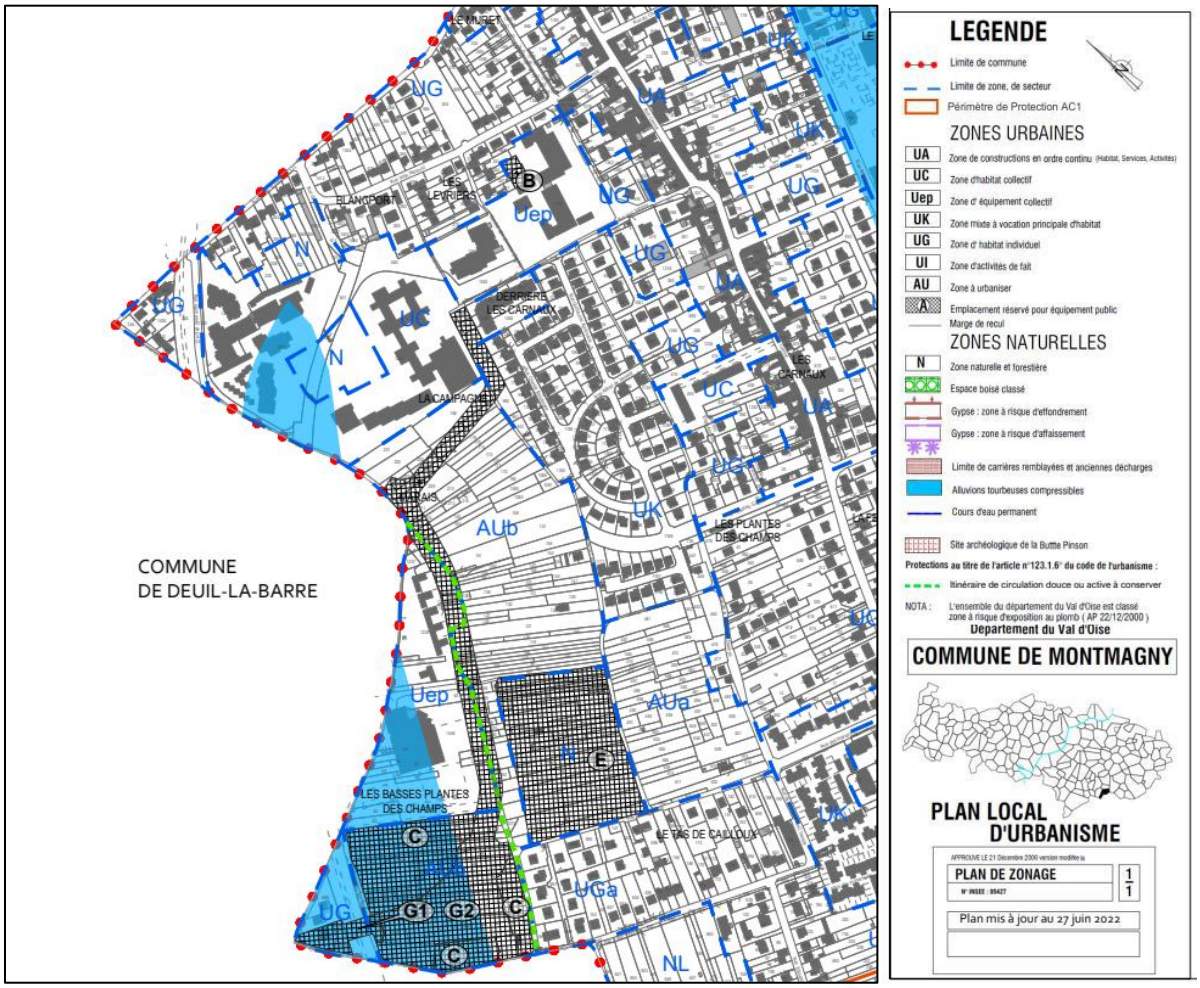
- Maillages de liaisons douces à préserver ou a créer
- Sentes piétonnes existantes à préserver
- Espace paysager et boisé à mettre en valeur
- Parc Urbain

IV.2 - LE ZONAGE DU SECTEUR DE PROJET

Le site d'étude est localisé en secteurs AUa, AUb et N correspondant aux secteurs non urbanisés et naturels, Ouest et Sud-Ouest de la commune. Ces secteurs sont composés essentiellement de friches sur d'anciennes parcelles agricoles en lanières.

L'intégration du projet de ZAC nécessite de modifier le plan de zonage en fusionnant les zones AUa et AUb en une seule zone afin de permettre une mixité des fonctions sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.

Plan de zonage actuel

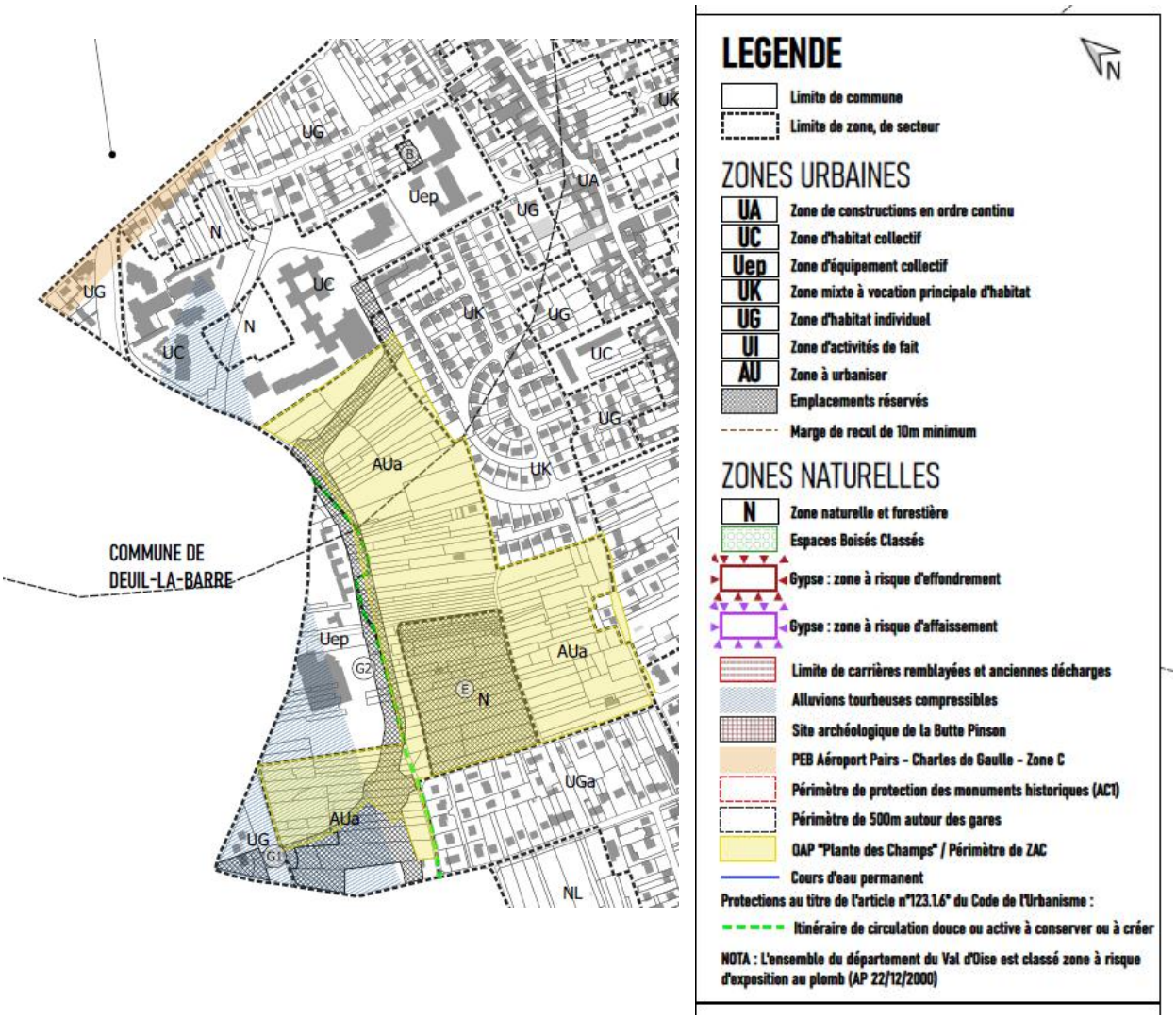


Les modifications apportées au plan portent sur :

- La suppression de l'emplacement réservé « **C** » Equipements sportifs
- La fusion des zones AUa et AUb en **une seule zone AUa** dans l'objectif d'assurer une véritable mixité des fonctions (logements, services, commerces, équipements publics) sur l'ensemble de la ZAC.

Nota : la zone N n'est pas impactée dans ses limites. Elle correspond au futur périmètre du parc urbain.
Nota : Le site de la ZAC couvre également très partiellement les zones UK au nord-est et Uep à l'ouest, sur lesquelles aucune construction n'est prévue dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs.

Plan de zonage projeté

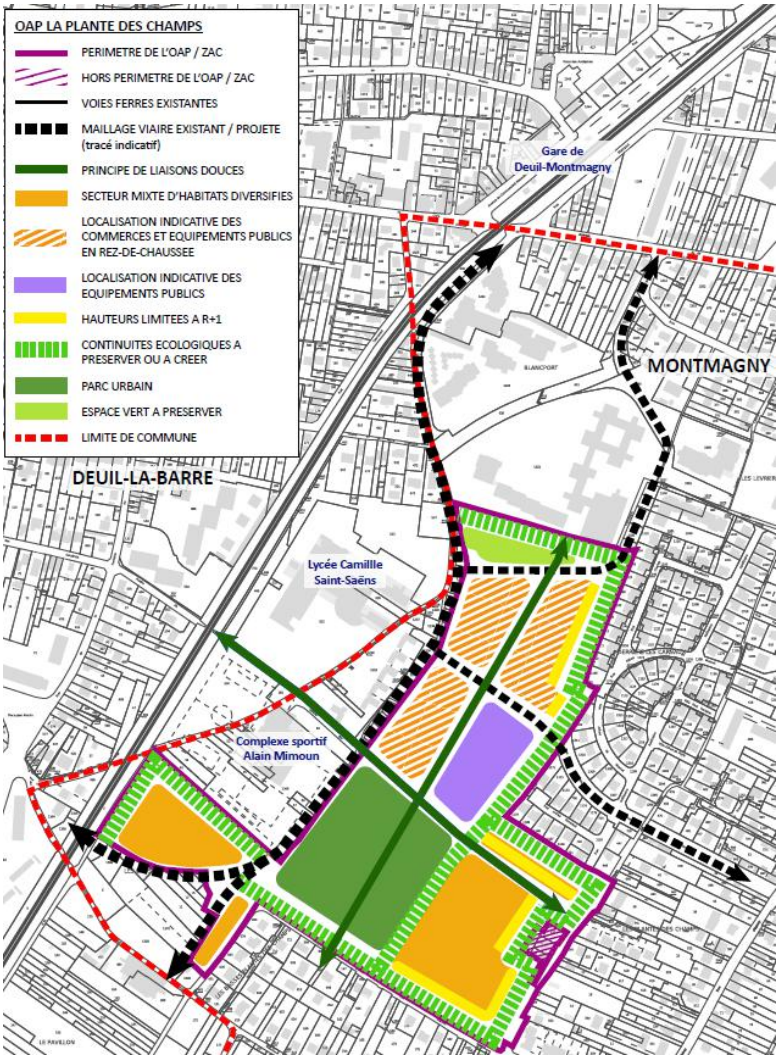


IV.3 – CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée sur le site de la ZAC de la Plante des Champs afin d'encadrer son aménagement.

Les principaux éléments définis dans l'OAP et correspondant au projet envisagé dans le cadre de la ZAC sont :

- Un maillage viaire limité du quartier laissant une grande place aux mobilités douces ;
- Un principe de maillage avec des liaisons douces Nord-Sud et Est-Ouest ;
- Une programmation mixte avec des secteurs d'habitat diversifié, de commerces et d'équipements ;
- L'implantation d'un pôle d'équipements au Nord du site (Groupe scolaire, crèche, et maison de santé ;
- L'aménagement d'un parc urbain en préservant les espaces verts existants au Sud de la ZAC ;
- La préservation ou la création de franges naturelles créant des corridors écologiques.
- La préservation du cadre de vie des riverains par l'intégration de prescriptions de hauteurs limitées à R+1 en limite des quartiers pavillonnaires
- Le prolongement de la voie départementale au Sud vers Deuil-La Barre



IV.4 - LE REGLEMENT

Le site du projet de la ZAC de la Plante des Champs s'inscrit dans deux zones du PLU (AUa et N). Il couvre également très partiellement les zones UK au nord-est et Uep à l'ouest, sur lesquelles aucune construction n'est prévue dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs.

Seule la zone AUa (fusion des anciennes zones AUa et AUb) fait l'objet d'évolutions réglementaires qui sont présentées ci-dessous.

Les évolutions des règles sont présentées ci-après.

	ZONE AUa - PLU ACTUEL	ZONE AUa - PLU PROJETE
ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article AUa 2, 2. Les constructions à usage agricole, 3. L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale, 4. Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, 5. Les dépôts de toute nature, 6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, 7. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, 8. Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.	1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article AUa 2, 2. Les constructions à usage agricole, 3. Les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt, 4. L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale, à l'exception de toute installation liée à la création d'un réseau de géothermie, 5. Le stationnement des caravanes, 6. Les dépôts de toute nature, 7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, 8. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, 9. Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
Justification	*Les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt sont désormais interdites en raison des nuisances potentielles qu'elles peuvent générer (bruit, passage de camions, etc.). Le règlement ajoute également une dérogation qui autorise les installations liées aux réseaux de géothermie afin d'encourager le recours à cette énergie renouvelable.*	
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUa1, sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes : - les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupés d'habitations, zones d'aménagement concerté sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires, - l'extension des constructions existantes, - les aménagements de voies publiques, de pistes cyclables ou piétonnes et de passerelles, - les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, - les équipements publics et d'intérêt général et les aires de stationnement qui y sont liées,	Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUa1, sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes : - les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupés d'habitations, zones d'aménagement concerté sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires, - l'extension des constructions existantes, - les commerces et les bureaux, - les aménagements de voies publiques, de pistes cyclables ou piétonnes et de passerelles, - les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, - les équipements publics et d'intérêt général et les aires de stationnement qui y sont liées,

	- les installations de chantier nécessaires à la réalisation des équipements autorisés dans la zone, - la démolition de bâtiments ou de clôtures. Les réseaux publics et assimilés sont autorisés. Sont par ailleurs autorisés sous conditions les « aménagements et installations nécessaires au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-La-Barre-Montmagny », ainsi que les « travaux, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements de sols » liés au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-La-Barre-Montmagny. PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES - LES RISQUES ET NUISANCES 1°) les contraintes liées au sol et au sous-sol Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe. 2°) Le risque d'exposition au plomb Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe. -LES PROTECTIONS Sans objet.	- les installations de chantier nécessaires à la réalisation des équipements autorisés dans la zone, - la démolition de bâtiments ou de clôtures. Les réseaux publics et assimilés sont autorisés. Sont par ailleurs autorisés sous conditions les « aménagements et installations nécessaires au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-La Barre-Montmagny », ainsi que les « travaux, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements de sols » liés au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-La Barre-Montmagny. PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES - LES RISQUES ET NUISANCES Le constructeur devra respecter trois types de contraintes : 1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de Montmagny précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) : - le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996 ; - la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ; - les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs. Voie ferrée : La ligne d'Epinay-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2. Dans une bande de 250 m pour la ligne d'Epinay-Villetaneuse à Le Tréport-Mers (catégorie 2), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions situées en annexe du présent règlement. 2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol

		Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe. 3°) Le risque d'exposition au plomb Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe. -LES PROTECTIONS Sans objet.
Justification	***Les secteurs AUa et AUb sont différents et le nouveau règlement de la zone AUa reprend la rédaction de l'article 2 du secteur AUb. Une disposition est ajoutée autorisant les commerces et les bureaux afin de favoriser la mixité fonctionnelle au sein de la ZAC.***	
ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAS LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	3-1 - Desserte Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble (ou de l'ensemble d'immeubles à édifier) selon la zone, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour 3-2 – Accès	Idem rédaction actuelle sauf complément suivant : 3 -4– Sentes et chemins piétonniers Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage 1/1 devront être préservés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

	Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie, selon les prescriptions de l'Inspection Départementale des Services concernés. En application de l'article 682 du Code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 3-3 – Voirie Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les terrains desservis par des voies privées existantes à la date d'approbation du présent règlement ou à créer pourront être constructibles si la voie présente une largeur minimum de 3,50 mètres. La création de voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes : - largeur de la chaussée : 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner dans les deux sens de circulation ; - largeur de la chaussée : 3,5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. Les dispositions du AUa 3-3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).	
Justification	***Cette disposition sur les sentes et chemins piétonniers existe en AUb et est réintroduite en AUa.***	

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable. Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction. Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité. Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien. 1/Assainissement À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour éviter les pollutions en cas d'accident ou de sinistre, des vannes d'isolement seront installées sur les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées avant raccordement aux réseaux publics. Les capacités de rétention des eaux d'extinction devront être suffisamment dimensionnées. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics (Eaux usées ou Eaux pluviales). 2/Eaux usées Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré-traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.	En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable. Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction. Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité. Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien. 1/ Assainissement Les réseaux d'assainissement présents sur la commune de Montmagny sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes : - l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution, - l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel. Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit. Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif. Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, …) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée) et le SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains). Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE s'imposent.

	3/Eaux pluviales L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics. Les surfaces nouvellement imperméabilisées auront un rejet limité à 4l/s/ha pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et devront correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur. Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur/débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration. En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière. 4/Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public) Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain. En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur. Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.	2/ Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire. Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requerra une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée) après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. 3/ Eaux pluviales Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales. La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par revêtement perméable, épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe. Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse). Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE. Stationnement des véhicules :

	5/Déchets L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. Les constructions de locaux de tri sélectif feront obligatoirement l'objet d'une attention particulière pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.	L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du type de parking (extérieur ou couvert), du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés. 4/Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public) Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain. En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur. Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. 5/Déchets L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. Les constructions de locaux de tri sélectif feront obligatoirement l'objet d'une attention particulière pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains. Les bornes enterrées devront obligatoirement être implantées sur le domaine privé avec un accès piéton à proximité des bornes pour permettre la maintenance et l'entretien. Pour se prémunir du risque de dépôt depuis l'espace public, ces accès piétons à proximité des bornes devront être fermés et munis d'un système universel Intratone pour permettre l'accès et l'autonomie des agents de maintenance et d'entretien.
Justification	***Le règlement reprend les dispositions de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée concernant l'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales. Il est intégré une disposition spécifique pour l'installation des bornes enterrées.***	

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Aucune prescription.	
Justification	***Pas d'évolution.***	
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	6-1 – Règles générales Si des prescriptions sont mentionnées sur le document graphique, les constructions devront être implantées selon ces prescriptions. Si aucun recul ne figure au plan, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées qu'en respectant les règles suivantes : • Par rapport à l'alignement, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres ; • Par rapport aux limites d'emprises des voies privées, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres. Cependant, les constructions pourront être implantées à moins de 5 mètres s'il ne s'agit pas de façades principales et s'il n'y a pas de vue directe ; • Les constructions doivent également tenir compte de l'implantation des façades des constructions voisines afin de s'harmoniser avec celles-ci. 6-2 – Règles particulières Les aménagements tels que les perrons, marquises, auvents, sas d'entrée d'une Surface de plancher de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions même si elles ne respectent pas l'article AUa 6-1, sans toutefois pouvoir se situer dans une bande de 2,50 mètres par rapport à l'alignement. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).	6-1 – Règles générales Les constructions doivent tenir compte de l'implantation des façades des constructions voisines afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement. 6-2 – Règles particulières Les aménagements tels que les perrons, marquises, auvents, sas d'entrée d'une surface de plancher de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions sans dépasser l'alignement. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.). Les débords sur le Domaine Public (balcons, corniches, acrotères…) sont autorisés dès lors qu'ils n'ont pas une largeur de plus d'1.50 mètre situés au moins à 3,30 mètres du niveau du trottoir ou du terrain naturel et que le gestionnaire de voirie donne son accord explicite.
Justification	***La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est assouplie pour permettre l'évolution du projet.***	

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	7-1 – Règles générales Dans une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes : En cas d'implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies, les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites, soit en retrait. Toutefois, la longueur totale des implantations en limite séparative ne peut excéder 12 mètres par limite. En cas d'implantation par rapport aux autres limites, les constructions doivent être réalisées en retrait. En cas de retrait, les dispositions du AUa 7-2 s'appliquent. Rappel : l'article L.471.1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres. 7-2 – Modalités de calcul du retrait Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. Lorsque la façade (ou une partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur la plus haute des ouvertures, comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres. La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture sur une construction existante créant des vues directes. Abris de jardin : Retrait d'1 mètre minimum. 7-3 – Règles particulières Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).	7-1 – Règles générales Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, les dispositions du AUa 7-2 s'appliquent. Rappel : l'article L.471.1 du code de l'urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres. 7-2 – Modalités de calcul du retrait Lorsque la façade ne comporte pas d'ouverture, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au brisis à partir du terrain fini sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres. Lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis à partir du terrain fini, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. 7-3 – Règles particulières Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).
Justification	***La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est assouplie pour permettre l'évolution du projet.***	

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	8-1 – Règles générales Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins à : - 4 mètres si aucune des façades ne comporte des ouvertures créant des vues directes, - 8 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes. 8-2 – Règles particulières Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux ouvrages de distribution électrique.	8-1 – Règles générales Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins de 4 mètres si les constructions ne comprennent pas d'ouvertures et au moins 8 m en cas d'ouverture. Dans tous les cas, les constructions implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.. Nota : Dans le cas de permis de construire valant division, ce sont les dispositions de l'article AUa8 qui s'appliquent. 8-2 – Règles particulières Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux ouvrages de distribution électrique.
Justification	***C'est la règle de la zone AUb actuelle qui est conservée.***	
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	L'emprise au sol est fixée à 40 % maximum. Les abris de jardin ne peuvent excéder 6 m² par logement.	Il n'est pas fixé de règles
Justification	***Ce projet d'aménagement global mis en œuvre dans le cadre de ZAC nécessite une gestion de la densité à l'échelle du projet et non lot/lot. La définition d'une emprise au sol par terrain n'est pas adaptée.***	
ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	10-1 – Définition de la hauteur La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc., à l'exception des cheminées.	10-1 – Définition de la hauteur La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc., à l'exception des cheminées. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

	Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment. 10-2 – Règles générales La hauteur maximale des constructions est fixée suivant les règles suivantes : - la hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit ; - toute construction nouvelle doit s'inscrire dans ce gabarit, et doit respecter le nombre de niveau maximum de R + 1 + Combles ; - abris de jardin : la hauteur est limitée à 3,5 mètres au faîtage ; 10-3 – Règles particulières Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.	10-2 – Règles générales Toute construction nouvelle doit respecter le nombre de niveau maximum de R + 4 + Attique et ne doit pas dépasser une hauteur de 19m à l'égout du toit et 21 m au faîtage dans le respect des prescriptions de l'OAP ; Abris de jardin : la hauteur est limitée à 3,5 mètres au faîtage ; 10-3 – Règles particulières Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.
Justification	***La hauteur est limitée à R+4+A afin de permettre la réalisation de logements collectifs et d'assurer une densité cohérente avec le tissu environnant et avec les objectifs supra-communaux.***	
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR	Aspect général Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé. L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains. L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Aspect des matériaux	Aspect général Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé. L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains. L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

	L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses…) est interdit. Les tôles ondulées, les matériaux de fortune, sont interdits. L'emploi à nu de matériaux de construction destinés à recevoir un parement de finition (enduit, bardage,…) n'est pas autorisé sans mise en oeuvre de cette finition. Les constructions en bois sont autorisées si elles sont conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel. Les abris de jardin Les abris de jardin doivent être réalisés de préférence en bois et réalisés de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction. Les façades en tôle sont interdites. Les pentes de toit des abris devront être comprises entre 20° et 35°. Les clôtures Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'utilisation de plaques de béton, de claustras, de lisses en PVC, de fils de fer barbelés est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité. Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition. La hauteur maximale des clôtures est fixée à : - 2 mètres pour les clôtures grillagées ou ne comportant qu'une partie pleine inférieure à 1 mètre ; - 1,80 mètre pour les clôtures pleines.	Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable, de la qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions, (dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur...) de l'aménagement des abords et de l'orientation des constructions tout en veillant à animer la composition architecturale des façades. Aspect des matériaux Les tôles ondulées, les matériaux de fortune, sont interdits. L'emploi à nu de matériaux de construction destinés à recevoir un parement de finition (enduit, bardage,…) ne sont pas autorisés sans mise en œuvre de cette finition. Il sera privilégié l'utilisation des matériaux bio et géo sourcés dans l'ensemble des constructions. Les toitures des constructions principales Les pentes des toitures devront être comprises entre 20° et 35°. Les toitures « à la Mansard » sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles de l'art et en particulier les degrés de pentes qui caractérisent ce type de toiture. Dans la mesure du possible, les pentes permettront le même type de matériaux de couverture sur les rampants et sur les brisis. Les toitures terrasses sont autorisées mais elles doivent représenter au plus 30% de l'emprise de la construction. Les abris de jardin Les abris de jardin doivent être réalisés de préférence en bois et réalisés de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction. Les façades en tôle sont interdites. Les pentes de toit des abris devront être comprises entre 20° et 35°. Les clôtures Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

		• Clôture à l'alignement Elles seront constituées : - Soit d'un muret (maximum 1/3 de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'élément perméable à la vue (2/3 minimum de la hauteur) - Soit d'une haie vive d'essence indigène doublée ou non d'un dispositif de clôture • Clôture en limite séparative Elles pourront avoir un aspect identique à la clôture à l'alignement, ou seront constituées soit d'un mur d'aspect pierres apparentes, en moellons, ou enduit. L'utilisation de plaques de béton, plaques métalliques pleines, de claustras, de fils de fer barbelés, canisses bois ou PVC ou parclos bois/PVC est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité. Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Les poteaux pourront atteindre 2,20 mètres de hauteur.
Justification	***Des compléments à la règle sont ajoutés pour inciter à l'utilisation de matériaux bio-sourcés et ainsi répondre à l'engagement de la signature de la charte d'engagement à la démarche EcoQuartier signé par la ville et l'aménageur de la ZAC le 26 octobre 2021.*** ***L'aspect des toitures et des clôtures est précisé afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans l'existant. La qualité des clôtures est recherchée par l'intégration de nouvelles prescriptions dans le règlement.***	
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT	Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4 – 5 – 6 – 7) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement.	Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques. ~~En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4 – 5 – 6 – 7) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement.~~

	Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessous devront être réalisées. Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement Surfaces de stationnement : Les places (VL), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes : Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m Un dégagement de 5 m minimum doit être prévu pour le stationnement. Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Ces normes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ainsi qu'aux changements d'affectation. Normes à respecter : Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la SURFACE DE PLANCHER. - Logements : 2 places par logement dont une au moins sous forme de garage construit. - Logements à caractère social : 1 place par logement. - Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité…). Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article AUa 4 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article AUa 13 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.	Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessous devront être réalisées. Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement. Surfaces de stationnement : Les places (VL), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes : Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m Un dégagement de 6 m minimum doit être prévu pour le stationnement. Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Ces normes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ainsi qu'aux changements de destination et création de nouveaux logements. <u>Normes à respecter :</u> Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées en fonction de la taille et de la typologie des logements. Logements à caractère social : 1 place par logement et 0,5 place par logement à moins de 500m d'une gare Logement en accession : T1 et T2 : 1 place T3 : 1.5 places T4 et + : 2 places Les places doubles sont autorisées. Commerces : 1 place par tranche entamée de 100m² de surface utile Bureaux : 1 place minimum A moins de 500m d'une gare, il n'est imposé qu'1 place par logement. Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de

fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité…).

. Groupe scolaire : 1 place/classe
. Crèche : 1pl/6 berceaux
. Maison médicale : 1pl/cellule de praticien
- Autre équipement public : 2 places minimum

Nota : les périmètres de 500m autour des gares sont reportés au plan de zonage.

Normes vélos PDUIF :
Tous les logements devront comporter des stationnements vélos dans le respect du PDUIF à savoir :
0.75m²/logt jusqu'au T2 et 1.5m²/logt au-delà

Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m², hors espace de dégagement.

Justification	***Les besoins en stationnement sont adaptés pour tenir compte de la proximité des transports en commun.*** ***Le règlement est mis en compatibilité avec le PDUIF et avec le décret des normes vélos de 2022.*** ***Le dégagement défini pour les places de stationnement passe à 6m (contre 5 actuellement) afin d'assurer le confort des usagers.***	
ARTICLE 13 : **- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS** **- ESPACES BOISES**	Les parties de terrain non construites, aménagées et ouvertes au public, non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement plantées et traitées de façon paysagère. La mise en place des plantations devra être exécutée au plus tard lors de la première saison appropriée suivant la réception provisoire des locaux. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.	Idem rédaction actuelle AUa + complément ci-dessous. Un coefficient de pleine terre est imposé à hauteur de 30% minimum par lot. A l'échelle de la ZAC le coefficient de pleine terre sur l'ensemble des lots privés devra atteindre 40%. Il sera également demandé 1 arbre de haute tige à planter ou à conserver par tranche de 100 m² d'espace de pleine terre. Les espaces plantés devront par ailleurs intégrer à minima les trois strates végétales : herbacées / arbustives / arborées. Les plantations existantes seront conservées au maximum.
Justification	***Les prescriptions d'aménagement d'espace vert sont renforcées en intégrant un coefficient de pleine terre de 30% par lot et de 40% sur l'ensemble des lots privés ainsi que l'obligation de planter ou de conserver 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace de pleine terre. Cette disposition permet d'affirmer la volonté de créer un nouveau quartier écologique très végétalisé.***	
ARTICLE 14 : COS	Il n'est pas fixé de C.O.S.	Sans objet
Justification		

ANNEXE (LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES)

Le tableau des Emplacements Réservés est modifié par la suppression de l'emplacement réservé « **C** » Equipements sportifs.

Numéro Repère	Affectation de l'emplacement	BENEFICIARE (Service ou Collectivité publique chargé d'acheter le terrain)	Superficie de l'emplacement
A	Equipements sportifs du collège Copernic	Commune	4 140 m²
B	Extension du Groupe Scolaire « Les Lévriers »	Commune	630 m²
~~C~~	~~Equipements sportifs « Basses Plantes des Champs »~~	~~Commune~~	~~12 730 m²~~
D	Extension du cimetière – Parcelles AE 42 – 28 - 528	Commune	1 600 m²
E	Parc urbain de la ZAC de la plante des champs	Commune	22 170 m²
F	Accès Domanial Régional	Région Ile-de-France	1 545 m²
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 m²
G2	Rétablissement routier associé à la suppression du passage à niveau n°4	Conseil Départemental du Val d'Oise	20 034 m²
I	Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et déviation du R.D 193	SNCF Réseau	6 990 m²
J	Extension des équipements sportifs du stade Charles Grimaud	Commune	1 574 m²
K	Extension du périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson	Région Ile-de-France	7 400 m²

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE DE MONTMAGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.4. Evaluation Environnementale

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

du 02 octobre 2025, approuvant le PLU

Page de suivi du document

Rédaction et version du document

Version	Date	Objet	Rédacteur	Vérificateur	Approbateur
A	05/12/2024	Évaluation environnementale	Thomas DE SOUSA	Aymeric HULLIN	William BOURGEOIS

Date	Relu par	Modifications
11/12/2024	Mediaterre Conseil Mathisse Frénéhard	Ajouts supplémentaires et corrections du document

Statut : Terminé

Version : A

Toute version précédente doit être archivée.

Enregistrement

Le document est enregistré en tant que :

Liv 002 - Evaluation environnementale du projet de PLU de Montmagny

Sommaire

1 Exposé des changements apportés au PLU 7
1.1 Qu'est-ce qu'on entend par évaluation environnementale ? 7
1.2 Objet de la révision du PLU 8
2 Analyse de l'état initial de l'environnement et tendances d'évolution 10
2.1 Situation patrimoniale de la commune 10
2.2 Résumé et synthèse de l'état initial de l'environnement 11
3 Articulation des plans et programmes 21
3.1 Justification de l'articulation 21
3.2 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible 23
3.2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CA Plaine Vallée 23
3.2.2 Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée 23
3.2.3 Le Plan Climat Air Energie Territoriale 26
3.2.4 Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) 26
3.2.5 Le Schéma Directeur de la région Île-de-France 32
3.2.6 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie 45
3.2.7 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Croult-Enghein-Vieille Mer 49
3.2.8 Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine Normandie 2022-2027 53
3.2.9 Le Plan de Prévention du bruit dans l'environnement de Paris Charles de Gaulle pour la période 2022 à 2026 55
3.2.10 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France 57
3.2.11 Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 58
4 Analyse des incidences notables probables du PLU sur l'environnement 60
4.1 Analyse des incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 60
4.1.1 Une démarche itérative rythmée en trois temps : Orienter/ Évaluer / Réajuster 60
4.1.2 Analyse générale des incidences du PADD 63
4.1.3 Synthèse de l'incidence du PADD sur l'environnement 95
4.2 Analyse des incidences notables et probables des autres pièces du PLU sur l'environnement 96
4.2.1 Le règlement écrit 96
4.2.2 Le plan de zonage 99
4.2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation 105
4.2.4 Analyse des incidences des OAP, du règlement graphique et écrit 110
4.2.5 Analyse spécifique des incidences probables notables des emplacements réservés sur l'environnement 114
5 Analyse des incidences Natura 2000 116

6 Mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets dommageables du PLU sur l'environnement 117

6.1 Rappel de la démarche « ERC » 117

6.2 Mesures intégrées dans les documents d'urbanisme du projet de PLU 117

6.3 Mesures intégrées au PLU de Montmagny 118

7 Indicateurs de suivi 119

7.1 Définition des modalités de suivi du PLU 120

7.2 Présentation des indicateurs et retenus et tableaux de suivis 120

7.3 Méthode d'analyse 123

1 Exposé des changements apportés au PLU

1.1 Qu'est-ce qu'on entend par évaluation environnementale ?

« L'évaluation environnementale d'un projet ou d'un plan/programme est réalisé par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de la préparation d'un projet, d'un plan ou d'un programme et du processus décisionnel qui l'accompagne : c'est une aide à la décision.

Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Elle vise ainsi à prévenir les dommages, ce qui s'avère en général moins coûteux que de gérer ceux-ci une fois survenus. Elle participe également à la bonne information du public et des autorités compétentes », Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer.

Le principe de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a été anticipé dès la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbains, dite « loi SRU ». La directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans sur l'environnement, son ordonnance de transposition du 03 juin 2004 et le décret urbanisme du 27 mai 2005, ont imposé une évaluation environnementale plus complète que celle de la loi SRU pour l'ensemble des SCoT ainsi que certains Plans Locaux d'Urbanisme.

Par la suite le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, qui a complété la transposition de la directive européenne du 27 juin 2001, et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ont élargi le champ d'application de l'évaluation environnementale stratégique des documents d'urbanisme.

Les PLU étaient jusqu'à peu soumis à un examen préalable au cas par cas par l'Autorité environnementale pour déterminer leur éligibilité à une évaluation environnementale (L122-4 CE). Etaient systématiquement soumis à une évaluation, l'élaboration, la révision, et la mise en compatibilité, dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou d'une déclaration de projet, des :

- PLU(i) dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 (R104-9 CU)
- PLUi valant PDU ou SCoT (R104-13 CU, R104-14 CU)
- PLU(i) des communes littorales et des zones de montagne (R104-10 CU, R104-12 CU)

L'article 40 de la loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP) du 7 décembre 2020 vient cependant modifier l'article L104-1 CE en ajoutant le PLU(i) à la liste des documents d'urbanisme devant systématiquement faire l'objet d'une évaluation environnementale. L'évaluation environnementale est également obligatoire pour le PLU à l'occasion de son élaboration, sa révision et sa mise en compatibilité, dans le cadre d'une DUP ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que celles-ci sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement (R104-8 CU). La révision, modification et mise en compatibilité du PLU doit aussi faire l'objet d'une EES si un site Natura 2000 est susceptible d'être affecté de manière significative dans le cadre d'une DUP ou d'une déclaration de projet (R104-8 CU).

1.2 Objet de la révision du PLU

La Directive Européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004.

Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part. En conséquence, le Code de l'Urbanisme impose dorénavant une évaluation environnementale à certains Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Ainsi, l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme précise que :

« *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) *Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables* ; »

La commune de Montmagny procède à un changement des orientations définies par le PADD dans le cadre de sa révision de PLU, nécessitant de mener une évaluation environnementale de ce nouveau projet de territoire.

Le PLU de la commune 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. Par arrêté n°URBA/2022/30 en date du 1er août 2022, la commune de Montmagny a prescrit la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme afin d'actualiser et d'affiner le règlement et les documents graphiques.

Le PLU a également fait l'objet d'une mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral est paru le 11 août 2025.

Le PLU de Montmagny est donc révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, qui en est « l'autorité compétente ». L'article R.153-1 attribue au Maire la conduite de la procédure.

Ainsi, l'article R-151-3 du Code de l'Urbanisme indique pour l'élaboration d'un document d'urbanisme les éléments suivants :

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Cinq nouveaux axes d'orientations ont été définis à travers le nouveau PADD de la commune de Montmagny :

- Axe 1 : renforcer la qualité de vie ;
- Axe 2 : préserver le patrimoine bâti ;
- 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.

Les principales modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure de révision des documents d'urbanisme sont les suivantes :

- Modification des zones concernant les Gens du Voyage AUp en UKs ;
- Intégration de la ZAC Plante des Champs dans le zonage du PLU ;
- Modification des pourcentages des espaces verts de pleine terre sont valorisés par la commune ;
- Ajout d'un sous-secteur spécifique au poney club Np au sein de Montmagny.

Orientations d'aménagement et de programmation : 3 OAP viennent compléter les évolutions liées au plan de zonage et au règlement :

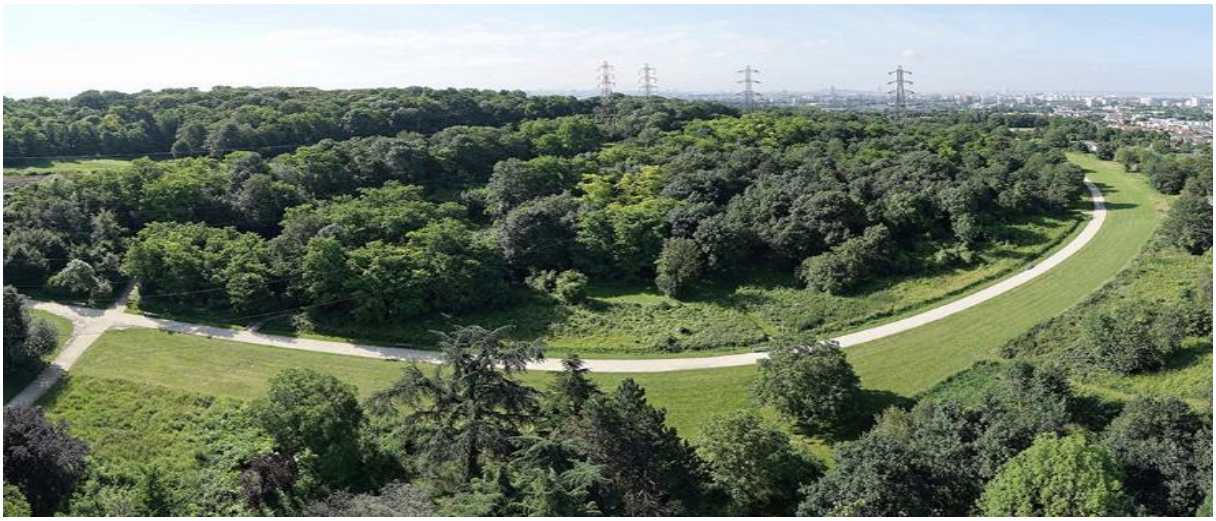
- L'OAP Trame Verte et Bleue de la commune de Montmagny ;
- L'OAP « entrée cœur de ville » se situant près de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Maurice Berteaux.

Nota : Le PLU a également fait l'objet d'une mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral est paru le 11 août 2025. L'OAP de la ZAC de la Plante des Champs élaborée dans le cadre de cette mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique est intégrée au dossier de révision du PLU et son périmètre est reporté au plan de zonage. Les justifications de l'OAP de la ZAC sont développées dans la pièce 1.3.bis du dossier de rapport de présentation.

2 Analyse de l'état initial de l'environnement et tendances d'évolution

2.1 Situation patrimoniale de la commune

Située dans le département du Val-d'Oise, la commune de Montmagny bénéficie d'un patrimoine environnemental unique au sein de son territoire. La présence de la Butte-Pinson et de ses espaces naturels, ainsi que de nombreux espaces verts, confère à Montmagny une richesse paysagère et environnementale singulière au sein de la banlieue parisienne.



La commune dispose d'un monument historique classé en 1997, il s'agit de la chapelle Sainte-Thérèse construit entre 1926 et 1927 par les architectes Auguste et Gustave Perret. Remarquable par l'architecture en béton armé, matériau révolutionnaire à son époque et favorisant l'essor du modernisme, dans lequel cet édifice s'inscrit.

À l'origine de la qualité de vie de Montmagny, le patrimoine environnemental constitue un véritable pilier de l'attractivité résidentielle et économique de la commune. La préservation des éléments structurants de l'environnement naturel est donc un enjeu majeur pour maintenir et renforcer l'attractivité territoriale. Les espaces verts et les parcs offrent aux résidents des lieux de détente et de loisirs, tout en contribuant à la préservation de la biodiversité locale.

Le développement actuel et futur de Montmagny doit intégrer une dimension environnementale poussée. Cela inclut le respect des milieux naturels existants, la gestion responsable des ressources locales, et la promotion d'un modèle urbain moins impactant pour l'environnement. Les efforts de la commune en matière d'urbanisme durable visent à créer un équilibre entre développement et préservation de la nature, garantissant ainsi un cadre de vie agréable pour les générations futures.

La commune de Montmagny veut se développer tout en préservant ces ressources naturelles et ces espaces verts. Elle souhaite mettre en avant son engagement à propos des nombreux enjeux qui entourent la transition écologique et la pression urbaine.

La réalisation du Plan Local d'Urbanisme de Montmagny constitue pour les élus une réelle opportunité de repenser un modèle de développement soutenable où attractivité rime avec durabilité. La préservation de l'environnement est au cœur du projet politique communal, et les décisions en matière d'urbanisme reflètent cet engagement. Les élus et les citoyens travaillent ensemble pour mettre en place des politiques et des actions qui favorisent la durabilité, tout en renforçant l'attractivité de Montmagny.

Bien que Montmagny ne soit pas directement concernée par des sites Natura 2000, elle est partiellement entourée par deux entités de la zone de protection spéciale (ZPS) FR1112013 « Sites de la Seine-Saint-Denis », le parc départemental de l'Île Saint-Denis situé à 1,1 kilomètre au sud et le parc départemental Georges Valbon situé à 3,2 km à l'est.

Les activités et projets de développement dans la commune doivent tout de même tenir compte des zones environnantes protégées pour préserver leur biodiversité et respecter les objectifs de conservation fixés par les réglementations en vigueur.

2.2 Résumé et synthèse de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement constitue la clé de voûte de l'évaluation environnementale. Il participe à la construction du projet du territoire avec l'identification des enjeux environnementaux, constitue le référentiel nécessaire à l'évaluation et représente l'état de référence pour le suivi du document d'urbanisme. Il doit traiter l'ensemble des thématiques de l'environnement permettant de caractériser son état actuel, mais aussi son évolution.

L'état initial de l'environnement n'est pas une simple compilation des connaissances environnementales du territoire. Il s'agit d'une analyse dynamique et systémique, qui permet de mettre en évidence les relations entre les différentes thématiques. L'état initial de l'environnement n'est pas une contrainte, mais l'occasion d'identifier les richesses et les atouts du territoire qui peuvent constituer des facteurs d'attractivité et de développement. Il permet également de mettre en avant les faiblesses du territoire ou les éléments dégradés, que le document d'urbanisme peut contribuer à améliorer.

La commune de Montmagny, située dans le Val-d'Oise, se distingue par une richesse et une complexité environnementale qui imposent une gestion équilibrée entre développement urbain, préservation des ressources naturelles et adaptation aux défis climatiques.

Un territoire marqué par des fragilités géologiques

La diversité des sols de Montmagny, composée d'argiles, de gypses et de formations sableuses, engendre des contraintes significatives. Les phénomènes de retrait-gonflement des argiles et la dissolution des gypses, exacerbés par certaines activités humaines, menacent la stabilité des infrastructures. Ces caractéristiques appellent une gestion rigoureuse pour prévenir les risques et assurer un développement maîtrisé.

Une hydrologie préoccupante

Le Ru des Haras et les nappes souterraines, bien que quantitativement satisfaisants, présentent une qualité chimique médiocre, notamment en raison des pesticides. La préservation et l'amélioration de ces ressources en eau sont essentielles pour garantir la santé publique et la résilience des écosystèmes locaux.

Des espaces naturels sous pression

Le territoire s'est rapidement urbanisé ces dernières dizaines d'année pour s'insérer dans une continuité urbaine liée à la Métropole Parisienne, à défaut des espaces agricoles et naturels, détruisant et menaçant la biodiversité et les continuités écologiques. La préservation de ces milieux apparaît indispensable pour limiter l'artificialisation et valoriser les fonctions environnementales et paysagères du territoire.

Des vulnérabilités face au changement climatique

Exposée aux inondations, aux variations thermiques extrêmes et à leurs impacts sur les espaces bâtis, Montmagny doit anticiper ces phénomènes en déployant des stratégies d'adaptation. La gestion des risques climatiques, notamment par des solutions fondées sur la nature, constitue un enjeu crucial.

Qualité de l'air et nuisances environnementales

Les émissions de gaz à effet de serre, majoritairement issues des transports et du chauffage, ainsi que les nuisances sonores et lumineuses, affectent la qualité de vie des habitants. Réduire l'empreinte carbone et promouvoir des mobilités durables et des pratiques énergétiques responsables sont des priorités pour la commune.

La gestion des déchets et la protection des espaces sensibles

Montmagny s'efforce de promouvoir une économie circulaire grâce à des plateformes de compostage et des actions de réemploi. Cependant, la préservation des espaces sensibles, tels que l'ENS de la Butte Pinson, reste essentielle face aux pressions urbaines et climatiques.

L'état initial de l'environnement doit permettre de faire le point sur les enjeux liés aux différentes thématiques permettant d'atteindre les objectifs en matière d'urbanisme de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme : (à savoir, les objectifs à atteindre pour le développement durable par les collectivités publiques en charge d'urbanisme**.**

Voici un aperçu d'une synthèse de l'état initial de l'environnement pour la commune de Montmagny sous la forme d'un tableau :

SYNTHESE DES ENJEUX DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			
THEMATIQUES	**ATOUTS/FAIBLESSES**	**MENACES/OPPORTUNITES**	**ENJEUX**
TOPOGRAPHIE ET GEOLOGIE	/	❖ Les argiles subissent un retrait-gonflement selon les conditions météorologiques, ce qui peut entraîner des risques pour les infrastructures et les sols.	➢ La présence de différentes couches géologiques (calcaire, argileuses, sableuses) peut avoir des conséquences sur la stabilité des sols. ➢ Les gypses sont susceptibles à la dissolution, qu'elle soit naturelle ou anthropique.
HYDROLOGIE	Montmagny est traversé par un cours d'eau du Nord au Sud. Le Ru des Haras ou Ruisseau des Haras. L'état qualitatif du ru des Haras est bon (sans ubisque*) et mauvais (avec ubisque) La masse d'eau de l'Éocène du Valois et de la masse d'eau de l'Albien-Néocomien captif bénéficient d'un état quantitatif considéré comme bon L'état qualitatif est bon pour Albien-néocomien captif. L'état qualitatif est considéré comme médiocre pour l'Éocène du Valois	❖ Masse d'eau souterraine contaminée par les pesticides ❖ Vulnérabilité moyenne à forte des masses d'eau souterraines aux pressions anthropiques. ❖ Augmentation des usagers et donc sollicitation accrue de la réserve d'eau ❖ Le réchauffement climatique accentue les phénomènes météorologiques exceptionnels, avec des pluies accrues pouvant aggraver la pollution des aquifères souterrains, et des sécheresses en été, pouvant assécher les cours d'eau et limiter les capacités de rechargement des nappes. ❖ La commune de Montmagny se trouve en zones vulnérables au nitrate agricole. ✓ Limiter les intrants de nitrate/pesticides dans les eaux	➢ Vulnérabilité croissante des masses d'eau souterraines. ➢ Réaffirmer et valoriser l'ancien ru. ➢ Réduire les surfaces imperméabilisées par des politiques de renaturation favorisant la création d'espaces de pleine terre et végétalisées. ➢ Favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales pour favoriser le cycle de l'eau et limiter les ruissèlements. ➢ L'enjeu principal est de trouver des solutions pour réduire la pollution par les pesticides et améliorer la qualité de l'eau dans l'Éocène.

LES USAGES DE LA RESSOURCE EN EAU	L'eau de consommation est entièrement conforme aux normes de qualité en vigueur pour tous les paramètres mesurés. La demande en eau est maîtrisée par l'existence d'une Zone de Répartition des Eaux sur la commune de Montmagny. Le réseau d'assainissement est conforme et correctement dimensionné 35,4% d'installations non collectif non conforme en 2021 à l'échelle de la Communauté d'agglomération	❖ Une saturation du réseau d'assainissement par l'augmentation du nombre	➢ Optimiser le réseau d'eau potable aux usages essentielles ➢ Maintenir un dimensionnement suffisant du réseau d'assainissement collectif ➢ Favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales, sinon une séparation avec le réseau d'assainissement
OCCUPATION DU SOL	Parcelles agricoles maintenues. Un espace naturel sensible à portée régionale sur un quart de la commune. Deux pôles de centralité fortement urbanisés, mais un urbanisme majoritairement sur le reste de la commune par une forte proportion de maisons pavillonnaires avec jardin Forte proportion de voirie aggravant le taux d'imperméabilisation. Des équipements répartis de manière équilibrés sur la commune	❖ Réduction des espaces naturels et forestiers ❖ Diminution des parcelles agricoles et de systèmes culturaux à l'est de la commune ✓ Espace naturel de la Butte Pinçon à valoriser ✓ Augmentation des espaces en pleine terre dans les opérations urbaines	➢ Maintenir le patrimoine agricole et les systèmes culturaux. ➢ Maintenir et valoriser les espaces naturels existants ➢ Réduire le taux d'imperméabilisation à l'échelle de la commune
CLIMAT ET VULNERABILITE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	Un climat tempéré en proie à de fortes évolutions futures : Augmentation des températures sur l'année Augmentation des précipitations en hiver, mais une réduction en été et en automne Augmentation des périodes de fortes chaleurs en été et un risque sécheresse étendue en automne	❖ Aggravation de la vulnérabilité des espaces naturels au dérèglement climatique ❖ Augmentation du risque d'inondation, d'îlot de chaleur urbain, de retrait-gonflement des argiles, de pollution atmosphérique entraînant un risque accru sur la santé et sanitaire. Un territoire vulnérable au changement	➢ Adapter le territoire aux périls d'inondations et aux variations importantes de température dues au changement climatique dans un contexte de risques polycentriques

		climatique pour les périls d'inondations et les modifications de températures importantes. ✓ Plusieurs plans et schémas territoriaux, tels que le PCAEM, le PCAET et le SDRIF-E, cherchent à adapter le territoire aux enjeux futurs et de réduire tous les risques encourus	
RISQUE D'INNONDATION	Le territoire est vulnérable aux inondations par remontées de nappe Des coulées de boues suivant des épisodes orageux et de fortes pluies ont été recensées	❖ Une aggravation du risque en hiver en raison du dérèglement climatique ❖ Une dégradation des fondations des habitations disposants d'une cave. ✓ Plusieurs schémas territoriaux, tels que le SDAGE et le SAGE, cherchent à réduire les incidences liées au risque d'inondation	Réduire la vulnérabilité au risque d'inondation en diversifiant les pistes d'action : ➢ Eviter ou adapter les constructions dans les zones vulnérables ➢ Gestion souterraine dans les zones construites et sensibles ➢ Favoriser les zones d'infiltration naturelles
RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN	Le territoire est vulnérable au retrait-gonflement des argiles Une seule cavité souterraine est recensée et dispose d'un cadre réglementaire pour l'aménagement	❖ Une dégradation de la stabilité de bâtiments construits dans les zones à risque	➢ Prendre en compte voire limiter l'urbanisation sur les zones exposées ou surexposées aux mouvements de terrain (argiles, cavités souterraines anciennes carrières…)
RISQUE DE TEMPETE/INTEMPERIE	Un risque tempête sur le territoire aux évolutions incertaines	❖ La fréquence et l'intensité des vents violents peuvent entraîner des destructions mineures et des risques pour la population résidente	➢ Adopter des mesures préventives pour protéger les équipements et installations publics
RISQUE DE TMD	Un territoire maillé par des infrastructures de transport ferroviaire sur lesquels transitent des matières dangereuses, et notamment radioactives Une canalisation de gaz traverse le territoire sur un axe nord-sud	❖ Une proportion importante de résidents concernée par un risque en cas d'incidence dans l'une de ces infrastructures. ✓ Des contraintes techniques et une surveillance développée réduisant les risques d'incidences impactant les canalisations souterraines	➢ Prendre en compte le risque induit par le transport de matières dangereuses lors des nouveaux projets urbains

RISQUE INDUSTRIEL	Dix sites classés ICPE recensés sur le territoire Aucun site Seveso	❖ Les ICPE peuvent représenter des nuisances de pollution ou pour la sécurité et la santé des riverains ✓ Les incidences et potentiels rejets de polluants sont cadrés par l'Autorité Environnementale et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été établis, ainsi que des mesures de contrôle	➢ Prendre en compte le risque technologique à proximité des sites industriels lors des nouveaux projets urbains.
EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET POLLUTION ATMOSPHERIQUE	Un PCAET actuellement en cours d'évaluation par l'Autorité Environnementale Une grande superficie d'espaces végétalisés facilitant le stockage de CO_2 Des leviers pour la diminution des consommations et des émissions de GES, avec en premier lieu la rénovation énergétique du bâtiment et le développement des modes actifs Des consommations énergétiques reposant principalement sur le gaz, puis l'électricité et enfin les produits pétroliers (pour le transport) Des polluants constatés sur la commune, notamment les PM10, les PM2,5, le NOx et COV induits en majorité par le secteur du transport, le SO_2 induit par le chauffage résidentiel, les incinérateurs de déchets et les véhicules diesel.	✓ Réduction des émissions de GES depuis 2012 grâce aux secteurs tertiaire et de transport ❖ Augmentation des émissions de GES dans le secteur résidentiel depuis 2015 ❖ Augmentation des polluants atmosphériques en cas d'inefficacité des actions pour limiter l'utilisation des véhicules motorisés.	➢ Atténuer les effets du territoire sur le réchauffement climatique en diminuant les émissions de GES et de polluants atmosphériques ➢ Diminuer la consommation d'énergie dans le secteur résidentiel en favorisant les énergies renouvelables et bas carbone
SITES BASOL ET BASIAS ET AUTRES SOLES	Il n'existe pas de sites BASOL sur la commune.	❖ Un état de pollution localisée en cas de cessation d'activité et devant être géré par la collectivité	➢ Améliorer la connaissance de sites et sols pollués afin d'anticiper le risque de pollution

POTENTIELLEMENT POLLUES	37 sites BASIAS dont 13 toujours en activité.		
GESTION DES DECHETS	Compétence intercommunale assurée par deux syndicats : Emeraude et SIGIDURS Accès aux déchèteries de Sarcelles et de Deuil-La-Barre, ainsi qu'au camion DEMETOX pour les déchets spécifiques Le tonnage des ordures ménagères a réduit de 22% entre 2008 et 2018. Le Syndicat Emeraude a mis en place des Initiatives en faveur de la réduction des déchets et des poids des poubelles. Le Forum Zéro Déchet à Montmagny offre une plateforme pour promouvoir et soutenir les pratiques de compostage, contribuant à la réduction des déchets ménagers. Ateliers gratuits et accessibles (compostage et du lombricompostage). Actions de réemploi et d'économie circulaire.	✓ Les axes du PLPDMA offrent des opportunités pour améliorer la gestion des déchets, réduire le gaspillage et promouvoir des pratiques plus durables au sein de la commune. ✓ Augmentation de la tendance au recyclage et au réemploi ✓ Valorisation des biodéchets et logiques d'économies circulaires recherchées	➢ Poursuivre les efforts de sensibilisation pour la réduction des déchets à la source dans une démarche d'économie circulaire, anticiper et limiter la production de déchets dans le cadre de la construction et du renouvellement de la ville sur elle-même
NUISANCES SONORES	Des zones calmes dans les secteurs résidentiels. Des nuisances sonores dues aux infrastructures de transport ferroviaire (T11) et routières, notamment sur les routes départementales traversant la commune (RD193, RD928, RD193E et RD311), mais également un couloir aérien au nord de la commune	❖ Une augmentation du nombre d'habitant utilisant des véhicules motorisés peut venir aggraver les nuisances sonores sur les infrastructures routières. ✓ Diminution des nuisances sonores par le développement des usages doux encouragés par des infrastructures adaptées.	➢ Réduire les nuisances sonores causées par les routes structurantes et très fréquentées de la commune. ➢ Promouvoir un territoire apaisé qui tienne compte des nuisances projetées en cas de projets urbains de construction, de rénovation et d'infrastructure. ➢ Créer des espaces de calme.

NUISANCES LUMINEUSES	Pollution lumineuse assez présente à Montmagny.	✓ La lutte contre la pollution lumineuse génère des effets positifs sur les corridors écologiques et les espèces nocturnes.	➢ Favoriser la création de trames noires sans réduction du sentiment d'insécurité lors de déplacement nocturnes.
LES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	Quelques espaces de respiration pour la biodiversité : espace naturel de la Butte Pinçon, parcelles agricoles exploités, espaces forestiers non entretenus. Un maillage de jardins privatifs abords d'infrastructures végétalisé constituant des corridors écologiques locales en pas japonais. Un espace naturel identifié comme parc d'intérêt régional et protégé par une zone naturelle dans les documents d'urbanisme Corridors écologiques identifiés par le SRCE Potentiel de renaturation assez conséquent sur l'ensemble de Montmagny. Alignements d'arbres, haies et vergers renforçant les corridors écologiques en zone urbaine. Une urbanisation continue des espaces naturels, mais cadré par le SDRIF-E. Espaces délaissés devenus des friches naturelles	❖ Le dérèglement climatique et le risque accru de sécheresse peuvent menacer les écosystèmes, il perturbe la phénologie des espèces et leur aire de répartition. ❖ Une poursuite de l'urbanisation et de la fragmentation des espaces naturels pourrait perturber le fonctionnement des écosystèmes locaux. ✓ Des documents d'urbanisme apportant des actions concrètent de préservation des espaces naturels et leurs corridors à différentes échelles territoriales et administratives. ✓ Une poursuite des actions en faveur de la résilience urbaine par des actions spécifiques de désimperméabilisation et de végétalisation ❖ Les friches naturelles peuvent être identifiés comme secteur prioritaires à l'urbanisation, alors qu'il s'agit d'espaces relais de nature en ville.	➢ Limiter l'urbanisation et l'artificialisation consommatrice d'espaces publics et privés supports de biodiversité ➢ Maintenir les garanties de protection existante sur le patrimoine naturel exceptionnel ➢ Créer de nouveaux espaces relais de nature en ville pour améliorer les continuités écologiques
LES ENTITÉS PAYSAGERES et LE PATRIMOINE CULTUREL	Une seule entité paysagère : Lisières urbanisées de l'ouest de la Plaine de France. Un site classé, témoignant de la richesse culturelle de la commune : la Chapelle Sainte-Thérèse Un espace naturel et sensible régional	❖ Politique de non conservation pouvant entraîner une attractivité moindre du territoire. ✓ Acquisitions progressives par l'Agence des Espaces Verts. ✓ Potentiel d'espace patrimonial avec les carrières de Montmagny.	➢ Préserver les caractéristiques de l'entité paysagère ➢ Protection et mise en valeur du site archéologique militaire. ➢ Diminuer les fractures paysagères et éviter d'en créer de nouvelles.

	Un site archéologique militaire protégé par le Code du Patrimoine. Site archéologique miliaire dont l'enceinte est occupée par des Gens du voyage. De nombreuses fractures paysagères liés aux infrastructures de transports : ferroviaire, chaussée et stationnement		➢ Gérer la cohabitation avec les Gens du voyage tout en protégeant les espaces d'intérêt paysager.
ACTIVITE AGRICOLE	Disparition du parcellaire agricole et des pratiques agricoles. Anciennes parcelles agricoles et jardins ouvriers utilisés comme jardin familiaux/potager. Présence de vergers en ville	❖ Destruction totale du patrimoine agricole ✓ Potentiel agronomique locale pour la population ne disposant pas de jardins privés.	➢ Maintenir, voire favoriser, les espaces de culture privés et partagés.
ENERGIE RENOUVELABLE ET NON RENOUVELABLE	Production d'énergie solaire sur la commune 84 équipements de ce type sont présents). Un bon potentiel pour la géothermie, le déploiement d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique. Des consommations énergétiques reposant principalement sur le gaz, puis les produits pétroliers, et enfin l'électricité (nucléaire). Un patrimoine immobilier très consommateur car majoritairement construit avant 1990 et composés de grandes superficies (pavillons). Le secteur résidentiel est le premier facteur de consommation d'énergie Les autres énergies renouvelables comme la géothermie, le biogaz ou l'éolien n'existe pas.	❖ Consommation énergétique à réduire dans le secteur résidentiel ✓ La Zone d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAEnR) identifié se situe à l'emplacement de bosquets et jardins ouvriers/parcelles agricoles.	➢ Diminuer les consommations d'énergie notamment dans le bâtiment en réhabilitant des logements anciens ➢ Promouvoir les énergies renouvelables et de récupération du territoire, particulièrement pour le chauffage individuel ou via des réseaux de chaleur urbain (géothermie, solaire, pompe à chaleur,…)

DEPLACEMENTS	La commune relativement bien desservie en transports en commun (ferroviaire et bus) Montmagny est bien équipée en termes de commerces et services, ce qui permet de maîtriser les besoins en déplacements Chemins et promenades existants inscrits au PDIPR du Val-d'Oise. Infrastructures cyclables limitées. Part importante de la voiture individuelle	❖ Importance des déplacements motorisés, facteur de réchauffement climatique. ✓ Développement d'infrastructures cyclables pour encourager la pratique du vélo pour les déplacements de courte et moyenne distance.	➢ Favoriser l'aménagements de chaussée partagée entre les modes de transports ➢ Favoriser la pratique du vélo par l'aménagement d'infrastructures (zone 30, zone de rencontre, bandes ou pistes cyclables, stationnement sécurisés, arceaux etc)

3 Articulation des plans et programmes

3.1 Justification de l'articulation

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de règlementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources.

Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, de programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale régionale départementale, intercommunale ou communale. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur » (notamment le PLU). Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité de l'élaboration du PLU aux normes supérieures.

Prise en compte : La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.

Compatibilité : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il n'a pas pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.

Conformité : La conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur

L'élaboration du PLU doit être compatible avec les documents de référence répertoriés au L.131-4 du code de l'urbanisme.

Les Schémas de Cohérence Territoriale prévus à l'article L. 141-1.	Le projet de territoire de l'intercommunalité CA Plaine et Vallée sera adopté par le conseil communautaire en décembre 2024, pour une durée de mise en œuvre de 2025 à 2035.
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.	Non concerné.
Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports.	Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé en 2014, couvre la période 2010-2020. Sa révision est en cours, il a été arrêté par le Conseil Régional le 27 mars 2024 et est actuellement en phase de concertation avant une approbation prévue en 2025.
Les Programmes Locaux de l'Habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.	Le PLU doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, adoptée le 31 mars 2021.

L'élaboration du PLU doit être compatible avec les documents de référence répertoriés au L.131-5 du code de l'urbanisme.

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.	Le PCAET est actuellement en cours d'évaluation par l'Autorité environnementale. Il sera ensuite soumis à la consultation publique avant son adoption finale par le Conseil Communautaire.
Les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.	Le projet de territoire sur la mobilité de l'intercommunalité CA Plaine et Vallée sera adopté par le conseil communautaire en décembre 2024, pour une durée de mise en œuvre de 2025 à 2035. Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) est donc celui à considérer.

L'élaboration du PLU doit être compatible avec les documents de référence répertoriés au L.131-6.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 18° de l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme.

Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France prévu à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.	Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (Sdrif) « Ile de France 2030 » actuellement en révision pour faire place au Schéma Directeur de la Région Île-de-France environnemental (Sdrif-e) pour coordonner l'aménagement du territoire jusqu'en 2040.
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement.	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027.
Les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement.	Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult Enghien Vieille Mer.
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les Plans de Gestion des Risques d'Inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article.	Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027.
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 du code de l'urbanisme.	Le plan de prévention du bruit dans l'environnement de l'aéroport Charles de Gaulle 2022-2026.
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Ile-de-France, approuvé par délibération le 26 septembre 2013

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation	Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) pour la période 2024-2030.
Le plan de mobilité d'Île-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports	Après enquête publique et avis du préfet de région et du préfet de police de Paris, il a été arrêté par le Conseil Régional le 27 mars 2024 et est actuellement en phase de concertation avant une approbation prévue en 2025.

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, les plans locaux d'urbanisme prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2 du code de l'urbanisme

Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales	En Île-de-France, le SRADDET correspond au SDRIF-E qui doit être compatible avec le Plan d'urbanisme local.
Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	Non concerné

3.2 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

3.2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CA Plaine Vallée

En cours de réalisation

3.2.2 Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

Le PLH est un outil de planification de la politique locale de l'habitat établi par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Son cadre juridique est établi par les articles L302-1 à L303-4-3 du code de l'urbanisme.

Il définit pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLU doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Plaine Valée, adoptée le 31 mars 2021, qui cible quatre orientations dans son programme d'actions :

- Orientation 1 : Produire une offre de logements adaptée au territoire ;
- Orientation 2 : Agir sur le parc existant ;
- Orientation 3 : Veiller au parc social existant ;
- Orientation 4 : Apporter des solutions pour répondre aux besoins des populations spécifiques ;
- Orientation 5 : Suivre et piloter le PLH-i ;

Plusieurs objectifs du PADD du PLU s'accordent avec les orientations du PLH de la CA Plaine Vallée :

Orientation 1.2 du PADD : Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique *(action 1 de l'orientation 3)*

Orientation 1.4 du PADD : Développer une offre de logements pour tous améliorant la fluidité du parcours résidentiel : poursuivre les opérations de requalification urbaine de l'habitat et à assurer une grande diversification de l'habitat dans le cadre de nouvelles opérations. Proposer plus de mixité intergénérationnelle au sein des nouvelles opérations et développer une offre de logements plus inclusive. Maintenir un taux supérieur à 25% de logements locatifs sociaux (L.L.S) (*en lien avec l'action n°2 de l'orientation 1)*

Orientation 2.2 du PADD : Limiter l'intensification urbaine dans le centre ancien et mieux encadrer l'urbanisation du tissu pavillonnaire, en maîtrisant la densification parfois anarchique observée *(en lien avec l'action 3 de l'orientation 1)*

Orientation 2.3 du PADD : Encadrer et maîtriser l'offre de logements en favorisant la mixité sociale en cas de construction de réhabilitation et /ou changement de destination *(en lien avec l'action 1 de l'orientation 2)*

Le tableau ci-après détaille la compatibilité des pièces plus précises du PLU (règlement, zonage, OAP) avec les dispositions concernées du PLH.

Orientation du PLH-i	Analyse de la compatibilité	
Orientation n°1 : Produire une offre de logements adaptée au territoire		
Action 1 : Décliner les objectifs de construction neuve	**Bon**	La ZAC de la Plante des Champs prévoit la création de 500 logements, permettant d'atteindre l'objectif retenu par le PLHi de 330 logements sur la période 2021-2027. L'OAP « entrée cœur de ville » vient compléter cet objectif par la création d'environ 140 logements.
Action 2 : Veiller à la production de logements sociaux	**Bon**	La ZAC de la Plante des Champs prévoit 30% de logements sociaux parmi les 500 logements attendus, soit 150 logements locatifs sociaux (LLS). L'opération urbaine permet d'atteindre l'objectif du PLHi qui est de créer 55 logements sociaux sur la période 2021-2027. L'OAP « entrée cœur de ville » prévoit 30% de logements locatifs sociaux. Le règlement écrit impose l'obligation de créer 30% de logements sociaux pour toute opération immobilière de plus de 10 logements, inscrite dans toutes les zones urbaines.
Action 3 : Partager les outils de contrôle des divisions foncières	**Bon**	Le projet de PLU apporte des solutions pour limiter les phénomènes de divisions foncières générant des parcelles en drapeau et de stationnement. Dans les zones pavillonnaires (UK, UG), la règlementation a été modifiée pour contrer ce phénomène : une diminution de la bande constructible, une réduction de la hauteur des bâtiments et un taux d'espace vert introduit. Ces éléments sont repris dans ce nouveau projet de PLU.
Action 5 : Veiller à la compatibilité des PLU	**Bon**	La ZAC de la Plante des Champs permet d'atteindre les objectifs en matière de création de logements neufs. Dès lors, aucuns outils présentés dans l'action ne sont mis en place dans la règlementation de zone.

Orientation n°4 : Apporter des solutions pour répondre aux besoins des populations spécifiques		
Action 3 : Encourager le logement étudiant	**Moyen**	Les logements étudiants sont identifiés comme facteur pour encourager la création de logements T1 et T2 sur la commune. La présence d'une opération de construction en lien avec les logements étudiants n'est pas mentionnée dans l'OAP « entrée cœur de ville », ni même dans la ZAC de la Plante des Champs.
Action 4 : Poursuivre le relogement des Gens du voyage sédentarisé	**Bon**	La zone AUp au nord de la commune est modifié en zone UK de sous-secteur UKs afin de poursuivre le relogement des Gens du voyage.

Conclusion

Le projet de PLU s'inscrit globalement dans les orientations du PLH-i, par rapport à l'évolution de l'offre de logements et les solutions apportés aux besoins spécifiques de populations identifiés sur le territoire.

Seule l'action n°3 de l'orientation n°4 peut potentiellement ne pas être suffisante pour atteindre les objectifs en matière de logement étudiant. La prise en compte de cette action est actuellement en discussion.

Les trois autres orientations du PLH-i concernent davantage la gestion du parc de logement existant, par la création d'outils pour garantir l'accès à un logement décent, par l'amélioration de l'information et du travail avec les acteurs locaux.

3.2.3 Le Plan Climat Air Energie Territoriale

L'article L.229-26 du code de l'environnement prévoit que les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, regroupant plus de 20 000 habitants, doivent adopter un PCAET au plus tard le 31 décembre 2018 ou dans un délai de deux ans à compter de leur création ou à partir de la date à laquelle ils dépassent le seuil de 20 000 habitants.

Le PCAET de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée dans laquelle se trouve Montmagny est actuellement en cours d'évaluation par l'Autorité environnementale. Il sera ensuite soumis à la consultation publique avant son adoption finale par le Conseil Communautaire.

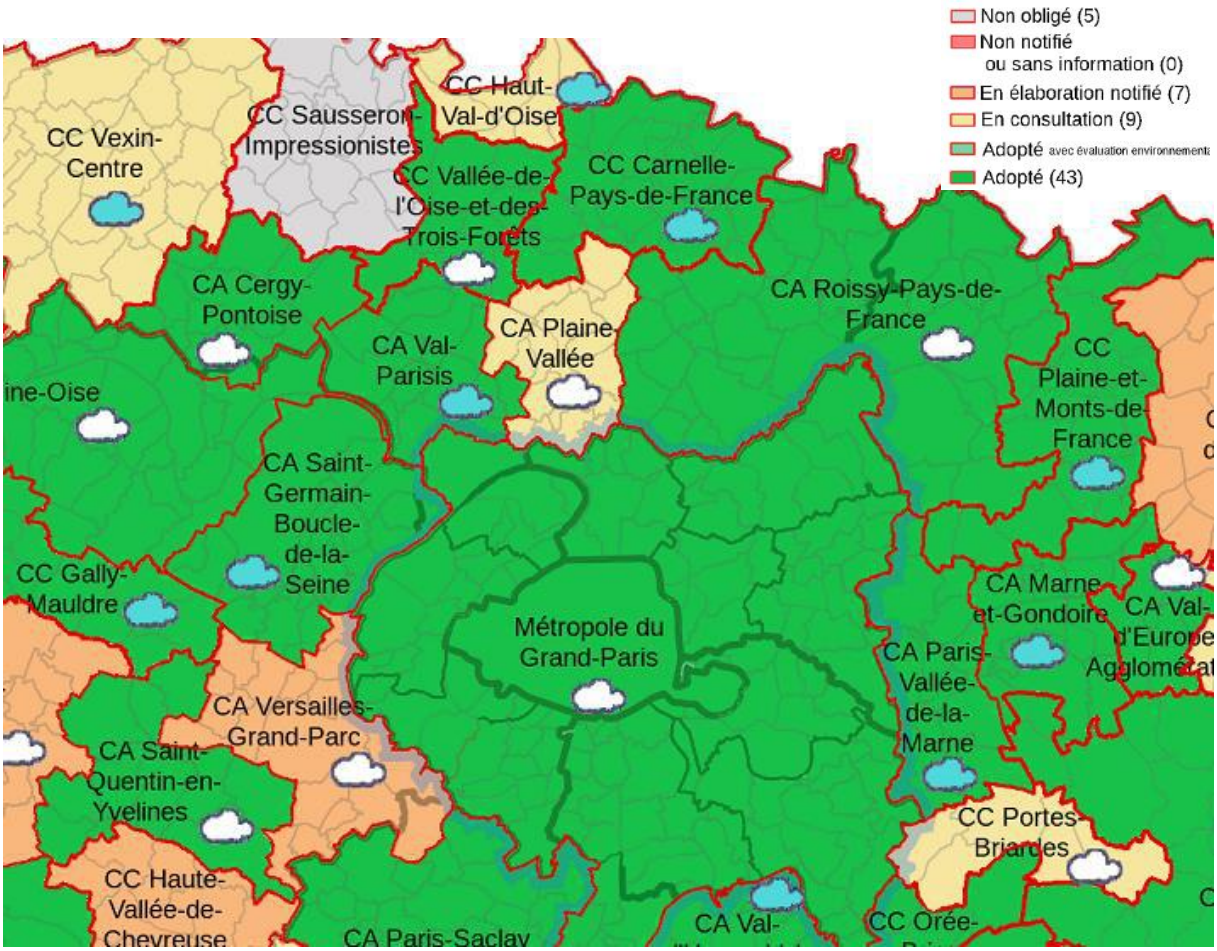


Figure 1 : Carte d'avancement des PCAET d'Ile-de-France - mise à jour 31 mai 2024 ; Source : DRIEAT

3.2.4 Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de déplacement urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document de planification stratégique. Il a pour objectif de fixer pour l'ensemble des modes de déplacements les objectifs et le cadre de la politique de déplacement des personnes et des biens à l'échelle de la région Île-de-France. Il est élaboré par Île-de-France Mobilité en concertation avec l'ensemble des acteurs de la mobilité francilienne. Ce document a été approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France après enquête publique et avis de l'État.

Ce document s'articule autour de défis :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ;
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs ;

- Défi 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaine de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaine de déplacements ;
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train ;
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF ;
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Puis de deux défis thématiques :

- Défi environnement ; les actions à caractère environnemental ;
- Défi voirie : la voirie support de mobilité.

Les 9 défis sont déclinés en 34 actions dont 4 mesures sont prescriptives.

Le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités a décidé le 25 mai 2022 la mise en révision du PDUIF, à la suite d'un important processus d'évaluation conduit en 2021. Il a également approuvé le mandat d'élaboration du futur plan des mobilités en Île-de-France le Plan des mobilités d'Île-de-France.

Le PDUIF continue donc de s'appliquer jusqu'à l'approbation du Plan des mobilités d'Île-de-France par le Conseil régional, prévu à l'horizon 2025.

<table>
<tr><th>Orientation du PDUiF</th><th colspan="2">Analyse de la compatibilité</th></tr>
<tr><td colspan="3">Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements, à pied, à vélo et en transport collectif

Action 1.1 : Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture</td></tr>
<tr><td>Les communes et EPCI intègrent ces recommandations à tous les stades de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux plans locaux d'urbanisme (PLU) et schémas de cohérence territoriale (SCoT). Il s'agit :

• D'inclure dans le rapport de présentation des PLU dès la phase diagnostic, une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs (identification des secteurs où cette desserte est déjà bonne et de ceux où elle pourrait être facilement étendue si l'on envisage une extension urbaine) des itinéraires piétons, vélo, transports collectifs et de la hiérarchisation du réseau de voirie et de sa vocation ;

• D'intégrer dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) des PLU, les recommandations précisées ci-avant sur la localisation des secteurs de développement urbain sur les principes d'intensification urbaine et de conception des quartiers, et sur les itinéraires pour les modes actifs ;</td><td>Bon</td><td>Le rapport de présentation est compatible avec les recommandations d'une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture. L'étude comprend une cartographie de l'offre en transport en commun structurants et une hiérarchisation du réseau viaire, des itinéraires piétons et des aménagements cyclables.

Le PADD apporte des réponses à l'usage des modes actifs dans différents objectifs :

• L'objectif 3.2 du PADD « Encourager le développement des modes alternatifs de déplacement » qui vise à développer de nouvelles voiries et circulations douces en cohérence avec la trame existante, de définir des liaisons entre les voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble à créer et le tissu urbain existant et de sécuriser et rendre attractifs les</td></tr>
</table>

• De traduire concrètement les orientations du PADD dans le zonage et le règlement de chaque zone des PLU. Il est demandé une attention particulière dans la rédaction du règlement des PLU pour les articles 6, 7, 9, 10 et 14 qui permettent d'intégrer des dispositions concourant à la définition de formes urbaines plus favorables à l'utilisation des modes alternatifs à la voiture particulière et ce d'autant plus lorsqu'il s'agit de quartiers situés à proximité des axes de transports collectifs structurants ; • D'utiliser le plan d'alignement ou les dispositions du PLU relatives à l'alignement pour faciliter la circulation des transports collectifs en prévoyant l'élargissement là où il est opportun de la voirie existante empruntée par des lignes de bus. Les modes actifs doivent également être pris en compte l'élargissement de la voirie pouvant permettre un meilleur traitement des conditions de déplacement à pied et à vélo.		cheminements existants autour des polarités communales. Le règlement prévoit de suivre les dispositions spécifiques existantes dans le précédent PLU. Les règles d'implantation des volumes bâtis en zone urbaine exigent un retrait maximal de 5 m des emprises publiques, plus souple en UC en cohérence avec le principe d'implantation de l'habitat collectif . Les règles d'emprise au sol varient en fonction des zones, étant trés restrictives en zone N, et moins restrictive en zone Uep (secteurs regroupant les équipements publics) et certains secteurs UC (UCc,UCv, UCv1 pour favoriser la production de logements dans des secteurs denses et à valoriser de la commune. Globalement, le règlement apporte de nouvelles perspectives d'utilisation plus favorables des modes alternatifs à la voiture en identifiant des sentes à protéger et à valoriser.
Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs		
Action 2.4 Un réseau de bus plus attractif Le PDUIF prévoit une très nette augmentation de l'offre principalement en grande couronne. Ce projet s'accompagnera d'une amélioration des conditions de circulations des bus dans un contexte de conflit d'usage de la voirie. Les principaux objectifs recherchés sont un réseau de bus mieux hiérarchisés et l'intégration de modes complémentaires à l'échelle locale.	**Bon**	L'objectif 3.1 du PADD qui vise à « améliorer l'intermodalité et le maillage des moyens de transports », et notamment, à assurer un maillage complet du réseau de bus afin de mieux irriguer les quartiers les moins bien desservis. Le diagnostic territorial identifie le réseau de bus et les zones peu ou faiblement dépourvue, facilitant l'action publique.
Action 2.5 : Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité Gare Deuil-Montmagny est identifiée comme pôle de dessert des secteurs denses : • Pouvoir accéder à pied et à vélo au pôle en toute sécurité en aménageant des itinéraires d'accès piéton Gare Epinay Villetaneuse est identifiée comme grand pôle multimodal.	**Bon**	Les deux gares ne se situent pas sur le territoire communal de Montmagny, limitant l'action publique de la ville. L'objectif 3.2 du PADD qui vise à « encourager le développement de modes alternatifs » afin d'améliorer la « cyclabilité » et la « marchabilité » du territoire et notamment vers les polarités communales, incluant les échanges multimodaux. Des réseaux de bus maillent le territoire en direction de ces deux gares.

Défis 3 et 4 : Les modes actifs		
Action 3/4.1 Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs La pacification de la voirie a pour objectif d'assurer une cohabitation entre les modes actifs et les modes motorisés. Les aménagements visent à limiter la vitesse de circulation et généraliser les zones de rencontre	**Moyen**	L'objectif 3.2 du PADD vise à « encourager le développement de modes alternatifs » afin d'améliorer la « cyclabilité » et la « marchabilité » du territoire. A travers ces intentions, la commune souhaite développer des itinéraires supplémentaires pour désenclaver des quartiers et relier les opérations d'aménagements d'ensemble. Ces cheminements sont identifiés cartographiquement. Ces intentions ne se traduisent pas entièrement sur la volonté de pacifier le réseau existant car les voies à Montmagny sont souvent trop étroites mais la collectivité à identifier de nouvelles sentes qui doivent être protégées et valorisées pour favoriser des déplacements alternatifs à la voiture.
Action 3/4.2 Résorber les principales coupures urbaines La résorption des coupures devra se faire à l'occasion des projets d'infrastructures et d'aménagement. Elle devra également être prise en compte dans les plans locaux de déplacements et dans les orientations des documents d'urbanisme afin d'atteindre l'objectif de réalisation. La nature des mesures à mettre en œuvre dépend de la cause de la coupure : • Aménagements de voirie (aménagements de carrefours pistes cyclables). • Mise en place de jalonnement pour les piétons et les cyclistes	**Bon**	L'objectif 3.2 du PADD qui vise à « encourager le développement de modes alternatifs » afin d'améliorer la « cyclabilité » et la « marchabilité » du territoire. Les barrières naturelles et topographiques, ainsi que les quartiers isolés, sont identifiées pour bénéficier d'une action ciblée de désenclavement.

Action 3.1 Aménager la rue pour le piéton Le PDUiF interroge la place du piéton dans la ville et valorise le déploiement des actions en faveur de la marche et les initiatives de type Plans Marche. En complément de ces démarches, cette action a pour objectif de renforcer le sentiment de sureté dans l'espace public et de mettre en place de l'information et du jalonnement pour les piétons.	**Bon**	L'objectif 3.2 du PADD qui vise à « encourager le développement de modes alternatifs » afin d'améliorer la « marchabilité » du territoire, en sécurisant et rendant attractif les cheminements existants autour des polarités communales. La présentation du projet dans l'étude d'impact de la ZAC indique la création de cheminements piétons et d'espaces publics aménagés et pour être accessibles à tous (personnes à mobilité réduite, parents avec poussettes, personnes âgées).
Action 4.1 Rendre la voirie cyclable Le PDUIF prévoit la mise en place d'un réseau régional structurant d'itinéraires cyclables sur l'ensemble de l'île de France. Cette action envisage de rendre la voirie urbaine cyclable à l'échelle locale d'ouvrir les couloirs de bus aux vélos et de faire évoluer la planification des aménagements en faveur du vélo.	**Moyen**	Le diagnostic territorial mentionne le plan vélo du Val-d'Oise, qui ambitionne de développer un réseau cyclable attractif à l'échelle départementale, ainsi que le projet RER Vélo porté par la région, bien qu'il n'existe à ce jour un itinéraire complet traversant la commune de Montmagny. L'objectif 3.2 du PADD qui vise à « encourager le développement de modes alternatifs » afin d'améliorer la « cyclabilité », cependant les contraintes liées à l'étroitesse des voies ne permet pas d'y associer des voies cycles. . La présentation du projet dans l'étude d'impact de la ZAC identifie les cheminements cyclables à aménager, en combinant des pistes cyclables et des voies partagées.
Action 4.2 Favoriser le stationnement des vélos Le PDUIF prévoit un espace dédié au stationnement à vélo dans les constructions nouvelles. Il fixe notamment des normes minimales de places de stationnement pour les vélos à réaliser dans les constructions neuves qu'il s'agisse d'habitat collectif de lieux de travail (bureaux industrie artisanat…) d'établissement scolaire ou de commerces et d'équipements publics	**Bon**	Le diagnostic territorial rappelle que le décret du 10 juin 2021 fixe un nombre minimal de places de stationnement à mettre en place dans chaque gare (80 places sécurisées pour Deuil-Montmagny). Le règlement écrit reprend les normes du décret de 2022 qui impose la réalisation de PK vélos dans toutes les opérations de constructions. De même, l'étude d'impact de la ZAC indique que « Chaque résidence disposera de parkings vélos / trottinettes ».
Défi 5 Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés		
Action 5.2 : Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable	**Bon**	L'objectif 3.4 du PADD vise à « optimiser la question du stationnement » sur le territoire communal en raison d'un

Le PDUiF prévoit par cette action de mieux règlementer le stationnement sur voirie, de préconiser la feuille de route concernant le stationnement payant sur voirie d'encadrer le stationnement des deux-roues motorisés sur la voirie et d'améliorer le contrôle de la règlementation du stationnement sur voirie. Un autre volet est consacré à l'encadrement de la création et l'exploitation des parcs de stationnement ouverts au public.		empiètement des véhicules sur les trottoirs. La commune est en réflexion pour trouver des solutions adaptées.
Action 5.3 Encadrer le développement du stationnement privé Le PDUiF prévoit par cette action de mieux règlementer le stationnement dans les opérations de logement, de limiter ceux dans les bâtiments de bureaux, tenant compte de normes qualitatives. La valeur de la norme plafond à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune Pour les bureaux, la norme plafond à moins de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante est de 1 place pour 45 m² de surface de plancher (SDP). Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante la norme plafond est de 1 place pour 55 m² de surface de plancher (SDP).	**Bon**	Le diagnostic territorial rappelle le taux de motorisation présent à Montmagny et le nombre de place de stationnement limite, établi à 1,6 places maximal par logement. Pour le Logement Locatif Social (LLS), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Le diagnostic rappelle également les normes établies pour les bureaux à Montmagny. Le règlement écrit du PLU modifie les prescriptions pour le stationnement pour être compatible avec le PDUIF . Pour l'ensemble des zones urbaines, il est autorisé 2 places de stationnement pour le logement et 1 place pour le logement social.

Conclusion

Le PLU de Montmagny répond aux orientations du PDUIF. Le document propose une analyse du territoire en fonction de l'offre en mobilité. Il apporte des précisions sur les secteurs favorables aux modes actifs, dont les propositions de développement d'aménagements de nouvelles voies cyclables concernent essentiellement la ZAC de la Plaine des Champs et le quartier de Barrage. La collectivité cherche à favoriser le développement vélo par la préservation et la valorisation des sentes sur son territoire ; l'étroitesse de la majorité des voies existantes rendant très compliquée l'aménagement de voies cyclables.

La prise en compte des piétons dans l'espace public est explicite, ainsi que l'optimisation des transports en commun vers les pôles multimodaux.

Des nouveaux axes de circulation sont à prévoir, ainsi que des intentions d'augmentation de l'offre de parking en centre-ville, alors que 145 places viennent d'y être aménagées (orientation du PADD). Par ailleurs, davantage de places de stationnement sont autorisées dans les nouvelles constructions par rapport aux seuils prévus dans le PDUIF. Le PLU est compatible au PDUIF.

3.2.5 Le Schéma Directeur de la région Île-de-France

3.2.5.1 Le SDRIF Objectif 2030

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document de planification stratégique. Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il est élaboré par le conseil régional d'Île-de-France en collaboration avec l'État et engage résolument le territoire régional dans une relation vertueuse entre développement urbain et transport.

Ce document a été approuvé par décret en Conseil d'État le décembre 2013. Il porte des enjeux à l'horizon de 2030 et s'articule autour de 3 piliers :

- Relier et structurer (transport et logistique) ;
- Polariser et équilibrer (urbanisation et densification du tissu urbain) ;
- Préserver et valoriser (préservation et valorisation des espaces non-urbanisés).

À travers ces 3 piliers se dessine une stratégie de rééquilibrage en faveur des territoires qui cumulent les inégalités à l'image de la Seine-Saint-Denis. Le SDRIF met en œuvre ou permet la mise en œuvre d'actions visant à corriger ces inégalités qui se traduisent suivant le principe de subsidiarité dans les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux : les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT) et en leur absence les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) les Plan d'Occupation de Sol (POS) ou les cartes communales.

Le SDRIF propose une carte qui structure le territoire en différents espaces, la carte de destination générale. Cette carte est zoomée à l'échelle de la commune de Montmagny.

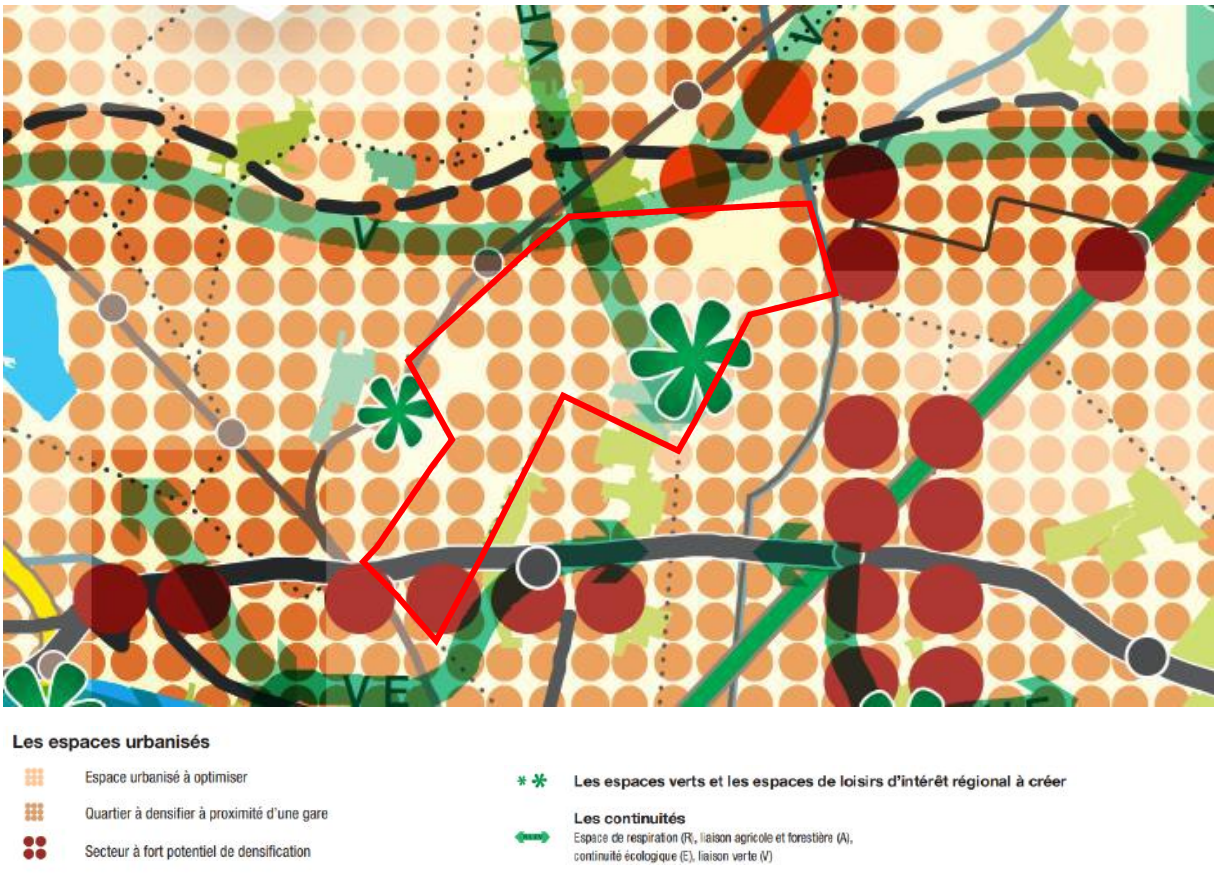


Figure 2 : Orientations d'aménagement décrites dans le SDRIF

Orientation du SDRIF	Analyse de la compatibilité	
Deuxième pilier : Polariser et équilibrer		
L'urbanisation nouvelle et l'aménagement urbain renouvelé doivent être maîtrisés afin de réduire la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques.	**Bon**	Montmagny est concerné par plusieurs secteurs à risque, parfois avec un caractère multi-exposition, d'origine anthropique et naturelle. Le risque d'inondation concerne plusieurs quartiers de la commune. La présence d'une ancienne carrière nécessite un suivi et une surveillance des risques de mouvement de terrain, notamment liés à la présence de zones sensibles au retrait-gonflement des argiles. Pour diminuer l'exposition des populations à ces risques le projet de PLU plaide pour une règlementation et une gestion adéquate des sols (notamment réduction de l'imperméabilisation des sols et préservation au maximum les espaces de pleine terre), mais aussi par un travail d'information et de sensibilisation des populations aux risques.
Les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative à l'horizon les capacités d'accueil en matière de population et d'emploi de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire.	**Bon**	L'objectif en termes de production de logements est de 330 logements sur la période 2021-2027, afin de respecter l'objectif de répartition du PLHi. La ZAC de la Plante des Champs concentre l'entièreté des prévisions à l'intérieur du périmètre intitulé « quartiers à proximité d'une gare », impliquant un objectif d'augmentation de 15% de la « densité moyenne des espaces d'habitat ». L'OAP « entrée cœur de ville » concentre l'entièreté des prévisions à l'intérieur du périmètre intitulé « quartiers à proximité d'une gare », impliquant un objectif d'augmentation de 15% de la « densité moyenne des espaces d'habitat ». Les secteurs à fort potentiel de densification concerne la Zone Economique des Trois Cornets qui fait fasse à la gare d'Epinay-Villetaneuse.
Les espaces urbanisés 1/ Les espaces urbanisés à optimiser : À l'horizon 2000, à l'échelle communale les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. 2/ Les quartiers à densifier à proximité des gares : À l'horizon 2030, à l'échelle communale les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Pour ces deux points, les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/ha doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé. 3/ Les secteurs à fort potentiel de densification : Les secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain.		

		L'usage économique actuel ne permet pas d'orienter vers une densification de logements.
Les nouveaux espaces d'urbanisation : Les documents d'urbanisme peuvent planifier des espaces d'extensions urbaines qui doivent être maîtrisées denses en lien avec la desserte et l'offre d'équipements. Pour éviter le mitage des espaces agricoles, boisés et naturels, l'urbanisation doit se faire en continuité de l'espace urbanisé existant. Elle ne peut pas porter atteinte à une continuité écologique, un espace de respiration, une liaison agricole et forestière, une liaison verte une lisière d'un espace boisé ou un front urbain d'intérêt.	/	1/ Les secteurs d'urbanisation préférentielle : non concerné sur le territoire ; 2/ Les secteurs d'urbanisation conditionnelle : non concerné sur le territoire ; 3/ Les secteurs de développement à proximité des gares : non concerné sur le territoire ; 4/ Les agglomérations des pôles de centralité à conforter : non concerné sur le territoire ; / L'extension modérée des bourgs des villages et des hameaux : non concerné sur le territoire.
Préserver et valoriser		
Les espaces verts et les espaces de loisirs : Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense d'optimiser l'ensemble des onctions ou des services que rendent ces espaces. Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation. Il reviendra aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment : • De préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ; • D'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous-minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte en particulier dans les territoires carencés en espaces verts ; • De créer les espaces verts d'intérêt régional ; • D'aménager les bases de plein air et de loisirs ; • De réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts les terrains de sports de plein air dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et règlementaires applicables et compatibles avec le SDRIF.	**Bon**	Le projet de PLU préserve les emprises dédiées aux espaces verts existants, en préservant l'entièreté du zonage N qui leur est attribué. L'espace vert au sud de la Butte Pinson est une ancienne carrière transformée depuis plusieurs années en zone naturelle qui s'est fortement boisée. A travers l'orientation 4.2, le PADD vient soutenir la mise en œuvre du projet de Parc Naturel Régional de la Butte Pinson, passant entre autres par la création d'équipements pour profiter au mieux de cet espace naturel et de loisir. Le cadre patrimonial est préservé par une protection du site archéologique se situant au centre de la Butte Pinson. Le PADD indique que les jardins en cœurs d'îlots bâtis seront préservés par la commune de Montmagny en tant qu'espace vert. La ville s'attache à créer et développer des espaces verts publics, des zones calmes et des îlots de fraicheurs, dans le cadre notamment du projet de parc urbain de la ZAC de la Plante des Champs.

Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes. Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructures etc.). En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités, leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération corridor fluvial, rivière urbaine, etc.). Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. L'emplacement le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation et ceci en cohérence avec les territoires voisins.	**Bon**	L'OAP « Trame Vert et Bleue » prévoit plusieurs actions environnementales, notamment : - Renaturer et préserver de part et d'autre du ru des Haras d'environ 15 mètres de large en bordure de leurs rives - Vérifier le caractère humide des zones humides probables - Maintenir et protéger les entités paysagères du parc de la Butte Pinson des jardins familiaux et du futur parc public de la ZAC de la Plante des Champs. - Protéger les liaisons écologiques, en particulier les chemins et sentes existants - Maintenir et renforcer la couverture végétale des espaces libres en milieu urbain - Intégrer les enjeux de biodiversité dans les projets d'opérations d'ensemble - Sauvegarder les sols en réduisant les surfaces imperméabilisées.

Conclusion

Le PLU de Montmagny a pour ambition de structurer son territoire autour des gares existantes tout en prenant soin du fonctionnement de la « ville de proximité » et en pensant les secteurs de franges avec les projets voisins. La préservation et le renforcement de la nature en ville ont également une place importante dans le PLU. La nécessité d'adapter le territoire au changement climatique est également considérée.

Cette ambition se traduit via la poursuite de tous les objectifs compatibles et répondant aux orientations du SDRIF.

Le PLU est compatible avec les orientations du SDRIF 2030.

En mars, le Conseil régional d'Île-de-France a engagé la révision du SDRIF. Le projet de « SDRIF-E 2040 » a été arrêté lors de la séance du 12 juillet 2023, pour une approbation prévue à l'été 2024 (exécutoire en début d'année 2025).

3.2.5.2 Le SDRIF-E

Cartes : *Maîtriser le développement urbain – Développer l'indépendance productive régional – Placer la nature au cœur du développement régional.*

Orientation du SDRIF-E	Analyse de la compatibilité	
Chapitre 1 : Un environnement protégé pour le mieux-être des franciliens		
« Sanctuariser l'armature verte » de la Butte Pinçon : OR 2 : Toute nouvelle urbanisation y est exclue Les seules capacités d'urbanisation pouvant être mobilisées le sont dans le cadre des exceptions prévues dans les espaces agricoles (OR 13) et dans les espaces boisés et les espaces naturels (OR 18)	**Bon**	L'objectif 4.1 du PADD cherche, entre autres, à protéger les espaces naturels sur le Domaine Régional de la Butte Pinson.
« Renforcer la liaison des espaces ouverts » : OR 4 : L'emplacement, le tracé et l'emprise des liaisons représentées doivent être précisés et adaptés localement. Une largeur végétalisée suffisante est nécessaire pour assurer la fonctionnalité de la continuité écologique ou paysagère.	**Bon**	L'objectif 4.3 du PADD vient instaurer un OAP thématique « Trame Verte et Bleue » tenant compte également des trames noires et brunes, afin d'assurer les fonctionnalités écologiques entre les espaces naturels, de la commune et en dehors.
« Préserver l'espace agricole » sur la commune : OR 12 : Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles sont inconstructibles, sauf capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues par le SDRIF-E. Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert. OR 14 : La fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies. Les documents	**Moyen**	L'objectif 4.4 du PADD indique la consommation d'environ 6,2 ha d'espaces agricoles pour la ZAC de la Plante des Champs, cartographiée dans le SDRIF-E et 1,65 ha pour la ZAE des Trois Cornets, non identifiée. Ces objectifs de consommation s'inscrivent parfaitement dans les orientations du SDRIF et du futur SDRIFe. Un secteur situé rue Jules Ferry maintient son zonage Nl pour ce PLU.

d'urbanisme intègrent ces continuités agricoles à maintenir, voire à rétablir. OR 15 : Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés, voire restaurés.		
« Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels » : OR 17 : Les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation, y compris s'ils ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E.	**Bon**	Le PLU révisé maintien le niveau de protection des zones N en interdisant « Toutes les utilisations qui ne sont pas liées directement à la préservation et à la mise en valeur des sites » naturels.
« Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau » : OR 23 : L'urbanisation ne doit pas compromettre la réouverture des rivières urbaines busées et doit les soustraire aux réseaux d'assainissement. S'agissant des rivières canalisées, leur renaturation doit être favorisée, en réservant, de part et d'autre, un espace suffisant à cet effet.	**Bon**	L'objectif 4.1 du PADD cherche, à protéger les espaces naturels en limitant l'étalement urbain. Il est précisé que l'une des ambitions communales sera d'accompagner la renaturation d'une partie du ru des Haras, sur la rue Jules Ferry en accord avec le Syndicat Intégré Assainissement et Rivière de la région d'Enghien-les-Bains (S.I.A.R.E.) et l'agence de l'eau Seine Normandie. La commune sera également vigilante aux tronçons de renaturation potentielle du ru des Haras, identifié par Grand Paris Aménagement.
« Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisir » : OR 26 : Il convient de pérenniser les espaces verts et les espaces de loisirs existants. L'objet des espaces de loisirs peut toutefois évoluer, dès lors que les espaces concernés conservent une vocation d'espace vert ou d'espace de loisirs. Les documents d'urbanisme prévoient les mesures permettant : • D'aménager les bases de loisirs ; • De réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts OR 27 : Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional constituent des « équipements verts » destinés notamment à rééquilibrer l'offre des secteurs déficitaires. Les documents d'urbanisme doivent permettre leur réalisation.	**Bon**	L'objectif 4.2 du PADD cherche à établir des actions pour valoriser la Butte Pinson en parc d'intérêt régional, offrant des espaces de promenades et de loisirs. Dans les règlements graphiques du document, *Maîtriser le développement urbain et Placer la nature au cœur du développement régional, deux équipements verts d'intérêt régional sont identifié.* Une extension du parc de la Butte Pinson et un parc urbain attendu dans la ZAC de la Plante des Champs.
OR 28 : Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer ou à étendre sont donc à compléter par la création d'autres espaces verts à l'occasion d'opérations urbaines.	**Bon**	La ZAC de la Plante des Champs prévoit la création d'un parc public de 2 hectares.

OR29 : Dans les espaces urbanisés, les documents d'urbanisme doivent permettre de préserver et de restaurer des espaces de pleine terre. Dans les communes où la proportion des espaces de pleine terre, dans l'ensemble des espaces urbanisés hors voirie, est inférieure à 30 %, les documents d'urbanisme définissent les règles visant à augmenter cette proportion.	**Bon**	Le PLU vient modifier les règles d'emprise au sol et vient augmenter la surface végétalisée en pleine terre. <u>Les surfaces en pleine terre :</u> Les zones urbaines (UA, UC, Uep, UG et UK) voient une modification du vocabulaire en préférant le terme de « surface en pleine terre » plutôt que « espace perméable » pour établir un seuil de protection des espaces libres. Par ailleurs, un taux minimal d'espaces en pleine terre et végétalisé est fixé, de 10% pour les zones UA, UC, Uep, de 15% pour la zone UK (hors UKs) et de 20% pour les zones UG. Par ailleurs, les délaissés routiers doivent être végétalisés en UC et UI. <u>L'emprise des constructions au sol :</u> La règle d'emprise au sol des constructions est simplifiée, mais non favorable à une réduction des emprises bâties à l'échelle du terrain, pour la zone UA où l'emprise au sol est limitée à 60% du terrain alors qu'il était dégressif jusqu'à 30% maximal. La proportion ne change pas pour les secteurs et sous-secteurs UC. Un sous-secteur UCd est créé, dont le taux d'espace libre doit représenter au moins 30% de la surface du terrain. A propos des zones résidentielles, le règlement intègre des surfaces d'espace vert de pleine terre minimales à aménager dont le taux varie en fonction de la morphologique bâtie des secteurs. A propos de l'espace UI, la proportion d'espaces libres est de 15%. Il est imposé dans le cadre du projet de révision du PLU qu'au moins 10 % des espaces libres perméables devront être traitées en espaces verts de pleine terre La proportion ne change pas pour Uep.
OR 30 : La reconquête des espaces de pleine terre implique, au-delà de la désimperméabilisation des sols, des actions de renaturation qui devront être planifiées notamment au regard des éléments représentés sur la carte « Placer la nature au cœur du développement régional »	**Bon**	L'objectif 4.1 du PADD cherche, entre autres, à protéger les espaces naturels sur le Domaine Régional de la Butte Pinson, identifié sur la carte « Placer la nature au cœur du développement régional ».

D'autres objectifs ou orientations non cartographiés, doivent également être pris en compte, dont : • La lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain • La résorption des secteurs de carence en espaces verts ;		D'autres orientations non cartographiées sont prises en compte dans le PADD : • L'objectif 4.5 promue des opérations d'aménagement durables en ciblant les domaines d'action • L'objectif 4.8 cible la transition énergétique comme pratique environnementale d'envergure La ZAC de la Plante des Champs intègre la création d'un parc urbain à l'ouest de la commune dans un secteur dépourvu d'espace vert public.
OR 31 : Les documents d'urbanisme prennent en compte l'existence, même potentielle, des risques d'inondations dans toute leur diversité. Les documents de planification : • Encadrent les aménagements et opérations de renouvellement urbain afin qu'ils participent à la réduction de la vulnérabilité des tissus existants, favorisent les modèles de construction résilients (ex : surélévation des bâtiments, constructions sur pilotis, zones hors d'eau, etc.) ; • Visent à réduire la vulnérabilité des équipements et réseaux structurants et du fonctionnement urbain et des services publics, et à favoriser leur adaptation en prévision de la survenance du risque.	**Moyen**	L'état initial de l'environnement indique que le territoire est vulnérable aux inondations par remontées de nappe. Une mesure de réduction de la vulnérabilité des équipements (Uep) aurait pu être inscrite. Les OAP ont pour projet de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle par l'aménagement de dispositifs écologiques et par une limitation de l'artificialisation (40% d'espaces de pleine terre de la ZAC de la Plaine des Champs et 30% pour l'OAP entrée cœur de ville). Le Parc Technologique de Montmagny et le site des Trois Cornets vont accueillir de nouveaux projets de développement. Un point de vigilance est à apporter puisque cette zone est concernée par un risque de débordement des nappes. Les zones vulnérables sont identifiées au plan de zonage, au règlement écrit et l'ensemble des contraintes est intégré en annexe du PLU.
OR 34 : Les documents d'urbanisme anticipent et prennent en compte les effets des pluies fortes et exceptionnelles pour prévenir les risques de coulées de boues et de débordement de rus et limiter les risques d'atteintes aux biens et personnes. Pour maîtriser le ruissellement et les rejets dans les réseaux de collecte, les documents d'urbanisme doivent : • Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la désimperméabilisation • Favoriser la gestion des eaux pluviales intégrées à l'aménagement urbain (rétention, infiltration et évapotranspiration	**Moyen**	La ZAC de la Plante des Champs a pour projet de limiter l'imperméabilisation en créant un parc public de 2 hectares et la préservation de 40% d'espaces de pleine terre à l'échelle de la ZAC. L'OAP « entrée cœur de ville » réduit le taux d'artificialisation du site par la création de deux bâtiments d'habitations collectives avec stationnement en partie intégré, libérant de l'espace pour créer un aménagement végétalisé et paysager.

à la parcelle : noues, jardin de pluie, toiture végétale, etc.), en visant les pluies de périodes de retour la plus élevée possible ; • Préserver les haies, bosquets, petits bois		Ces deux projets de territoire intègrent une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Cependant, des friches naturelles et de culture sont imperméabilisés pour la création de la ZAC de la Plante des Champs. Un objectif aurait pu être traduit dans le document par rapport à la désimperméabilisation de l'existant. Un objectif de desimpérméablisation est par ailleurs inscrit dans l'OAP « entrée cœur de ville » dans la bande de retrait d'environ 15 mètres de part et d'autre du rû des Haras.
OR 35 : Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles, en renforçant l'encadrement des aménagements dans les zones d'aléas moyen à fort	**Bon**	L'état initial de l'environnement indique le territoire est vulnérable au retrait-gonflement des argiles. Cette indication est présentée au plan de zonage pour une parfaite compréhension, et régulation de ce risque dans le PLU. l'objectif 4.10 du PADD cible ce risque à intégrer dans sa politique d'information et de sensibilisation. Il est indiqué en annexe que le règlement au 1.1 de toutes les zones précise que la commune tient compte de ce risque et recommande aux constructeurs de se référer aux dispositions de la fiche technique jointe en annexe.
OR 36 : Pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, outre les espaces verts à maintenir et développer (OR 26 et s.), les documents d'urbanisme doivent : • Maximiser le pouvoir rafraîchissant de la nature en ville, en développant les surfaces végétalisées • Définir les conditions favorisant un aménagement bioclimatique et la rénovation énergétique des bâtiments.	**Bon**	Consulter OR26 et OR29 L'objectif 4.8 du PADD cible la rénovation thermique des bâtiments comme pratique environnementale à suivre.
OR 40 : La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces non imperméabilisés. A cet effet, les documents d'urbanisme doivent : • Limiter au maximum l'emprise au sol des bâtiments ; • Favoriser la désimperméabilisation en privilégiant les solutions fondées sur la	**Moyen**	Le diagnostic territorial présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mais également une analyse de la capacité de densification des espaces déjà bâtis. L'objectif 4.4 du PADD indique la consommation d'environ 6,2 ha d'espaces agricoles pour la ZAC de la Plante des Champs, cartographiée dans le SDRIF-E et 1,65 ha pour la ZAE des

nature et la végétalisation des espaces publics ; • Rationaliser le stationnement en surface, en limitant les nouvelles créations et en mutualisant les parcs existants		Trois Cornets. La consommation ENAF et prévue au PLU est compatible avec les orientations du SDRIF et du SDRIFe. L'objectif 4.1 du PADD cherche, à protéger les espaces naturels en limitant l'étalement urbain. Cependant, l'objectif 3.4 du PADD cherche à développer davantage l'offre de stationnement. L'emprise au sol des bâtiments est légèrement augmentée dans les zones UA suite à une simplification de la règlementation de l'ancien PLU. L'emprise au sol maximale est de 60% alors qu'elle était dégressive jusqu'à 30% maximale sur une partie du terrain. L'emprise au sol des autres zones n'est pas modifiée mais le règlement introduit dans la majorité des zones des coefficients d'espace vert de pleine terre qui garantissent la préservation d'espaces imperméabilisés.
Chapitre 3 : Vivre et habiter en Île-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités		
OR 57 : Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain. Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040. Cet objectif est porté à : • 15 % dans les communes dotées d'une gare, ainsi que dans les polarités des villes moyennes, des petites villes et des communes de l'espace rural ;	**Moyen**	L'objectif 1.2 du PADD cible la rénovation de l'habitat qualifié d'indigne afin d'améliorer et optimiser le tissu urbain existant. L'objectif 1.4 du PADD qui vise à poursuivre des opérations de requalification urbaine de l'habitat. Pour atteindre l'objectif règlementaire, 867 logements sont à produire dans le tissu urbanisé à l'horizon de 2040, soit 46 logements/an à partir de 2021.
OR 61 : Les documents d'urbanisme définissent les conditions permettant aux nouveaux logements construits – en extension, comme en renouvellement – de contribuer à la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment. Ils favorisent une amélioration de la performance énergétique et environnementale du cadre bâti.	**Bon**	L'objectif 1.2 du PADD cible l'habitat qualifié d'indigne pour mener une politique de réhabilitation de logements insalubres et en précarité énergétique.

OR 66 : La production de nouveaux logements et de nouveaux espaces d'activités doit être accompagnée d'une offre en équipements collectifs et services permettant de répondre aux besoins des nouveaux habitants et usagers, mais aussi de résorber les carences.	**Bon**	La ZAC de la Plante des Champs prévoit la création d'équipements publics pour son opération : groupe scolaire, crèche municipale, médiathèque, maison de santé communale Ces nouveaux équipements se trouvent dans la partie nord de la ZAC, à proximité du quartier des Lévriers classé quartier prioritaire, mais aussi dans la zone des deux kilomètres autour de la gare Deuil-Montmagny.
OR 67 : Les documents d'urbanisme doivent privilégier l'implantation des nouveaux équipements collectifs et services en fonction de leur accessibilité par les transports collectifs et les modes actifs, en intégrant un objectif de renforcement des centres-villes.	**Bon**	
Un secteur d'urbanisation préférentielle, avec une capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares est autorisée pour ouvrir à l'urbanisation. OR 83 : L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteur d'urbanisation préférentielle de la commune : • Au moins égale à 45 logements par hectare ; • Ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 45 logements par hectare.	**Bon**	Le secteur d'urbanisation préférentielle correspondant à l'emplacement de la ZAC de la Plante des Champs. La ZAC dans son ensemble couvre 10,4 ha où 500 logements sont prévus, soit environ 48 logements par hectare.
Deux cercles « 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 » OR 91 : À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée, et sont mobilisables dans le respect des orientations communes.	**Bon**	En 2021, la superficie des espaces urbanisés était de 224,95 ha. A l'horizon de 2040, trois opérations nouvelles sont prévues à moins de 2 km de gare, deux autours de la gare de Deuil-Montmagny et une autour de la gare d'Epinay Villetaneuse. Cette dernière se situant sur un site déjà urbanisé et n'a pas à être comptabilisé. Outre la ZAC de la Plante des Champs prévu par le PADD, la ZAE des Trois Cornets doit être comptabilisée. L'ensemble génère une extension de l'urbanisation de 9,35 ha L'extension urbaine de la ZAC correspond à une ½ pastille inscrite au SDRIFe. Ces projets sont donc compatibles avec les orientations du document de planification régionale.
Chapitre 4 : Conforter une économie compétitive et souveraine, engagée dans les grandes transitions		
« Requalifier/moderniser le site économique existant » au sud de la commune identifié sur la carte ; développer l'indépendance du territoire.	**Bon**	L'objectif 1.1 du PADD chercher à créer un environnement favorable au maintien et au développement des

OR 101 : Les documents d'urbanisme favorisent le maintien de l'activité économique effective des autres sites d'activités économiques existants et prévoient les conditions d'un environnement compatible avec leur activité, ainsi que le maintien de leur accessibilité, le cas échéant en préservant les embranchements ferroviaires. OR 102 : De façon à garantir la fonctionnalité des sites d'activités économiques, les projets urbains planifiés à proximité ne doivent pas compromettre leur accessibilité routière. OR 103 : Outre la prise en compte des orientations réglementaires relatives au stationnement (OR 138 et 139), des espaces de stationnement pour les véhicules utilitaires, légers et lourds, doivent être intégrés dans des espaces mutualisés et le cas échéant dans les emprises privées		activités et de l'emploi, en ciblant spécifiquement le Parc Technologique de Montmagny (PTM) au sud de la commune. La règlementation des zones économiques (UI) reste plutôt identique au précédent PLU, en matière d'implantation et de stationnement. Les conditions d'accessibilité ne sont pas modifiées. La ZAC de la Plante des Champs est éloigné de ces zones UI, ne venant pas compromettre leur accessibilité.
Chapitre 5 : Améliorer la mobilité des franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité		
OR 130 : Les documents d'urbanisme doivent permettre d'accroître la multimodalité du réseau routier structurant, en favorisant : • Le développement ou la création de nouvelles offres de transport partagé, et de voies réservées ; • La création de pôles d'échanges multimodaux routiers à l'interface entre réseau structurant et réseaux locaux (rabattements marche, vélo, bus et aires de covoiturage)	**Moyen**	L'objectif 3.1 du PADD cherche à améliorer l'accessibilité aux transports en commun et d'inciter à leur usage Le programme de la ZAC de la Plante des Champs encourage la pratique des modes doux par la création d'un maillage hiérarchisée des infrastructures avec trames piétonnes et cyclables au sein de l'opération. Les intentions en matière d'aménagement sont limitées à la ZAC
OR 132 : Les documents d'urbanisme doivent prévoir les espaces nécessaires au déploiement des bornes de rechargement et points d'avitaillement multi-énergies (électricité, hydrogène, gaz naturel pour les véhicules). Les sites anciennement à usage de stations-service, notamment, peuvent servir de support à cet usage	**Bon**	Le programme de la ZAC de la Plante des Champs prévoit l'instauration de bornes de recharge électriques. Les règles de stationnement sont modifiées pour tenir compte des normes du PDUIF et du décret vélo de 2022. Les zones de stationnement publiques ne sont pas ciblées pour créer des bornes de rechargement multi-énergie.

Conclusion

Le PLU de Montmagny s'aligne sur la majorité des orientations, en accordant une attention particulière à la préservation et au renforcement de la nature en ville. Il maintient, voire améliore, sa réglementation en matière de protection environnementale, conformément aux attentes des documents-cadres.

Cependant, la problématique de la désimperméabilisation des espaces urbains est relevée de manière superficielle par la commune. La gestion du risque inondation par débordement de nappe est en balbutiement par la commune (impacts, informations). L'artificialisation des sols est présente à Montmagny avec le projet de la ZAC Plante des Champs même si cette ZAC comporte un grand espace vert mais ce projet est inscrit dans les orientations du SDRIF.

La commune bénéficie d'équipements bien implantés et de réseaux de transport en commun diversifiés. De plus, les mesures visant à encourager aux modes de transport actifs et doux sont présentes mais restent limitées face à l'importance de l'automobile en Île-de-France.

Bien que le PLU de Montmagny soit compatible avec l'ensemble des orientations du SDRIF-E, il présente quelques faiblesses face au changement climatique et à la question de l'artificialisation des sols.

3.2.6 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie

Les SDAGE constituent des outils de planification concertée de la politique de l'eau avec lequel les PLU/PLUI doivent être compatibles. Il comprend des orientations qui participent à la prévention des risques d'inondation, avec par exemple la préservation des zones humides, la maitrise des rejets et de l'assainissement.

Le SDAGE Seine Normandie 2022 – 2027 a été adopté le 23 mars 2022.

Pour une meilleure organisation et lisibilité du SDAGE, les enjeux de la gestion équilibrée de la ressource en eau, sont traduits sous forme de défis et de leviers transversaux. Ces derniers constituent les orientations fondamentales du SDAGE pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et permettant d'atteindre les objectifs environnementaux.

Les cinq orientations fondamentales sont :

- Pour un territoire vivant et résilient ; des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- Pour un territoire sain ; réduire les pressions ponctuelles ;
- Pour un territoire préparé ; assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Plusieurs objectifs du PADD du PLU s'accordent avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie :

Orientation 4.1 du PADD : Protéger les espaces de nature et les continuités écologiques en limitant l'étalement urbain : restaurer les réseaux écologiques, dont la trame bleue, en ciblant les espaces non urbanisés et sur l'ensemble du territoire en maîtrisant l'étalement urbain et limiter les pressions urbaines *(en lien avec la disposition 4.1.1)*

Orientation 4.4 du PADD : Planifier un développement raisonné et économe en consommation de l'espace : maintenir un équilibre entre « une nature préservée » et une « urbanisation maîtrisée » *(en lien avec la disposition 4.1.1)*

Orientation 4.5 du PADD : Promouvoir des opérations d'aménagement durable et des éco-constructions aux différentes échelles de la ville : en ayant une gestion raisonnée de la ressource en eau *(en lien avec la disposition 4.1.3)*

Orientation 4.8 du PADD : Développer de bonnes pratiques environnementales par la poursuite de la transition énergétique du territoire : favorisant la résilience face aux effets de chaleur *(en lien avec la disposition 4.1.1)*

Orientation 4.10 du PADD : Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances : informer sur les risques liés aux inondations par remontée de la nappe phréatique et par ruissellement pluvial *(en lien avec la disposition 4.2.3)*

Le tableau ci-après détaille la compatibilité des pièces plus précises du PLU (règlement, zonage, OAP) avec les dispositions du SDAGE Seine Normandie 2022-2027 concernant les documents d'urbanisme et l'analyse de la compatibilité.

Orientation du SDAGE	Analyse de la compatibilité	
Orientation fondamentale 1 : Pour un territoire vivant et résilient ; des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée		
Disposition 1.1.2 : Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	**Bon**	Les zones humides sont cartographiées dans l'état initial de l'Environnement du rapport de présentation. La commune de Montmagny n'est pas concernée par la présence de zone humide RAMSAR (Sites identifiés par la Convention Internationale de Ramsar). Cependant, des enveloppes d'alertes de zones humides sont identifiées par la DRIEAT, dont l'identification sur la commune est réalisée dans l'état initial de l'environnement.
Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain ; réduire les pressions ponctuelles		
Disposition 3.2.2. Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme	**Moyen**	L'aménagement de zones perméables dans les OAP est orienté : végétalisation, privilégier l'usage de revêtement perméable, limiter l'imperméabilisation des sols naturels et maximiser les espaces de pleine terre. L'aménagement de la ZAC de la Plante des Champs a pour projet de limiter l'imperméabilisation en créant un parc public de 2 hectares. L'OAP « entrée cœur de ville » vient réaménager un îlot urbain en combinant densification urbaine sur des îlots bâtis et création d'espaces verts en pleine terre. L'objectif 4.4 du PADD indique la consommation d'environ 6,2 ha d'espaces agricoles pour la ZAC de la Plante des Champs et 1,65 ha pour la ZAE des Trois Cornets. Le diagnostic territorial présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mais également une analyse de la capacité de densification des espaces déjà bâtis. Des dispositions sur le traitement des espaces non-bâtis, l'introduction de coefficient d'espace vert de pleine terre sont inscrites dans le règlement.
Disposition 3.2.3 Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés	**Bon**	L'état initial de l'Environnement du rapport de présentation indique que le territoire présente de nombreux axe d'écoulement pluvial, qui peuvent provoquer des coulées de boues lors de violents orages ou de fortes pluies. L'objectif 4.10 du PADD cible les risques liés aux inondations par remontée de la nappe phréatique et par ruissellement pluvial dans sa stratégie de sensibilisation aux risques naturels.

Disposition 3.2.4 Édicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales		Dans les OAP, des prescriptions sont inscrites pour améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire. La ZAC de la Plante des Champs prévoit une gestion sur site des eaux pluviales par la création de noues et bassins dans le parc public, les secteurs de constructibilité et le long des voiries. Le traitement des eaux pluviales dans l'OAP « entrée cœur de ville » s'effectuera à la source par l'aménagement de compositions végétales filtrantes. Dans le règlement, un paragraphe est dédié à la gestion des eaux pluviales pour chaque zone. Le traitement des eaux de pluie à la parcelle par infiltration naturelle est prévu plus explicitement dans les zones Uep et UC. Pour les autres zones UA, UI, UG, UK, AU, N le règlement spécifie que la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle principale. Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement. Par ailleurs, le raccordement des eaux pluviales aux canalisations d'eaux usées est proscrit.
Disposition 3.2.5 Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux	**Bon**	Le PLU et documents en tenant lieu veillent à traduire les prescriptions du zonage pluvial dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) leur règlement et leur zonage. Le règlement sur la gestion des eaux pluviales a été améliorée pour tenir compte du règlement d'assainissement de la CAPV et du SAGE.
Orientation fondamentale 4 : Pour un territoire préparé ; assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique		
Disposition 4.1.1 : Adapter la ville aux canicules	**Bon**	L'état initial de l'Environnement du rapport de présentation rapporte un risque d'épisodes de canicules accentué dans les années à venir. Les effets d'ICU sont pour le moment majoritairement faible en ville et rafraîchissant dans les zones naturelles. Face aux enjeux de canicule ces leviers d'action sont prescrits dans l'OAP : • Structurer des corridors écologiques sous forme de trames vertes composés d'arbres créant une couverture ombragée ; • Créer un parc végétalisé de 2 ha ; • Limiter l'artificialisation des sols ; • Privilégier les dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales (noue, bassin, etc.) L'objectif 4.8 du PADD cible la rénovation thermique des bâtiments comme pratique environnementale à suivre. L'objectif 4.2 du PADD cherche à établir des actions pour valoriser la Butte Pinson en parc d'intérêt régional, offrant des espaces de promenades et de loisirs.

		Dans le règlement, les dispositions des espaces non-bâtis en zone urbaine sont favorables à la végétalisation en pleine terre.
Disposition 4.1.3. Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme	**Moyen**	L'objectif 4.5 du PADD cherche à promouvoir des opérations d'aménagement durable et des éco-constructions aux différentes échelles de la ville, en cherchant notamment à prévoir une gestion résonnée de l'eau au sein des espaces construits. Le PLU ne prévoit pas de dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage ultérieurs ne nécessitant pas d'eau potable. Il encourage par ailleurs, pour toutes nouvelles autorisations d'urbanisme, à la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables.
Disposition 4.2.3. Élaborer une stratégie et un programme d'actions limitant les ruissellements à l'échelle du bassin versant [Disposition SDAGE-PGRI]	**Bon**	La stratégie d'action pour limiter les ruissellements passe par les préconisations listées à la disposition 3.2.3 et disposition 3.2.4 du SDAGE.

Conclusion :

Le PLU de Montmagny répond aux différentes dispositions du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027.

Les zones humides sont identifiées et protégées dans le PLU (Rapport de présentation).

Des préconisations pour une gestion durable des eaux pluviales et du ruissellement sont données dans les pièces du PLU (règlements écrits, OAP).

Des axes de résilience sont détaillés pour faire face aux risques liés au dérèglement climatique, comme les îlots de chaleur urbain et les ruissèlements en cas de forte pluie (Rapport de présentation, OAP, PADD).

Le PLU de Montmagny est compatible avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027.

3.2.7 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Croult-Enghein-Vieille Mer

Les SDAGE se déclinent en SAGE à l'échelle des sous-bassins. Le territoire du PLU est concerné par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille-Mer, correspondant au bassins versants du Croult et de la Morée.

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), défini à l'article L212-3 du Code de l'Environnement, est un outil de planification de l'eau. Institué pour un sous-bassin, ou un groupement de sous-bassins correspondant à une unité hydrographique cohérente (RIF4 : Croult), il fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le PAGD du SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer repose ainsi sur 6 objectifs généraux visant à assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques, intégrant les usages et le développement socio-économique et urbain du territoire :

- OG 1 : Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maitrisant les risques ;
- OG 2 : Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social ;
- OG 3 : Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles ;
- OG 4 : Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau ;
- OG 5 : Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages ;
- OG 6 : Organiser et faire vivre la gouvernance du SAGE.

Plusieurs objectifs du PADD du PLU s'accordent avec les orientations du SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer :

L'orientation 4.1 du PADD : Protéger les espaces de nature et les continuités écologiques en limitant l'étalement urbain : La protection des espaces de nature porte principalement sur le Parc de la Butte Pinson et des zones humides proches du ruisseau des Haras *(en lien avec la disposition 1.1.4 et 1.1.5).*

L'orientation 4.4 du PADD : Planifier un développement raisonné et économe en consommation de l'espace : maintenir un équilibre entre « une nature préservée » et une « urbanisation maîtrisée » (*en lien avec la disposition 1.1.4).*

L'orientation 4.5 du PADD : Promouvoir des opérations d'aménagement durable et des éco-constructions aux différentes échelles de la ville : en ayant une gestion raisonnée de la ressource en eau *(en lien avec la disposition 5.2.5).*

L'orientation 4.10 du PADD : Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances : informer sur les risques liés aux inondations par remontée de la nappe phréatique et par ruissellement pluvial *(en lien avec la disposition 1.3.1).*

Les objectifs du PADD sont ainsi compatibles avec le SAGE Croult-Enghein-Vieille Mer. Le tableau ci-après détaille la compatibilité des pièces plus précises du PLU (règlement, zonage, OAP) avec les dispositions concernées du SAGE.

Orientation du SAGE	Analyse de la compatibilité	
OG 1 : Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maitrisant les risques		
Disposition 1.1.1 Intégrer les objectifs du SAGE dans les documents d'urbanisme	**Bon**	La présente partie de l'évaluation environnementale permet d'analyser la compatibilité du PLU avec les objectifs du SAGE. La thématique « Eau » est intégrée dans l'État Initial de l'Environnement.
Disposition 1.1.6 : Préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineurs et majeurs des cours d'eau via les documents d'urbanisme	**Bon**	L'OAP Trame Verte et Bleue prévoit une marge de retrait suffisante de part et d'autre du cours d'eau, qu'il soit à ciel ouvert ou busé, afin de garantir une gestion respectueuse et durable de son environnement. Un retrait d'environ 15 mètres est ainsi exigé, conformément aux dispositions du projet de PLU. Ce dernier impose également l'aménagement d'espaces libres et perméables dans les quartiers adjacents aux berges du ru, ainsi que la préservation des fonds de jardins situés à proximité immédiate de celles-ci.
Disposition 1.2.4 Traduire l'objectif de désimperméabilisation des sols dans les documents d'urbanisme	**Bon**	L'état initial de l'Environnement n'identifie pas les sites imperméabilités délaissés pouvant faire l'objet de requalification urbaine. Le PADD cherche à désimperméabiliser ses sols dans le contexte de trame brune (orientation 4.1) et à travers une promotion d'opérations urbaines durables (orientation 4.5) et l'introduction de coefficient d'espace vert de pleine terre dans la plupart des zones du PLU On retrouve les intentions de cette orientation dans les contours du programme de l'OAP entrée cœur de ville qui vient considérablement désimperméabiliser les sols. On l'observe à travers le schéma d'intention, même si une réglementation plus précise garantirait un haut taux d'espaces libres végétalisés. La ZAC de la Plante des Champs a pour projet de limiter l'imperméabilisation en créant un parc public de 2 hectares et la préservation de 40% d'espaces de pleine terre à l'échelle de la ZAC. (dossier de MEC) Le règlement écrit vient imposer des taux d'espaces en pleine terre végétalisés dans l'ensemble des règlements, ainsi que des obligations à planter dans les zones de stationnement privés, favorisant une désimperméabilisation en cas de projet sur milieu urbain.

Disposition 1.3.1 Élaborer les zonages pluviaux et améliorer la gestion collective des eaux pluviales, aux échelles hydrographiques adaptées pour répondre aux objectifs du SAGE	**Bon**	Dans le règlement du PLU, une partie sur la gestion des eaux pluviales est disponible pour chaque zone. Les prescriptions données vont dans le sens de la disposition ci-contre : - Utilisation de revêtements perméables ; - Imposer une part minimale de surfaces en pleine terre et végétalisée. L'OAP « entrée cœur de ville » prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public, grâce à des dispositifs alternatifs de gestion (masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables). La ZAC de la Plante des Champs intègre également ce type d'aménagement dans son programme opérationnel. En effet, le projet prévoit une gestion des EP à ciel ouvert et paysagée, composant une trame bleue structurant toute l'emprise de projet. Le projet prévoit pour les pluies courantes et les pluies décennales, une gestion à la parcelle et à partir de la pluie trentennale, mutualisation de la gestion par rétention de l'excédent sur le domaine public.
Disposition 1.3.4 : Préserver les fonctionnalités du lit majeur des cours d'eau dans les documents d'urbanisme	**Bon**	L'état initial de l'Environnement indique l'absence de risque de débordement du cours d'eau de son lit mineur.
Disposition 1.4.1 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	**Bon**	Les zones humides sont cartographiées dans l'état initial de l'Environnement du rapport de présentation et dans le règlement graphique. Voir Disposition 1.1.2 du SDAGE. Une OAP Trame Verte et Bleue est intégrée au projet de territoire. Un état des lieux des zones humides à protéger est réalisé en rappelant leur important dans leur fonction hydrologique, biogéochimique et pour les écosystèmes. L'enjeu communal est précisé, celui de préserver et de valoriser les zones humides. Pour y parvenir, la commune souhaite vérifier le caractère humide des zones humides toutes classées comme probable de classe B et définir les occupations de sol et travaux interdits en cas de découverte de zones humides avérées.
OG 3 : Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles		
Disposition 3.1.1. Préciser les conditions d'atteinte et de suivi des objectifs de qualité des masses d'eau du territoire et du ru des Haras	**Mauvais**	Non précisé.
OG4 : Reconquérir les affluents et les anciens rus, avec une exigence écologique et paysagère pour en favoriser la (re)découverte et l'appropriation sociale		
Disposition 4.2.2 Préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineurs et majeurs des cours d'eau via les documents d'urbanisme	**Moyen**	L'OAP « Trame Verte et Bleue » définit des préconisations d'aménagement afin de valoriser et protéger les espaces en bords de ru (préserver et valoriser les zones humides, ouverture de zones busés, retrouver des ripisylves végétalisées). Cette marge de retrait est inscrite au

		règlement écrit des zones concernée par le tracé du rû et dans l'OAP « entrée cœur de ville ».
OG 5 : Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages		
Disposition 5.2.5 Réaliser des économies d'eau chez tous les acteurs du SAGE et les usagers	**Moyen**	Un système d'économie d'eau est une obligation pour tout projet d'aménagement supérieur à 1 000 m² bâtis. Ce système fait l'état de discussions avancées en intégrant ce processus dans la ZAC de la Plante des Champs et l'OAP « entrée cœur de ville ».

Conclusion

Le PLU de Montmagny répond, en partie, aux différentes dispositions du SAGE :

- Préconisation d'aménagement et de préservation des trames verte et bleue dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » ;
- Les zones humides (prélocalisation) et les mares sont identifiées et protégées dans le PLU (Rapport de présentation, prescriptions dans le zonage), avec des objectifs de préservation inscrits dans l'OAP « Trame Verte et Bleue » ;
- Des préconisations pour une gestion durable des eaux pluviales et du ruissellement sont données dans les pièces du PLU (règlement écrit, OAP, PADD) ;
- La limitation de l'imperméabilisation et la désimperméabilisation font partie des axes prioritaires, mis en avant dans le PLU.

Cependant, certaines dispositions mériteraient une clarification :

- Des objectifs précis pour économiser l'eau potable dans les secteurs résidentiels et économique ;
- Une stratégie pour assurer une qualité biologique du ru et des masses d'eau.

Le PLU de Montmagny est compatible avec l'ensemble des objectifs du SAGE des eaux de Croult-Enghein-Vieille Mer.

3.2.8 Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine Normandie 2022-2027

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé, par arrêté le 3 mars 2022, par le préfet coordonnateur du bassin.

Le PGRI fixe sur le bassin Seine-Normandie quatre objectifs relatifs à la gestion des inondations et 80 dispositions pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance, culture du risque). Ces dispositions sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire : élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socio-professionnels, aménageurs, assureurs.

Plusieurs objectifs du PADD du PLU s'accordent avec les orientations du PGRI Seine-Normandie

4.10 Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances : informer sur les risques liés aux inondations par remontée de la nappe phréatique et par ruissellement pluvial *(en lien avec la disposition 4.A.4, mais aussi 4.F.).*

Orientation du PGRI	Analyse de la compatibilité	
1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité		
1.A.3 Intégrer dans le plan local d'urbanisme (PLU) et les documents en tenant lieu, des communes ou leurs groupements en priorité dans les territoires couverts par un TRI, un diagnostic de vulnérabilité de territoire aux inondations et évaluer les incidences et évaluer les incidences de sa mise en œuvre.	**Bon**	L'état initial de l'Environnement intègre un diagnostic et un état des lieux des différents risques naturels présents sur la commune. Quant au présent document, il se charge de déterminer les incidences du projet de PLU sur ces vulnérabilités. Le PADD de Montmagny prévoit de prévenir les risques naturels et de prendre en compte les nuisances liées à la nature des sols, en informant sur les risques relatifs aux mouvements de terrain et les retraits-gonflements des argiles. Les risques d'inondations ne sont pas intégrés. Cependant, dans le règlement écrit, une partie sur la gestion de chaque risque est disponible pour chaque zone
1.A.6 Réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.	**Bon**	L'OAP « entrée cœur de ville » prévoit de désimperméabiliser le site dans son schéma d'aménagement, au sein de la bande de retrait d'environ 15 mètres de part et d'autre du rû des Haras busé et prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public, grâce à des dispositifs alternatifs de gestion (masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables). La ZAC de la Plante des Champs intègre également ce type d'aménagement dans son programme opérationnel. En effet, le projet prévoit une gestion des EP à ciel ouvert et paysagée, composant une trame bleue structurant toute l'emprise de projet. Le projet prévoit pour les pluies courantes et les pluies décennales, une gestion à la parcelle et à partir de la pluie trentennale, mutualisation

		de la gestion par rétention de l'excédent sur le domaine public.
1.C.1 Protéger les milieux humides	**Bon**	Les zones humides sont cartographiées dans l'état initial de l'Environnement du rapport de présentation et dans le règlement graphique. Voir Disposition 1.1.2 du SDAGE. Une OAP Trame Verte et Bleue est intégrée au projet de territoire. Un état des lieux des zones humides à protéger est réalisé en rappelant leur important dans leur fonction hydrologique, biogéochimique et pour les écosystèmes. L'enjeu communal est précisé, celui de préserver et de valoriser les zones humides. Pour y parvenir, la commune souhaite vérifier le caractère humide des zones humides toutes classées comme probable de classe B et définir les occupations de sol et travaux interdits en cas de découverte de zones humides avérées.
1.C.2 Encadrer l'urbanisation en zone inondable	**Bon**	Le territoire communal est concerné par le risque de débordement de nappes, dont les lieux concernés sont identifiables via une carte dans l'évaluation initiale de l'environnement. Dans le règlement du PLU, une partie sur la gestion des risques en zone inondable est disponible pour chaque zone.,
1.E.2 Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux	**Bon**	La ZAC de la Plante des Champs prévoit pour les pluies courantes et les pluies décennales, une gestion à la parcelle et à partir de la pluie trentennale, mutualisation de la gestion par rétention de l'excédent sur le domaine public. Le règlement écrit fait référence à l'application du règlement d'assainissement de la CAPV et du SIARE qui prennent en compte les événements pluvieux.
Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque		
4.F.3 Communiquer sur les risques d'inondation auprès du grand public	**Moyen**	Le PADD prévoit à travers les documents du PLU d'améliorer l'information de la population concernant les risques naturels présents sur la commune. Les risques d'inondation par remontée de nappe et de ruissellement ne sont pas inscrits au règlement du PLU.

Conclusion

Le PLU de Montmagny répond aux différentes dispositions du PGRI :

- L'intégration d'un diagnostic de vulnérabilité des territoires aux inondations dans l'état initial de l'environnement ;
- L'intégration de mesures de vulnérabilité aux inondations des territoires dans les projets de renouvellement urbain ;
- Des préconisations pour une gestion durable des eaux pluviales et du ruissellement sont données dans les pièces du PLU (règlement écrit, OAP, PADD).

Cependant, certaines orientations ne sont que moyennement prises en compte et mériteraient une précision (événements pluvieux, informations sur les risques de remontées de nappes).

3.2.9 Le Plan de Prévention du bruit dans l'environnement de Paris Charles de Gaulle pour la période 2022 à 2026

Dans le cas du Plan de Prévention du bruit dans l'environnement de l'aéroport Paris Charles de Gaulle, les préfets de l'Oise, de la Seine-et-Marne, de la Seine-Saint-Denis, des Yvelines et du Val-d'Oise ont approuvé le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) auquel le PPBE est annexé.

Le Plan de Prévention du bruit dans l'environnement de l'aéroport Paris Charles de Gaulle fixe 5 domaines d'actions :

- Les actions de type S : Réduction du bruit à la source ;
- Les actions de type P : Planification des sols ;
- Les actions de type O : Mesures opérationnelles et procédures de vols ;
- Les actions de type R : Restrictions d'exploitation ;
- Les actions de type C : Communication et information ;
- Les actions de type A : Autres.

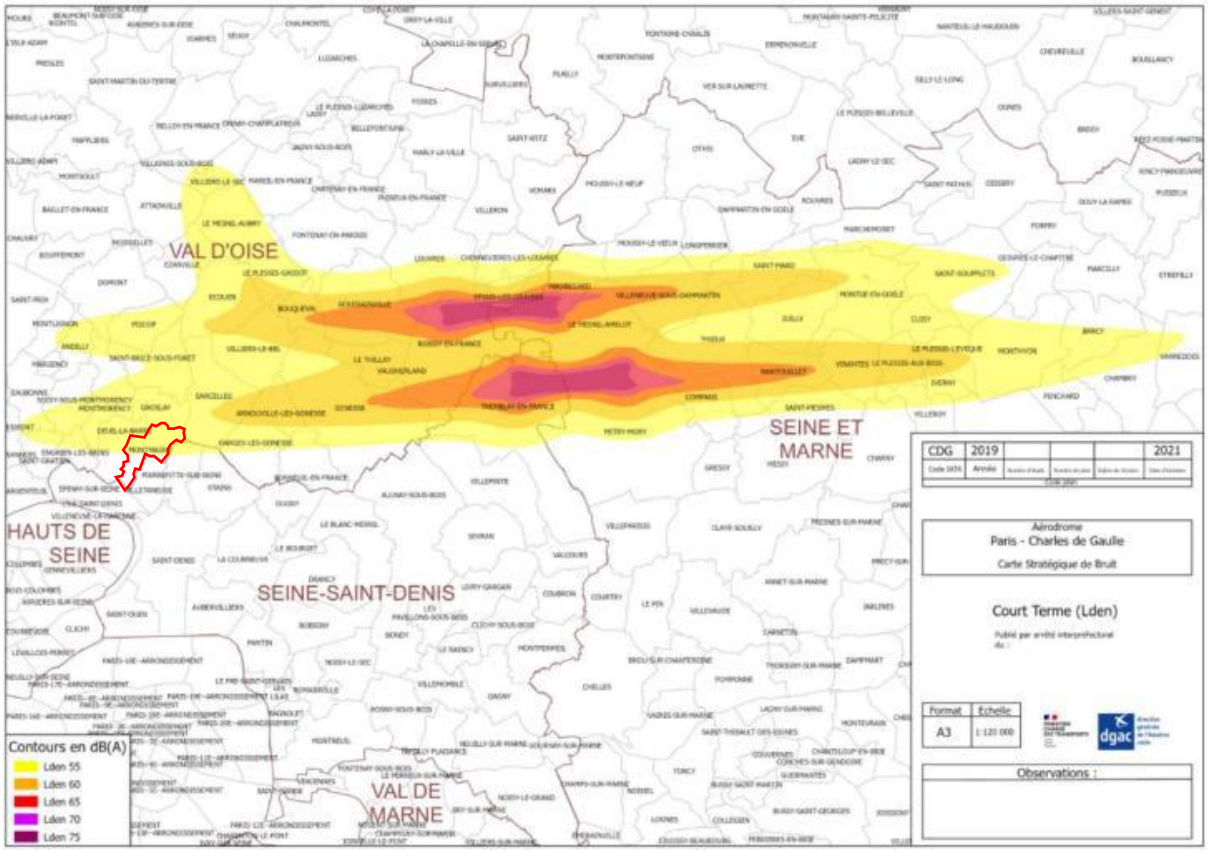


Figure 3 : Carte stratégique du bruit du trafic en 2019 en Lden ; Source : Annexe du PPBE 2022-2026

Le PLU doit ainsi être compatible avec le PPBE 2022-2026, dont le PBE est approuvé par arrêté inter-préfectoral le 3 avril 2007. Le PEB est découpé en 4 zones : A, B, C, dans lesquelles différentes restrictions à l'urbanisation s'appliquent, et une zone D qui prévoit une obligation d'information et des normes d'isolation acoustique pour les constructions neuves.

Plusieurs objectifs du PADD du PLU s'accordent avec les orientations du PPBE :

L'orientation 4.10 du PADD : Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances : prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport aériens, ferroviaires et terrestre notamment (PEB) (*en lien avec les dispositions P1 Maîtriser l'urbanisme autour de l'aérodrome*)

L'orientation 1.2 du PADD : Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique (*en lien avec les dispositions P1 Maîtriser l'urbanisme autour de l'aérodrome et P2 Aide à l'insonorisation*)

Les objectifs du PADD sont ainsi compatibles avec le PPBE 2022-2026. Le tableau ci-après détaille la compatibilité des pièces plus précises du PLU.

Orientation du PPBE	Analyse de la compatibilité	
P1 Maîtriser l'urbanisme autour de l'aérodrome		
P 1-1 Suivre l'évolution des documents d'urbanisme	**Bon**	Les servitudes aéronautiques de dégagement pour l'aérodrome de Roissy-Charles-de-Gaulle sont maintenues dans le plan des servitudes d'utilité publique. L'arrêté interpréfectoral n°07-044 du 3 avril 2007 approuvant Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle est joint en annexe. Elle contient un plan de zone concernée par des prescriptions. Cette caractéristique est rappelée dans les directives générales du règlement écrit. Le règlement permet de maintenir des sous-secteurs spécifiques à l'intégration des prescriptions du PEB de l'aéroport Charles-de-Gaulle, nommés UAb, UCb, UKb et UGb, dans les zones composées du centre-ancien (UA), d'habitations collectives (UC), d'habitats mixtes (UK) et en tissu pavillonnaire (UG).
P4 Travaux visant à améliorer la coordination des dispositifs de rénovation acoustique et thermique		
L'objectif de cette mesure est d'optimiser les dispositifs pour permettre aux riverains situés dans un plan de gêne sonore de bénéficier conjointement des différentes aides et d'améliorer le confort global de leur logement.	**Bon**	En accord avec la disposition 1.2 du PADD qui vise à renouveler l'offre résidentielle afin de bénéficier d'une plus grande qualité des logements. La lutte contre la précarité énergétique s'accompagne souvent d'une amélioration des qualités acoustiques des constructions.

Conclusion

Le PLU de Montmagny répond aux différentes dispositions du Plan de Prévention du bruit dans l'environnement de Paris Charles de Gaulle.

Peu d'orientations du PPBE concerne le PLU, mais celles-ci sont intégrées dans le projet de PLU.

3.2.10 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document-cadre qui régit la trame verte et bleue au niveau régional. Il a pour objectif principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, les collectivités territoriales doivent prendre en compte le SRCE et préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire, et le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents sont susceptibles d'entraîner (art. L. 371-3 du Code de l'Environnement).

Le territoire du PLU est concerné par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Ile-de-France approuvé le 26 septembre 2013.

Sur le territoire de Montmagny, le SRCE d'Île-de-France met en met en évidence la présence de plusieurs éléments de trame verte et bleue d'importance, qu'il s'agisse de composantes ou d'objectifs de préservation.

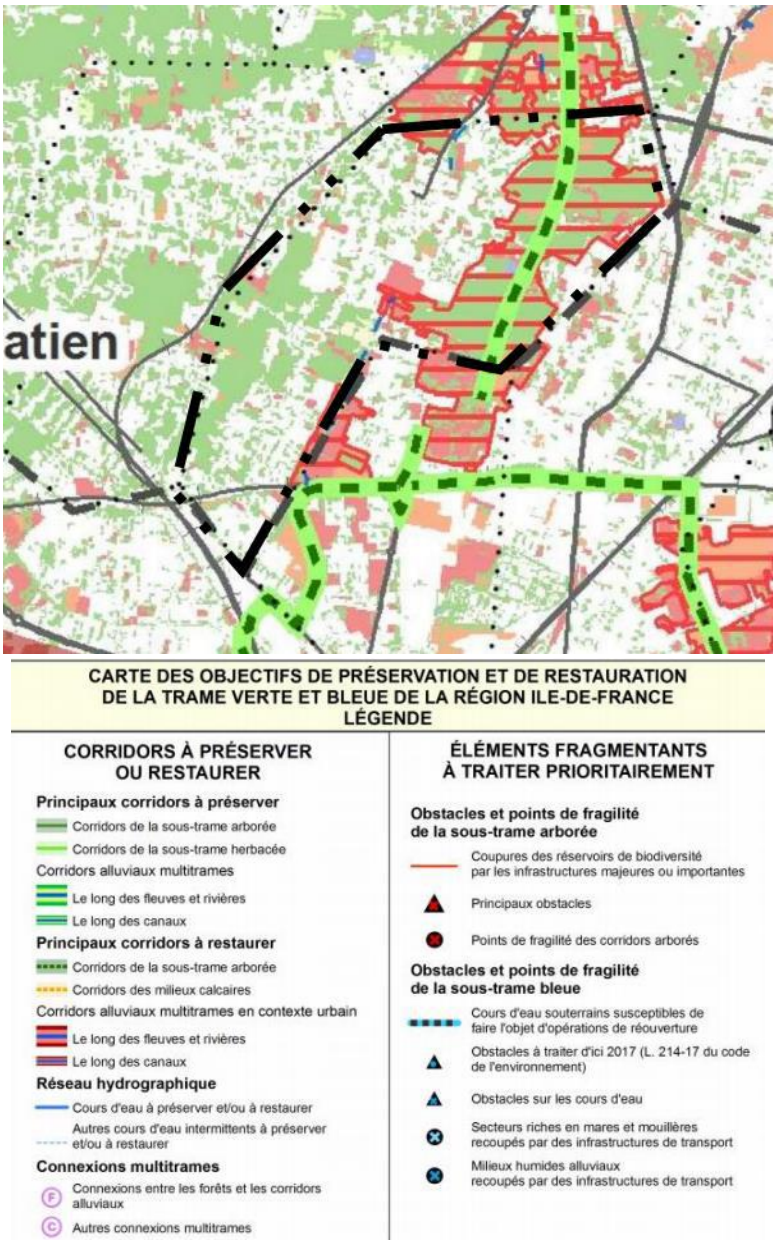


Figure 4 : Cartes des composantes et des objectifs de préservation des TVB

- Un corridor de sous trame arboré

Le corridor de la sous-trame arboré qui traverse le territoire de Montmagny selon un axe nord-sud n'est pas remis en cause par le projet de PLU. Aucune OAP sectorielle n'est prévue sur le cheminement de ce corridor qui traverse le futur Parc Naturel Régional de la Butte Pinson. La majorité des espaces arborés constituant ce corridor ont l'objet de mesures de protection du fait de leur classement en espaces naturels protégés.

Par ailleurs, le PADD prévoit la création d'une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » à l'échelle de la commune pour valoriser les continuités écologiques et préserver l'ensemble des espaces de biodiversité présentes dans les espaces aquatiques ou forestiers du territoire. Une trame noire et brune sont également associées.

Conclusion de la grille d'analyse de compatibilité avec le SRCE d'Île-de-France

Sur l'unique élément de trame verte et bleue définis dans le cadre du SRCE Île-de-France, le projet de PLU ne vient pas le dégrader. Le PLU ne vient pas altérer les continuités d'importance du SRCE IDF. Il est compatible avec le SRCE d'IDF.

3.2.11 Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)

Le schéma départemental du Val-d'Oise a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 février 2022. Le schéma départemental définit les obligations des communes : - Il prescrit les besoins d'aménagement d'aires d'accueil permanentes (selon la loi du 5 juillet 2000), de terrains de grands passages, et ceux découlant de la sédentarisation des familles. - Il énonce également un certain nombre de préconisations à caractère socio-éducatif.

Le territoire du Val-d'Oise accueille depuis de nombreuses années une population importante de gens du voyage sédentarisés. Le diagnostic réalisé pour l'élaboration de ce troisième schéma révèle encore une forte tendance à la sédentarisation de cette population, marquée par un phénomène de bidonvillisation, que ce soit sur des friches urbaines ou en zones plus rurales.

L'enjeu de ce nouveau schéma est donc de privilégier les réponses à ces situations les plus précaires, en donnant la priorité à l'élaboration de terrains familiaux locatifs, dont la prescription est possible, depuis la loi relative à l'égalité et la citoyenneté.

Orientation du SDAHGV	Analyse de la compatibilité	
La santé		
2. Repérage des situations problématiques en termes d'accès aux soins et de risques sanitaires.	**Bon**	Identification et habitat adapté aux gens du voyage et aux normes de santé.
L'insertion professionnelle		
4.Lutter contre la fracture numérique par l'installation de bornes wifi sur les aires d'accueil et l'information sur les points d'accès numérique de proximité.	**Bon**	Réalisation de futurs équipements et possibilité de transformer les aires d'accueil en terrains familiaux locatifs.

Conclusion :

Le projet de PLU est compatible avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).

4 Analyse des incidences notables probables du PLU sur l'environnement

4.1 Analyse des incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Nota :

Les zones 1AUa et 1AUb ont fait l'objet d'une mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral est paru le 11 août 2025. Ces deux secteurs ont fusionné en une zone 1AUa.

4.1.1 Une démarche itérative rythmée en trois temps : Orienter/ Évaluer / Réajuster

Au stade de l'élaboration du PADD, l'évaluation environnementale vise à quantifier et qualifier les incidences et les impacts potentiels, positifs et négatifs, à plus ou moins long terme, des orientations politiques et des objectifs définis par les élus, et ce, de manière itérative.

L'identification de ces incidences et impacts concerne les trois piliers du développement durable (environnemental, sociétal, économique) influençant le cadre de vie des habitants. Elle est réalisée selon un double prisme, en considérant :

PRISME 1/ L'empreinte territoriale du modèle de développement construit par le projet

Quelles évolutions et améliorations permises sur la construction territoriale existante ? Quelles complémentarités à apporter ? Suivant quel modèle de développement ? etc.

PRISME 2/ L'empreinte environnementale du modèle de développement construit par le projet

Comment affecte-t-il la qualité du cadre de vie et du paysage (qualité de l'air, volume d'espace vert/habitant) ? Dans quelles mesures prend-il en compte les enjeux liés à la protection et valorisation de la Trame Verte et Bleue ? Quelles incidences génère-t-il sur la consommation d'eau potable, les rejets d'eaux usées, la quantité de déchets produits ? etc.

Réalisé de manière concomitante à la construction du projet, l'évaluation environnementale permet de nourrir le projet politique en alimentant notamment les échanges et les prises de décisions sur les choix d'aménagement et de développement à mettre en œuvre dès la validation du PLU.

Dès lors, ce travail autour du PADD a pour objectif de mettre en évidence les orientations et objectifs retenus :

- Ayant une incidence ou un impact positif ou négatif sur l'environnement
- Permettant d'éviter ou de réduire une incidence ou un impact négatif, de manière directe par leur inscription au PADD
- Nécessitant une traduction dans les OAP, le zonage ou le règlement pour concrétiser une mesure d'évitement ou de réduction de l'impact négatif d'une ou plusieurs autres orientations

Par ailleurs, suite à cette approche itérative ont également été proposées des pistes de recommandations environnementales supplémentaires à intégrer dans le PADD et plus largement dans les autres pièces du PLU afin d'anticiper et de compléter les mesures d'évitement et de réduction des incidences négatives pressenties à ce stade.

4.1.1.1 S'appuyer sur la hiérarchisation des enjeux environnementaux pour orienter la rédaction du PADD

La hiérarchisation des enjeux environnementaux, réalisée dans le cadre de l'état Initial de l'Environnement, a permis d'évaluer les sensibilités environnementales propres au territoire, en appréciant leur niveau d'importance. Ainsi :

- Le PADD propose en priorité des réponses aux enjeux environnementaux identifiés comme majeurs, par le biais d'objectifs directement adaptés aux problématiques soulevées. Pour l'ensemble de ces enjeux, des mesures d'évitement sont ainsi intégrées au PADD. Ces mesures sont issues d'un consensus politique pour en faire l'un des piliers du projet politique. Elles en constituent ainsi l'un des invariants.
- Les enjeux importants et modérés ont, quant à eux, été traduits de manière transversale dans l'ensemble des orientations du PADD, d'une manière indirecte à travers des objectifs croisés.

Le démarrage de la construction du PADD a été orienté par la connaissance d'enjeux environnementaux majeurs, qui ont contribué à fonder le projet politique du territoire.

4.1.1.2 Évaluer l'impact de chaque orientation stratégique sur les grandes thématiques environnementales

Le parti pris de privilégier l'évaluation des orientations stratégiques du PADD, et non uniquement des grands axes de ce dernier, s'explique par la mise en place d'une démarche continue d'intégration des problématiques environnementales dans le projet politique communal. L'objectif de cette démarche est ainsi d'évaluer les potentiels impacts négatifs de chacune des orientations du PADD traduisant des décisions politiques, en matière de développement et d'aménagement.

Ainsi, l'ensemble des thématiques abordées par ce projet de territoire (urbaines, démographiques, résidentielles, économiques, touristiques, paysagères, environnementales…) ont été traitées à partir d'une vision systémique de l'environnement en intégrant les 5 composantes d'analyse suivantes :

- **Milieux naturels, biodiversité et paysages,**
- **Ressources et services environnementaux et sociétaux,**
- **Gestion de l'espace et modèle de développement,**
- **Risques et nuisances,**
- **Energie et climat.**

Cette démarche permet d'anticiper les incidences et impacts des orientations et objectifs visés par les élus, de manière à, dès le début de la phase PADD, orienter la formulation du projet vers un modèle de développement intégrant au mieux toutes les composantes environnementales. L'objectif à ce stade est de minimiser les besoins en mesure d'évitement dès l'élaboration du projet politique.

Ce processus permet également de proposer des modifications, des reformulations ou des rajouts dans les orientations choisies par les élus, dont la corrélation vise, par l'application de certaines d'entre-elles, à atténuer les effets négatifs d'autres orientations.

L'analyse de chacune des orientations a été réalisée sous la forme d'un tableau à deux entrées, facilitant la lecture de l'analyse :

- Entrée horizontale (1) : les 5 composantes environnementales abordées dans l'État initial de l'environnement (voir ci-avant)
- Entrée verticale (2) : Les incidences directes potentielles positives et négatives

	LES INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES (2)	LES INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES (2)
LA COMPOSANTE ENVIRONNEMENTALE (1)	**Mesures positives que l'orientation met en œuvre** : L'armature territoriale proposée œuvre en faveur de la préservation du socle agro-naturel en priorisant les efforts de développement sur un réseau de polarités différencier. → **Les conséquences de ces mesures :** Assure la préservation des richesses paysagères des petits villages	**Les mesures négatives de l'orientation** : La priorisation du développement urbain sur les différentes polarités risque d'accroître leur caractère minéral. → **L'impact sur l'équilibre environnemental du projet ?** Peut porter atteinte à la trame verte et bleue présente en « pas japonais » au sein des tissus bâtis et entrainer une banalisation des paysages

4.1.2 Analyse générale des incidences du PADD

Axe 1 : RENFORCER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

ORIENTATION 1 : FAVORISER LE RAYONNEMENT ECONOMIQUE ET L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE ET AMELIORER LE TISSU COMMERCIAL ET NOTAMMENT DE PROXIMITE

Objectif 1 : Renforcer les commerces de proximité par l'instauration de linéaires commerciaux depuis les secteurs en projet (Centre-ville et ZAC de la Plante des Champs)

Objectif 2 : Favoriser une offre commerciale diversifiée en cœur de ville par l'instauration des linéaires commerciaux stratégiques pour préserver et dynamiser les commerces existants et par la mise en place d'une politique foncière adaptée

Objectif 3 : Promouvoir l'installation de commerces de proximité le long des axes identifiés (rue Théophile Gautier prolongée et rue Guynemer) dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs.

Objectif 4 : S'appuyer sur la requalification des Zones d'Activités et Economiques pour améliorer l'environnement des entreprises afin de maintenir et développer l'emploi et les activités économiques sur le territoire communal.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- Maintien des zones naturelles par un aménagement de la ville sur elle-même.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée**
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Renforcer le maillage des commerces de proximité améliorant l'accès aux services et biens essentiels pour les habitants. - Diminution des durées de déplacement domicile-travail.	- Potentiel d'augmentation de la pression foncière et commerciale en centre-ville. - Le développement d'activités économique peut potentiellement s'accompagner d'une augmentation des consommations d'eau.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- Créer des zones d'emplois sur l'entièreté du territoire communal. - Encourager les déplacements décarbonés par une proximité des commerces aux zones résidentiels. - Renouveler les équipements associés - Requalifier les Zones d'Activités Economiques (ZAE) pour améliorer leur attractivité.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée**
RISQUES ET NUISANCES	**Pas d'incidence positive directe spécifiée**	- Risque d'une concentration d'activités et de travailleurs en zone de risque de retrait-gonflement des argiles (ZAE). - Risque de conflits d'usage liés au stationnement. - Possibles nuisances liées aux travaux de requalification des zones d'activités.
ENERGIE ET CLIMAT	- La localisation privilégiée à proximité des pôles de gare et du centre-ville permet de limiter l'incidence d'augmentation des gaz à effet de serre.	- Augmentation de la consommation d'énergie non renouvelable en cas de d'absence de politique énergétique durable. - Augmentation des émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques liés aux activités annexes (livraisons).

ORIENTATION 2 : RESORBER L'HABITAT INDIGNE ET LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

Objectif 1 Améliorer et renouveler le parc de logements de la commune : Mettre en œuvre des actions pour résorber l'habitat insalubre, en particulier dans le centre ancien, et remettre sur le marché les logements vacants, mais également encourager la réhabilitation des bâtiments pour améliorer leur performance énergétique

Objectif 2 : Favoriser des programmes de constructions neuves qui soient adaptés aux enjeux climatiques actuels et futurs, en intégrant des standards élevés en matière de durabilité, d'économies d'énergie et d'adaptabilité

Objectif 3 : S'attacher à la construction territoriale existante pour élaborer sa stratégie de l'habitat

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- Réhabiliter les logements anciens afin de préserver l'identité paysagère urbaine. - Les opérations de renouvellement urbain peuvent s'avérer positives pour la biodiversité si elles prévoient la prise en compte de l'environnement et notamment une surface minimale d'espaces verts biogènes pour la faune et la flore.	- Artificialisation de sols naturels. - Les opérations de renouvellement urbain peuvent s'avérer délétères pour la biodiversité si elles conduisent à une intensification de la consommation d'espaces et de l'imperméabilisation.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Amélioration du confort et de la qualité des logements, réduisant la précarité énergétique.	- Risque de créer des logements efficients écologiques mais trop chers par rapport au marché immobilier locale, entraînant une augmentation du taux de vacance et une pression financière sur le marché. - Pression sur les équipements publics.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- Optimisation du tissu urbain et des infrastructures existants. - Développement de quartiers et opérations immobilières plus résilients à proximité des pôles multimodaux de transport en commun.	- Déséquilibre dans la répartition de l'offre résidentielle entre les différents quartiers.
RISQUES ET NUISANCES	- Réduction des risques liés à l'habitat insalubre (santé, sécurité).	- Nuisances temporaires (bruit, pollution) lors des travaux de rénovation ou construction.
ENERGIE ET CLIMAT	- Amélioration de l'efficacité énergétique des logements, contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. - Résilience des habitations face au dérèglement climatique.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée**

ORIENTATION 3 : REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS

Objectif 1 : Favoriser les modes actifs par un développement d'infrastructures adaptées

Objectif 2 : Garantir une meilleure accessibilité de l'espace public pour les Personnes à Mobilité Réduite

Objectif 3 ; Augmenter le nombre de mobilier urbain

Objectif 4 : Traiter la voirie avec des matériaux esthétique, durables et en adéquation avec l'espace public

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- Amélioration de la qualité des espaces verts urbains grâce à des aménagements paysagers. - Développement d'espaces rafraîchis et agréables, contribuant à la biodiversité locale. - Amélioration du paysage urbain par une diversité de traitement paysagers et de matériaux dans l'espace public.	- Habitats naturels perturbés durant les travaux d'aménagement. - Mais, la prise en compte du traitement à faire des espaces publics entrainera des répercussions sur le patrimoine paysager, difficilement prévisibles à cette étape.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Amélioration de l'accessibilité pour les PMR et toutes les catégories d'usagers. - Encouragement des modes de déplacements doux et écologiques, réduisant l'empreinte carbone.	- Des services publics et privés perturbés, notamment les livraisons ou la dessert des bus si des aménagements réfléchis ne sont pas pensés en amont.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- Rééquilibrage de l'espace dédiées aux modes actifs. - Augmentation de l'occupation des espaces publics.	- Risque de conflits d'usage. - Risque de bouchons de véhicules le long des voies structurantes.
RISQUES ET NUISANCES	- Réduction des nuisances liées à la circulation automobile grâce aux déplacements doux.	- Nuisances temporaires (bruit, poussière) lors des travaux de réaménagement.
ENERGIE ET CLIMAT	- Réduction des émissions de gaz à effet de serre par l'encouragement des transports doux. - Installation de mobiliers urbains durables améliorant l'efficacité énergétique.et l'ACV.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**

ORIENTATION 4 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS POUR TOUS AMELIORANT LA FLUIDITE DU PARCOURS RESIDENTIEL

Objectif 1 : Améliorer l'habitat sur l'ensemble du territoire : poursuivre la requalification urbaine et diversifier les types de logements (collectifs, intermédiaires, individuels), notamment dans la ZAC de la Plante des Champs.

Objectif 2 : Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle : promouvoir la cohabitation entre générations et maintenir un taux de logements sociaux supérieur à 25%, avec un minimum de 30% pour les programmes de plus de 10 logements.

Objectif 3 : Développer une offre de logements inclusive et conforme aux normes : proposer des logements accessibles à tous les profils tout en respectant les objectifs des documents d'aménagement supra communaux.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	- Le développement de logements (notamment de pavillons individuels) est consommateur d'espaces et source d'imperméabilisation.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- La diversification des logements permet une meilleure répartition des services publics en les adaptant aux besoins variés des résidents. - Promotion de la mixité sociale et intergénérationnelle, stimulant la cohésion sociale.	- Cette stratégie pourrait renforcer la densification de certains secteurs, générant des pressions dans la demande de ressources et d'équipements publics. - Complexité de la gestion du taux de logements locatifs sociaux dans le tissu urbain existant.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- Diversifier la typologie de logements permet une gestion pus optimisée de l'espace, réduisant l'étalement urbain.	- Une densification mal maîtrisée peut nuire à la qualité de vie des résidents établis dans les quartiers à requalifier.
RISQUES ET NUISANCES	- L'inclusion de critères de qualité environnementale dans les logements pourrait limiter les nuisances (bruits, pollution) et rendre les logements plus résilients face aux aléas.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
ENERGIE ET CLIMAT	- En densifiant le tissu urbain et en évitant l'étalement, ces objectifs peuvent limiter les émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements. - La diversification de l'habitat permet d'intégrer des logements économes en énergie, avec des normes d'efficacité énergétique qui contribuent à la réduction de l'empreinte carbone.	- La construction de nouveaux bâtiments, notamment l'OAP « entrée cœur de ville » consommera de l'énergie et des matières premières, participant à la destruction des sols, des écosystèmes et au dérèglement climatique.

ORIENTATION 5: CONFORTER ET/OU AMELIORER LA QUALITE DES ENTREES DE VILLE

Objectif 1 : Valoriser les principales entrées de ville : améliorer l'image et l'attractivité des accès principaux à la ville, notamment depuis les départementales aux frontières avec les communes voisines (Sarcelles, Groslay, Villetaneuse, Epinay-sur-Seine et Deuil-la-Barre).

Objectif 2 : Requalifier les pôles stratégiques au nord et au sud : poursuivre les efforts de requalification au niveau de la gare d'Epinay-Villetaneuse au sud et du secteur des Trois Cornets au nord, en y développant l'activité économique pour dynamiser ces zones proches du centre-ville.

Objectif 3 : Apaiser la circulation et améliorer la nouvelle entrée de la gare Deuil-Montmagny : accompagner le projet de requalification autour de cette gare, en y intégrant une voirie séquencée favorisant une circulation plus fluide et sécurisée, suite à la suppression du passage à niveau.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- La requalification des entrées de ville principales peut inclure des stratégies d'aménagement paysagers améliorant le cadre visuel (végétalisation, suppression de panneaux publicitaires, cohérence des panneaux communaux etc).	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- La requalification des pôles économiques autour des pôles stratégique (gare et centre-ville) renforce l'accès aux services et réduit la dépendance à la voiture citadine. - La valorisation des pôles économique et stratégiques favorise le développement d'activités économiques supplémentaires dynamisant la vie locale.	- Une urbanité plus forte des entrées de ville peut générer des conflits d'usage en cas d'absence d'infrastructures en capacité suffisante.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- Requalification des entrées de ville pour améliorer l'image et l'accessibilité de Montmagny. - Amélioration des connexions entre la ville et les communes voisines, pacifiant ainsi les circulations.	- Risque de déséquilibre entre zones commerciales et résidentielles. - Difficultés potentielles dans la gestion des flux de circulation après les modifications.
RISQUES ET NUISANCES	- Séquençage de la nouvelle voirie pour inciter à des circulations apaisées, réduisant les risques d'accidents. - La suppression des passages à niveau réduit le risque d'accidents ferroviaires et améliore la sécurité routière et piétonnière.	- Nuisances temporaires liées aux travaux de requalification des entrées de ville.
ENERGIE ET CLIMAT	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**

ORIENTATION 6 : REPONDRE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS DES MAGNYMONTOIS EN EQUIPEMENTS PUBLICS

Objectif 1 : Créer de nouveaux espaces de vie et de rencontre : aménager des lieux publics, notamment dans la ZAC de la Plante des Champs avec la création d'un parc urbain d'environ 2 hectares pour offrir un cadre de détente et de socialisation aux habitants.

Objectif 2 : Reconquérir et valoriser l'espace naturel de la Butte Pinson : soutenir la restauration de ce site naturel de plus de 110 hectares en collaboration avec l'Agence des Espaces Verts pour en faire un espace pédagogique, de promenade et de loisirs pour Montmagny et ses alentours.

Objectif 3 : Renforcer et moderniser les équipements éducatifs : rénover les groupes scolaires existants et agrandir la médiathèque Pergame, tout en construisant un nouveau groupe scolaire avec centre de loisirs et crèche dans la ZAC de la Plante des Champs pour répondre aux besoins des familles.

Objectif 4 : Développer l'offre de santé : dans le cadre de la ZAC de la Plante des Champs, construire une maison médicale pour améliorer l'accès aux soins de proximité pour les Magnymontois.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- La valorisation de l'espace naturel de la Butte Pinçon garantie la préservation d'un maillage vert essentiel à la circulation d'espèces. - La création d'un parc urbain végétalisé est favorable à l'arrivé/le développement de biodiversité.	- La requalification de la Butte Pinson peut fragmenter certains habitats par un aménagement non adapté et par une hausse de fréquentation non maîtrisée dans des zones sensibles.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- La création de lieux de déambulation dans le cadre naturel favorise la cohésion sociale et la sensibilisation du public à l'environnement et l'apprentissage des milieux naturels. - La création d'équipements publics comme les écoles, la médiathèque, et la maison médicale améliore l'accès aux services essentiels, soutenant ainsi le bien-être des résidents et la cohésion sociale.	- Un entretien plus récurrent induit par une hausse possible des déchets. - Une fréquentation supérieure des sentes existantes pour la création et l'entretien de nouveaux équipements.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- La modernisation d'équipements publics en zone urbaine favorise la construction de la ville sur elle-même, limitant l'artificialisation de sols naturels. - La création de nouveaux équipements enrichit le maillage territorial et leur accès à l'ensemble de la population.	- La création potentielle de nouveaux équipements peut s'accompagner d'une imperméabilisation d'espaces, d'une augmentation des besoins en eau et de leurs rejets.
RISQUES ET NUISANCES	- La réhabilitation de la Butte Pinson réduit les risques liés aux décharges sauvages et améliore la sécurité du site pour les usagers et la faune locale. - La création de parcs et d'espaces verts publics favorise une meilleure gestion des eaux pluviales.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
ENERGIE ET CLIMAT	- Le développement d'équipements publics modernes, notamment les bâtiments scolaires et la maison médicale, pourrait inclure des normes de construction durable et d'efficacité énergétique, réduisant ainsi l'empreinte carbone de ces installations.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**

	- En créant de nouveaux espaces répondant aux besoins des habitants et usagers du territoire, cela peut permettre de diminuer leurs besoins en déplacements, consommations énergétiques, émissions de GES et de polluants associées.	

ORIENTATION 7 : SOUTENIR L'INNOVATION AU SERVICE DE L'INCLUSION ET DE L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Objectif 1 : Assurer l'inclusivité des espaces publics : intégrer des équipements et services dans les aménagements urbains qui répondent aux besoins des publics fragilisés.

Objectif 2 : Faciliter l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) : installer des infrastructures spécifiques, comme des arrêts de bus accessibles, des plaques podotactiles, et des systèmes sonores personnalisés, pour améliorer le confort et la sécurité des déplacements urbains pour les PMR.

Objectif 3 : Promouvoir des espaces publics sécurisés et adaptés : veiller à ce que les lieux aménagés par la ville soient accueillants, sécurisés et adaptés pour tous les usagers, favorisant ainsi l'intégration sociale et l'autonomie des personnes ayant des besoins particuliers.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Les aménagements accessibles renforcent l'équité d'accès aux services publics, permettant aux personnes à mobilité réduite ou fragilisées d'utiliser les transports et services urbains avec plus de facilité.	- L'installation et l'entretien de nouveaux équipements génèrent des coûts financiers et une mobilisation d'acteurs pour assurer leur fonctionnement continu. - Une hausse de fréquentation des espaces publics doit être envisagée, et de surcroît déterminer si les infrastructures existantes peuvent le supporter.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- L'intégration d'aménagements spécifiques améliorant l'accessibilité pour les personnes sensibles dès la phase de conception contribue à un modèle de développement urbain réfléchi. Les usages de l'espace public peuvent se diversifier.	- L'ajout de mobiliers ou d'infrastructures supplémentaires dans les zones densément peuplé ou dans les zones où l'espace public est réduit, peut rendre certains espaces plus complexes à gérer et organiser.
RISQUES ET NUISANCES	- Les infrastructures d'accessibilité, comme les arrêts de bus adaptés, les cheminements sécurisés et les systèmes sonores pour les mal voyants, réduisent les risques d'accidents, augmentant leur sécurité et leur autonomie.	- Nuisances temporaires liées à la réalisation des travaux d'aménagement ou l'installation d'équipements.
ENERGIE ET CLIMAT	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**

Axe 2 : PRESERVER LE PATRIMOINE BÂTI

ORIENTATION 1 : INSTAURER DES REGLES D'URBANISME FAVORISANT LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE CULTUREL, URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER EN ADAPTANT LES REGLES DU PLU

Objectif 1 : Préserver le patrimoine bâti : Conserver les bâtiments anciens de qualité, notamment ceux en meulière, en adaptant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec des règles spécifiques de protection.

Objectif 2 : Valoriser le patrimoine paysager : Maintenir et mettre en valeur les parcs et squares existants, tout en développant de nouveaux espaces paysagers, notamment un parc urbain d'environ 2 hectares dans la ZAC de la Plante des Champs, en lien avec les futurs quartiers résidentiels et équipements publics.

Objectif 3 : Préserver les jardins en cœurs d'îlots et les espaces verts : Protéger les jardins dans les zones bâties (centre ancien, rue d'Epinay) et les espaces naturels contigus, en favorisant la continuité écologique et paysagère.

Objectif 4 : Protéger les alignements d'arbres : Conserver les alignements d'arbres existants dans tout le territoire communal, et encourager de nouvelles plantations pour renforcer la trame verte.

Objectif 5 : Intégrer des espaces perméables dans les futurs aménagements : Garantir la présence d'espaces verts en pleine terre et prévoir des surfaces perméables dans les nouveaux projets, en confirmant ces engagements dans le règlement du PLU.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- Valorisation du patrimoine paysager ordinaire et local magnymontois avec la préservation spécifique de bâtis ; parcs, squares, et jardins en cœurs d'îlots. - Protection des bâtisses historiques et patrimoniales via le PLU, assurant la sauvegarde du patrimoine urbain et architectural. - Les alignements d'arbres représentent des éléments importants pour la circulation des espèces dans les zones urbaines. - La préservation des espaces verts privés et publics est favorable à la préservation de la trame verte du territoire et des espèces associées. -La protection du patrimoine paysager contribue à la préservation des paysages locaux, qui forment l'identité visuelle et culturelle de Montmagny	- Risque de surcoût pour la préservation et l'aménagement des espaces paysagers. - Potentiel de limitation des projets d'aménagements en raison des contraintes de préservation. - Les alignements d'arbres ne doivent pas être support d'aménagements purement paysagers, des espèces indigènes doivent être privilégiés, d'essences et de strates diversifiés. - Les jardins en cœurs d'îlots et les espaces verts ne doivent pas être support d'aménagements purement paysagers, la réglementation doit favoriser les espèces indigènes doivent être privilégiés, d'essences et de strates diversifiés.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Une amélioration de la qualité de vie grâce à la préservation et l'extension des espaces verts. - La protection du patrimoine local favorise une culture locale et une sensibilisation du public à l'environnement paysager et urbain. - La valorisation du patrimoine bâti et paysager renforce le sentiment d'appartenance et de bien-être des résidents, améliorant la qualité de vie locale et l'attractivité touristique.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**

GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- Le développement des espaces verts connectés aux nouveaux et actuels quartiers résidentiels, soutenant un urbanisme équilibré support des espaces publics et paysagers.	- Restrictions potentielles pour le développement de nouveaux logements ou infrastructures en raison de la protection patrimoniale et les milieux naturels
RISQUES ET NUISANCES	- Les linéaires arborés agissent comme écrans verts limitant la propagation de nuisances sonores, mais aussi visuelles, dans les zones résidentielles situées à proximités des voies structurantes.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
ENERGIE ET CLIMAT	- Le maintien et la création d'espaces verts, ainsi que l'aménagement de linéaires arborés contribuent à diminuer les îlots de chaleur urbains	- La protection du patrimoine bâti ne doit pas s'établir en limitant les possibilités d'intégrer certaines innovations énergétiques modernes, tels que les panneaux solaires, ce qui pourrait ralentir les efforts de transition énergétique.

ORIENTATION 2 : LIMITER L'INTENSIFICATION URBAINE DANS LE CENTRE ANCIEN ET MIEUX ENCADRER L'URBANISATION DU TISSU PAVILLONNAIRE, EN MAITRISANT LA DENSIFICATION PARFOIS ANARCHIQUE OBSERVEE

Objectif 1 : Limiter l'intensification urbaine dans le centre ancien : Préserver le caractère historique du centre en évitant une densification excessive.

Objectif 2 : Encadrer la densification des quartiers pavillonnaires : Réguler l'urbanisation dans les zones pavillonnaires pour maintenir leur morphologie et éviter un développement désordonné.

Objectif 3 : Affirmer les identités des secteurs urbains par des réglementations adaptées : Appliquer des dispositions spécifiques pour préserver les caractéristiques distinctes des différents secteurs de la ville.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- La préservation de la qualité des quartiers pavillonnaires permet de préserver les espaces verts associés et le déplacement de biodiversité ordinaire en cœur d'îlot. - La préservation des tissus urbains moins denses permet de préserver le patrimoine naturel et paysager.	- Les restrictions de densification dans certains secteurs pourrait pousser le développement vers d'autres zones, risquant ainsi la perte de milieux naturels périphériques.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Encadrement de l'urbanisation afin d'éviter un découpage parcellaire anarchique. - En préservant le caractère des quartiers et en évitant la sur-densification, la qualité de vie des résidents est protégée, et les ressources locales (espaces publics, services de proximité) ne sont pas surexploitées.	- La limitation de la densification pourrait limiter les opportunités de création de nouveaux services ou commerces, car la croissance démographique serait contrôlée dans certains quartiers, réduisant la dynamique territoriale sur le long terme.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- Affirmation des identités et des caractéristiques des différents secteurs urbains via des dispositions réglementaires de densification. - Limite la création d'accès privés artificialisés pour rejoindre les fonds de parcelle.	- Complexité accrue dans la gestion du développement urbain en raison des restrictions réglementaires. - Les restrictions de densification peuvent limiter la capacité de croissance de la ville dans certaines zones, ce qui pourrait créer une pression foncière et rendre l'accès au logement plus difficile, voire augmenter les prix immobiliers.
RISQUES ET NUISANCES	- Réduction des risques de nuisances liées à une densification incontrôlée, comme le bruit et la surcharge des infrastructures. - La protection des secteurs pavillonnaires a également un impact positif sur le milieu physique et la ressource en eau en limitant le ruissellement et facilitant l'infiltration des eaux pluviales.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
ENERGIE ET CLIMAT	- La préservation de la morphologie des quartiers pavillonnaires, avec leurs jardins et espaces verts, contribue à réguler naturellement la température, réduisant les besoins énergétiques pour la climatisation en été.	- La limitation de la densité pourrait limiter l'optimisation énergétique des bâtiments et infrastructures (par exemple, la mutualisation d'équipements collectifs comme les systèmes de chauffage centralisés), potentiellement moins efficace dans un tissu urbain peu dense. - Les limites de densification dans les quartiers pavillonnaires favorisent également le maintien d'un urbanisme dépendant de la voiture individuelle occupant l'espace public.

ORIENTATION 3 : ENCADRER ET MAITRISER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN FAVORISANT LA MIXITE SOCIALE EN CAS DE CONSTRUCTION DE REHABILITATION ET /OU CHANGEMENT DE DESTINATION

Objectif 1 : Favoriser la mixité sociale dans les projets de construction et de réhabilitation : Intégrer des logements sociaux (LLS) dans les nouveaux projets de construction ou de réhabilitation pour assurer une diversité sociale au sein des quartiers.

Objectif 2 : Encadrer l'offre de logements dans le tissu diffus : Mettre en place ce seuil de mixité (minimum de 30% de logements sociaux pour les programmes de plus de 10 logements) pour les nouvelles constructions et les changements de destination dans les zones existantes.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- La mixité sociale renforce la cohésion des quartiers en créant des environnements socialement diversifiés, ce qui peut enrichir les interactions et les échanges entre résidents. - L'encadrement de l'offre de logements permet une répartition plus équitable des ressources et des services publics, évitant la surutilisation de ces derniers dans des zones déjà denses.	- La contrainte de mixité pourrait rallonger les délais de réalisation de certains projets, impactant ainsi la disponibilité rapide de logements dans certaines zones où la demande est élevée.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- L'encadrement de l'offre de logements favorise un développement urbain plus structuré, en évitant une concentration excessive de certains types de logements dans un même secteur. - En exigeant un seuil de mixité sociale, la collectivité adopte un modèle de développement inclusif, garantissant une meilleure répartition des populations et une organisation spatiale harmonieuse.	- Potentiel frein à certains projets de développement immobilier en raison des exigences de mixité sociale.
RISQUES ET NUISANCES	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
ENERGIE ET CLIMAT	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**

ORIENTATION 4 : ACCOMPAGNER L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE (ABF) DANS L'INSTAURATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE LA CHAPELLE SAINTE-THERESE

Objectif 1 : Définir un nouveau périmètre de protection autour de la chapelle Sainte-Thérèse

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- Le périmètre de protection permet de préserver les paysages autour de la chapelle, garantissant une intégration harmonieuse de ce monument dans son environnement naturel. - En limitant les constructions ou aménagements dans ce périmètre, l'espace protégé pourrait conserver davantage d'espaces verts, favorisant ainsi la biodiversité locale et la continuité des trames vertes.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Ce périmètre de protection valorise le patrimoine local en permettant à la communauté de profiter d'un environnement préservé autour de la chapelle, augmentant ainsi le bien-être des habitants et le potentiel touristique du site. - La protection patrimoniale offre des bénéfices culturels et renforce le sentiment d'identité locale, la chapelle devenant un point de repère social et historique.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- Protection renforcée du patrimoine historique autour de la chapelle Sainte-Thérèse grâce à un nouveau périmètre de protection.	- La limitation de l'usage de certains terrains autour de la chapelle pourrait contraindre les options de développement urbain et réduire la disponibilité de terrains pour de futurs projets immobiliers ou autres infrastructures.
RISQUES ET NUISANCES	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
ENERGIE ET CLIMAT	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	- La protection du patrimoine bâti ne doit pas s'établir en limitant les possibilités d'intégrer certaines innovations énergétiques modernes, tels que les panneaux solaires, ce qui pourrait ralentir les efforts de transition énergétique.

Axe 3 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE

ORIENTATION 1 : AMELIORER L'INTERMODALITE ET LE MAILLAGE DES MOYENS DE TRANSPORTS

Objectif 1 Assurer une meilleure connexion au réseau régional : Collaborer activement avec IDF Mobilité et la Communauté d'Agglomération pour garantir une liaison efficace entre la commune et le réseau de transports en commun régional.

Objectif 2 Améliorer la régularité des transports en commun : Continuer les réflexions en cours pour augmenter la fréquence et la ponctualité des services de transports en commun sur l'ensemble du territoire communal.

Objectif 3 Renforcer la desserte des quartiers enclavés : Mettre en cohérence le réseau de bus pour mieux desservir les quartiers moins accessibles, notamment le quartier du Barrage.

Objectif 4 Étendre et adapter le réseau de bus : Travailler en partenariat avec les opérateurs de transport pour explorer des extensions ou adaptations du réseau de bus.

Objectif 5 Promouvoir l'utilisation des transports en commun : Développer des initiatives pour encourager les habitants à utiliser davantage les transports en commun, contribuant ainsi à réduire l'empreinte écologique de la commune.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Amélioration de l'intermodalité et des possibilités de transport des résidents de la commune. - La collaboration avec IDF Mobilité et l'intercommunalité est une piste à privilégier pour adapter au mieux l'offre à la demande suivant des tendances d'utilisation.	- Perte d'efficacité du dispositif en cas d'une corrélation non efficience de l'offre à la demande.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- Le renforcement du maillage des transports en commun des réseaux de bus s'effectue en exploitant les infrastructures déjà existantes.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
RISQUES ET NUISANCES	- Le renforcement des réseaux de bus est une piste intéressante pour réduire les congestions sur les infrastructures routières et les nuisances générées par un trop grand nombre de véhicules (pollution, bruit, anxiété, nuisance).	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
ENERGIE ET CLIMAT	- Le renforcement des réseaux de bus et de leur régularité sur l'entièreté de la commune encourage son utilisation, permettant de diminuer l'usage des modes de transport individuels motorisés. Réduisant les émissions de GES et de consommation énergétique associée.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**

ORIENTATION 2 : ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DE MODES ALTERNATIFS DE DEPLACEMENTS

Objectif 1 Réduire les fractures territoriales pour améliorer les déplacements doux : Créer des liaisons inter-quartiers pour les piétons et les cyclistes, notamment autour des zones enclavées comme le quartier du Barrage et le Parc Technologique de Montmagny, afin de faciliter les déplacements vers les équipements publics et les pôles de transport.

Objectif 2 Développer et sécuriser les circulations douces : Mettre en place de nouvelles voiries et des chemins piétonniers et cyclables en cohérence avec le réseau existant, en veillant à la sécurité et à l'attractivité des parcours autour des centres-villes et des pôles de gare.

Objectif 3 Accompagner le désenclavement du quartier des Lévriers : Créer des liaisons douces au sein de la ZAC de la Plante des Champs, incluant des cheminements piétons et cyclables, pour améliorer l'accessibilité de ce quartier et des lotissements attenants.

Objectif 4 Renforcer et valoriser les sentes piétonnes et les connexions entre quartiers : Préserver et aménager les sentes piétonnes existantes, en intégrant les haies arbustives et autres structures végétales, pour favoriser des liaisons harmonieuses entre quartiers, équipements publics, pôles de centralité, mais surtout dans le périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- La voie ferrée représente un élément fragmentant pour la circulation de la faune. L'aménagement de leur franchissement pour les modes actifs peut permettre la circulation des espèces, à condition que les parcours créés soient végétalisés. - L'intégration de haies arbustives et d'une diversité de structure végétale favorise les déplacements de la biodiversité en créant des corridors écologiques.	- L'aménagement de parcours pour les modes actifs peut représenter un impact négatif s'ils sont développés dans des espaces libres ou actuellement végétalisés.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- L'aménagement d'infrastructures pour modes actifs dans les espaces verts favorise l'attrait touristique et renforce l'appréciation du paysage naturel. - Les nouvelles liaisons de modes actifs facilitent l'accès aux équipements publics et aux pôles communaux, mesure renforçant l'inclusion sociale.	- La création d'aménagements dédiés pour les vélos dissociés de la chaussée peut générer dans un premier temps une augmentation des distances de congestion en heure de pointe.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- Renforcement du maillage des liaisons de modes actifs, facilitant les déplacements au sein de la commune. - Ces modes de déplacement encouragent un modèle de développement plus durable sur plusieurs aspects : réduction des émissions de GES, réduction des travaux de voirie, réduction de l'espace de stationnement.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
RISQUES ET NUISANCES	- Le développement des modes actifs est une piste intéressante pour réduire les congestions sur les infrastructures routières et les nuisances générées par un trop grand nombre de véhicules (odeurs de pollution, bruit, anxiété). - Des cheminements sécurisés pour les piétons et cyclistes peuvent réduire les risques d'accidents liés aux interactions entre modes de transport motorisés et non motorisés.	- La création de cheminements vélos traversant le périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson nécessite d'associer un aménagement de candélabres garantissant le sentiment de sécurité et respectant la trame Noire.

ENERGIE ET CLIMAT	- Le renforcement des aménagements pour les modes actifs peut encourager le report des modes de déplacements vers ces alternatives décarbonées. Réduisant les émissions de GES et de consommation énergétique associée de l'utilisation de véhicules motorisés individuels. - L'intégration de végétalisation et l'utilisation de matériaux écologiques (revêtement biosourcés et filtrant) pour les aménagements cyclables est une piste à suivre pour atténuer les effets d'îlots de chaleur.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**

ORIENTATION 3 : FACILITER ET FLUIDIFIER LES DEPLACEMENTS

Objectif 1 Améliorer la fluidité et la sécurité des flux de circulation : Optimiser le réseau routier pour réduire la congestion et assurer des déplacements sûrs, notamment dans les secteurs d'urbanisation nouvelle et en cœur de ville, en tirant parti de la fermeture du passage à niveau PN4 et du futur Boulevard Intercommunal Parisis (BIP).

Objectif 2 Intégrer des aménagements paysagers dans les nouvelles voies de circulation : Poursuivre les travaux d'aménagement des voies en mettant l'accent sur des éléments paysagers, pour créer un cadre agréable et harmonieux tout en garantissant la sécurité des usagers.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- L'intégration d'aménagements paysagers le long des nouvelles voies enrichie l'esthétique urbaine et peut contribuer à l'amélioration de la biodiversité si des linéaires végétales et écrans verts sont associés.	- Impact potentiel sur les espaces naturels et paysagers existants en raison de l'aménagement des nouvelles voies.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Un réseau routier mieux organisé et sécurisé facilite l'accès aux services pour les résidents, notamment dans les zones d'urbanisation nouvelle. - Fluidification des déplacements et réduction des embouteillages, notamment en cœur de ville et dans les nouveaux secteurs urbanisés.	- Une circulation plus fluide pourrait attirer davantage de véhicules, ce qui risque de compromettre les gains en qualité de l'air et en réduction du bruit.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- Une réduction des congestions routière par la mise en service des projets régionaux est l'occasion d'adapter le réseau routier vers un modèle plus équilibré et durable. - Les aménagements paysagers permettent d'intégrer les nouvelles infrastructures de manière harmonieuse au tissu urbain, limitant ainsi la fragmentation des espaces urbains.	- Contraintes liées à la coordination entre différents acteurs (SNCF, Région) pour mener à bien les projets.
RISQUES ET NUISANCES	- Un réseau routier optimisé, avec une réduction du nombre de véhicule, diminue les nuisances sonores et les risques d'accidents liés aux intersections dangereuses ou aux passages à niveau.	- Un trafic plus fluide pourrait paradoxalement augmenter la vitesse des véhicules, nécessitant d'entreprendre des politiques d'aménagement de type Zone 30, Zone de rencontre et ralentisseurs.
ENERGIE ET CLIMAT	- Les aménagements paysagers intégrant des végétaux contribuent à la réduction des îlots de chaleur urbains, ce qui aide à atténuer les effets locaux du changement climatique. - La réduction des embouteillages et/ou du nombre de véhicule contribuent à une baisse des émissions de gaz à effet de serre.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**

ORIENTATION 4 : OPTIMISER LA QUESTION DU STATIONNEMENT

Objectif 1 Augmenter l'offre de stationnement en centre-ville : Développer de nouvelles infrastructures de stationnement dans le centre ancien et les quartiers pavillonnaires, afin de réduire le stationnement le long des voiries et sur les trottoirs, et ainsi faciliter les déplacements piétons et automobiles.

Objectif 2 Optimiser le stationnement pour réduire l'encombrement des rues étroites : Requalifier les espaces de stationnement existants et intégrer de nouvelles solutions de stationnement dans les zones résidentielles pour libérer les trottoirs et améliorer la fluidité du trafic dans les rues étroites du centre ancien

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	- Des parkings supplémentaires peuvent diminuer l'esthétique du paysage urbain, en particulier dans des zones historiques comme le centre ancien.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Amélioration de la disponibilité des places de stationnement, réduisant les conflits d'usage et facilitant la vie quotidienne des habitants. - Réduction du stationnement anarchique, contribuant à un environnement urbain plus ordonné et esthétiquement agréable.	- Potentielle augmentation de la circulation automobile en raison d'une offre accrue en stationnement.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	- Le développement d'aires de stationnement est consommateur d'espaces et source d'imperméabilisation si le revêtement mis en place n'est pas poreux. - La création de parkings nécessite une allocation foncière, réduisant la disponibilité de l'espace pour d'autres infrastructures (espaces verts, équipements publics).
RISQUES ET NUISANCES	- Réduction du stationnement sur les trottoirs et le long des rues étroites, améliorant ainsi la sécurité piétonne. Attrait positif réduit en cas d'augmentation du nombre de véhicule.	- Risque de congestion locale pendant les périodes de forte affluence ou dans les zones très fréquentées.
ENERGIE ET CLIMAT	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	- La construction de nouveaux parkings nécessite une dépense énergétique importante, notamment en termes de bétonnage et d'infrastructures, augmentant ainsi l'empreinte carbone du projet. - Une augmentation des espaces de stationnement peut encourager un usage accru de la voiture, ce qui peut rentrer en contradiction avec les objectifs de réduction des émissions et de transition vers une mobilité durable.

Axe 4 : ASSURER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES

ORIENTATION 1 : PROTEGER LES ESPACES DE NATURE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES EN LIMITANT L'ETALEMENT URBAIN

Objectif 1 Renforcer les corridors écologiques entre les trames verte, bleue, brune et noire : Mettre en œuvre des actions pour connecter les parcs, jardins, zones humides et espaces de pleine terre, afin de restaurer et préserver les corridors écologiques favorables à la biodiversité à l'échelle communale.

Objectif 2 Protéger et valoriser les espaces naturels stratégiques du territoire : Préserver les espaces clés pour la biodiversité, tels que le Domaine Régional de la Butte Pinson et les zones humides autour du ru des Haras.

Objectif 3 Accompagner la renaturation du ru des Haras : restaurer le ru, en particulier rue Jules Ferry, dans l'objectif de revitaliser cet habitat aquatique et d'améliorer la qualité de l'eau, en créant des milieux favorables pour la faune et la flore locales.

Objectif 4 Créer un vaste parc urbain au sein de la ZAC de la Plante des Champs : Développer un parc urbain de 2 hectares, afin de constituer un îlot de fraîcheur pour les résidents, en renforçant la trame verte et bleue du territoire.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- Le renforcement des corridors écologiques est favorable au déplacement des espèces et à l'augmentation de la diversité génétique dans les habitats. - L'augmentation de la diversité génétique améliore la résilience des populations animales et végétales. - La renaturation et l'ouverture du ru des Haras serait un marqueur fort de la politique environnementale de la commune, permettant le retour d'espèces dépendantes des milieux humides. - La réduction de la pollution lumineuse grâce à la trame noire diminue les nuisances pour la faune nocturne.	- Des aménagements excessifs pourraient dégrader la richesse biologique présente. - La trame noire doit s'établir en maintenant un certain niveau de sécurité.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- L'augmentation de l'offre d'espaces verts publics et d'îlots de fraîcheur offre des lieux de détente, d'espace de loisir et de zones de protection en cas de forte chaleur. - L'ouverture et la renaturation du ru des Haras devient un moyen de sensibilisation de la préservation écologique. - L'augmentation des connexions écologiques et d'espaces verts favorise la résilience des ressources naturelles, notamment l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.	- Les services environnementaux sont conditionnés à une gestion écologique de ces espaces.

GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- Le Domaine Régional de la Butte Pinson constitue un espace d'interaction sociale, favorisant une meilleure cohésion entre les quartiers. - La préservation des espaces clés pour la biodiversité dans le PLU vient également préserver les espaces non urbanisés de l'étalement urbain au long terme.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
RISQUES ET NUISANCES	- La création d'îlots de fraîcheur et d'espaces végétalisés contribue à atténuer les effets des vagues de chaleur. - Les espaces verts et la renaturation des cours d'eau peuvent réduire les risques d'inondation en facilitant l'infiltration de l'eau dans le sol.	- La réalisation d'espaces verts sur des sites naturels peut impliquer une augmentation des flux et des nuisances pour la biodiversité, notamment par l'augmentation des nuisances sonores et de déchets dans l'environnement.
ENERGIE ET CLIMAT	- La préservation des milieux naturels participe au maintien des capacités des végétaux à la réduction des gaz à effet de serre, participant au bien-être et à la qualité de l'air sur le territoire. - Les îlots de fraîcheur et la limitation des surfaces imperméabilisées aident à réguler la température dans les zones urbanisées. - La renaturation du ru des Haras et la préservation des zones humides permettent de restaurer des fonctions écologiques utiles face aux aléas climatiques.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**

ORIENTATION 2 : ACCOMPAGNER ET SOUTENIR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE PARC NATUREL REGIONAL DE LA BUTTE PINSON

Objectif 1 Collaborer avec les communes voisines et les partenaires régionaux pour développer des équipements, sentiers et infrastructures afin de transformer la Butte Pinson en un espace de promenades et de loisirs accessible et attractif pour les Magnymontois et les habitants des communes environnantes.

Objectif 2 Soutenir la valorisation écologique et récréative de la Butte Pinson en tant qu'espace d'intérêt régional : Accompagner les actions qui contribuent à préserver et à restaurer la biodiversité de ce site naturel, en cohérence avec les objectifs du SDRIF-E, pour en faire un espace de détente, de loisirs, et de sensibilisation à l'environnement au bénéfice de toute la région.

Objectif 3 Accompagner l'opération de relogement des familles sédentarisées sur le site de la Butte Pinson soutenu par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, pour assurer des conditions de relogement adaptées aux familles et dans le cadre de la reconquête de cet espace naturel.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- Le relogement de la population actuellement sédentarisée au sein du parc de la Butte Pinson va permettre de restaurer/revitaliser le pourtour du Fort de la Butte Pinson. - La valorisation écologique de la Butte Pinson favorise la préservation, voire la restauration, de la biodiversité grâce à des aménagements ciblés à destination des habitats naturels. - La protection d'espaces verts, en particulier de ceux à vocation régionale, permet de maintenir des corridors écologiques, notamment en profondeur dans les milieux urbains. - L'amélioration des infrastructure naturelles (sentiers, espaces végétalisés) renforce l'aspect paysager du milieu.	- Les travaux d'aménagement et d'infrastructure peuvent perturber temporairement les habitats naturels, avec un impact possible sur la faune et la flore locales. - La création d'un parc tourné trop sur les loisirs peut générer une fragmentation des milieux naturels et une utilisation incompatible avec la faune locale.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Le parc offre un espace de loisirs et de détente, ce qui améliore la qualité de vie des habitants en leur fournissant un cadre naturel accessible. - La multitude de milieux (prairie, forestier, paysagers, vestiges historiques) crée des zones récréatives diversifiées favorisant les interactions communautaires. - La valorisation du parc peut favoriser le développement d'activités éducatives et d'ateliers de sensibilisation à l'environnement.	- Une augmentation potentielle de la fréquentation des milieux et la réalisation d'équipements et d'aménagements légers peut engendrer une pression sur les milieux naturels et générer une source de pollution potentielle.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- L'intégration du parc dans le SDRIF-E encourage un développement équilibré de la région en tenant compte des espaces naturels et des besoins urbains. - Le parc contribue à structurer le territoire en offrant un grand espace vert de loisirs et en limitant un développement urbain excessif autour de la Butte Pinson.	- Une hausse de la fréquentation impliquant une consommation locale d'eau potable et une production de déchets supplémentaire. - La mise en œuvre de l'opération de relogement peut soulever des défis d'intégration urbaine et sociale, nécessitant des efforts pour garantir une bonne intégration des nouveaux logements avec les aménagements environnants.

RISQUES ET NUISANCES	- Les espaces naturels réduisent les risques d'inondation en absorbant l'eau de pluie.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
ENERGIE ET CLIMAT	- Une restauration des espaces végétalisés contribue à la réduction des émissions de CO_2, à l'amélioration de la qualité de l'air et à la lutte contre le réchauffement urbain en créant des îlots de fraîcheur.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**

ORIENTATION 3 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE, PAR L'INSTAURATION D'UNE NOUVELLE OAP

Objectif 1 Préserver et restaurer les continuités écologiques en intégrant la trame verte, bleue, brune et noire dans les politiques d'aménagement pour reconnecter les habitats naturels et réduire les impacts environnementaux.

Objectif 2 Valoriser les espaces verts et les continuités écologiques dans les projets urbains en conciliant préservation de la biodiversité, activités humaines et lutte contre le dérèglement climatique.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- Le renforcement des connexions écologiques entre les différents espaces boisés contribue à améliorer le fonctionnement des écosystèmes naturels. - Le renforcement des connexions écologiques avec les massifs boisés voisins permet de favoriser les continuités écologiques entre le territoire et les espaces naturels situés à proximité. - Limitation de la fragmentation écologique, favorisant la libre circulation des espèces animales diurne et nocturne, ainsi que les espèces végétales.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- La redécouverte du ru des Haras permet de recréer de nouveaux espaces de nature en ville et de restaurer la trame bleue. - Garantir le principe de multifonctionnalité de la trame verte et bleue, permettant de développer, en plus des fonctions écologiques, les fonctions économiques et sociales indirectes. - La préservation des milieux naturels favorise la compréhension et la sensibilisation des enjeux environnementaux locaux.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- Une préservation des grands milieux remarquables de toute urbanisation. - Assure un maintien de leurs fonctionnalités écologiques. - Une sensibilisation du public impliquant des pratiques urbaines plus respectueuses, notamment de déplacement ou de traitement végétal. - Renforce les pratiques urbaines plus respectueuses de l'environnement.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
RISQUES ET NUISANCES	- Un maintien de la trame environnementale limitant l'érosion des sols et assurant une meilleure gestion des eaux de surface.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
ENERGIE ET CLIMAT	- La préservation des trames écologiques permet de lutter contre les îlots de chaleur urbain. - La préservation des milieux naturels participe au maintien des capacités des végétaux à la réduction des gaz à effet de serre. - La mise en œuvre de la trame noire favorise la réduction de la pollution lumineuse.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**

ORIENTATION 4 : PLANIFIER UN DEVELOPPEMENT RAISONNE ET ECONOME EN CONSOMMATION DE L'ESPACE

Objectif 1 Encadrer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour les projets d'aménagement : Limiter et rationaliser l'étalement urbain en priorisant les projets respectueux des orientations du SDRIF-E, notamment la ZAC de la Plante des Champs et la ZAE des Trois Cornets, tout en préservant un équilibre entre urbanisation et protection des espaces naturels.

Objectif 2 Favoriser le renouvellement et la densification du tissu urbain existant : Identifier et mobiliser les 3,3 ha d'espaces déjà urbanisés pour répondre aux objectifs de densification résidentielle, avec la création de 867 logements d'ici 2040, conformément aux orientations du SDRIF-E.

Objectif 3 Assurer une planification stratégique de l'urbanisation à vocation économique pour répondre aux besoins locaux (ZAE des Trois Cornets)

Objectif 4 Inclure des infrastructures de gestion environnementale tels que le bassin de rétention lié à la déviation du PN4 pour prévenir les risques hydrologiques et garantir une gestion durable des ressources naturelles liée à l'expansion urbaine.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- Une préservation relative des espaces naturels grâce à une urbanisation encadrée et à la priorisation des projets conformes au SDRIF-E. - Inclusion d'infrastructures environnementales (bassin de rétention) pour préserver les écosystèmes hydriques.	- Consommation de 8,35 ha de terres d'agriculture vivrière et d'espaces naturelles conduisant à une perte de biodiversité et une dégradation des paysages. - Atteinte aux continuités écologiques si les aménagements ne compensent pas suffisamment les pertes.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Augmentation de l'offre de logements (867 nouveaux logements) répondant aux besoins démographiques locaux. - Création d'espaces d'activité économique (ZAE des Trois Cornets) favorisant l'emploi et le dynamisme local.	- Réduction des productions alimentaires locales et des services écosystémiques favorisés par la diversité florale des jardins ouvriers. - Potentiel déséquilibre entre développement urbain et bien-être des résidents.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- Développement maîtrisé de l'urbanisme par l'identification de zones économiques et résidentiels à renouveler et étendre. - Optimisation de terrains déjà urbain pour densifier les zones résidentielles jusqu'en 2040, en cohérence avec les orientations du SDRIF-E.	- Une capacité limitée de densification de 3,3 ha pour 867 logements (correspondant à une densité de 26 272 logements / km²), nécessitant de diversifier la stratégie de densification : cibler d'autres secteurs, réhabiliter, réduire la vacance.
RISQUES ET NUISANCES	- Gestion plus durable des risques liés à l'expansion urbaine, grâce à une planification encadrée.	- Hausse des nuisances liés aux travaux d'aménagement et durant le fonctionnement des lieux : en termes de gestion des déchets, pollution atmosphérique et sonore. - Risque accru de ruissellement, de remontée de nappe par une augmentation des surfaces artificialisées.
ENERGIE ET CLIMAT	- Une densification urbaine autour des pôles de déplacement, en cohérence avec le SDRIF-E, contribue à réduire les émissions de gaz à effet de serre par une réduction des distances de déplacement. - La création de nouveaux logements ou ERP implique l'aménagement de solution bas-carbone et faiblement consommateur d'énergie.	- La consommation de terres naturelles contribue à l'augmentation des émissions liées à la destruction des stocks de carbone dans le sol et la végétation.

ORIENTATION 5 : PROMOUVOIR DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT DURABLE ET DES ECO-CONSTRUCTIONS AUX DIFFERENTES ECHELLES DE LA VILLE

Objectif 1 Encourager l'aménagement durable et l'utilisation d'éco-constructions dans tous les nouveaux projets urbains, en imposant exigences strictes en matière de performances énergétiques et environnementales.

Objectif 2 Développer les Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAEnR), notamment dans la ZAC de la Plante des Champs à vocation d'Ecoquartier, afin de faire de ce secteur un modèle en matière de transition énergétique avec une attention particulière pour la production et la consommation d'énergies renouvelables.

Objectif 3 Développer des stratégies pour limiter l'imperméabilisation des sols, encourager la désimperméabilisation et créer des espaces verts en ville, afin de réduire les îlots de chaleur et favoriser une gestion raisonnée de l'eau et de l'énergie.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- Favoriser l'éco-construction limite l'exploitation des milieux naturels pour des ressources limitées. - La création d'espaces verts contribue à un paysage urbain plus agréable et à l'émergence d'une biodiversité ordinaire.	- L'extraction de matériaux biosourcés tels que le bois peut générer des impacts négatifs sur les milieux naturels : monoculture, importation, traitements chimiques etc. Un suivi est nécessaire.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- L'utilisation de matériaux biosourcés, l'économie circulaire et la gestion raisonnée des ressources (eau, énergie) auront un impact direct sur la préservation des ressources naturelles et la réduction de l'empreinte écologique.	- Une labellisation « Ecoquartier » implique une gestion rigoureuse et continue pour faire appliquer aux habitant des comportements écologiques spécifiques.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- L'intégration de normes en matière de construction et d'aménagement permet d'orienter l'urbanisme vers un modèle plus durable.	- Un manque d'infrastructures de proximité comme les commerces ou les équipements publics pourrait générer une dépendance à la voiture et compromettre les objectifs de mobilité durable.
RISQUES ET NUISANCES	- L'amélioration de l'isolation thermique réduit les nuisances liées à la chaleur et au bruit en zone urbaine.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
ENERGIE ET CLIMAT	- L'implantation de ZAEnR et l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments auront un impact direct sur l'empreinte énergétique à l'échelle communale, mais également sur la réduction des émissions de CO_2 et la lutte contre le changement climatique. - L'amélioration de la gestion de l'eau, l'isolation thermique des bâtiments et la création d'îlots de fraîcheur contribueront à l'adaptation de la ville aux effets du réchauffement climatique.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**

ORIENTATION 6 : LUTTER CONTRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE EN LIANT LA MOBILITE AUX PROJETS URBAINS, EN AMELIORANT LES MODES DE CIRCULATION AUTOMOBILE, EN CREANT DES LIAISONS DOUCES, DANS UN SOUCI DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Objectif 1 Renforcer le réseau de transport en commun par la création d'une nouvelle ligne de bus et de l'augmentation de la fréquence des lignes de bus existantes. Cette nouvelle ligne est destinée à désenclaver les quartiers comme le Barrage et d'améliorer les connexions de tout le réseau de transport en commun.

Objectif 2 Développer des infrastructures cyclables sur l'entièreté de la commune, composées d'équipements et d'un réseau continu et sécurisé sur les voies existantes et dans les nouvelles opérations d'aménagement urbain.

Objectif 3 Aménager davantage de sentiers piétons et favoriser le déploiement de bornes de recharge de véhicules électriques pour encourager des modes de déplacements décarbonés.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	Incidences décrites dans les orientations 1 et 2 de l'axe 3 du PADD.	Incidences décrites dans les orientations 1 et 2 de l'axe 3 du PADD.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	Incidences décrites dans les orientations 1 et 2 de l'axe 3 du PADD.	Incidences décrites dans les orientations 1 et 2 de l'axe 3 du PADD.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	Incidences décrites dans les orientations 1 et 2 de l'axe 3 du PADD.	Incidences décrites dans les orientations 1 et 2 de l'axe 3 du PADD.
RISQUES ET NUISANCES	Incidences décrites dans les orientations 1 et 2 de l'axe 3 du PADD.	Incidences décrites dans les orientations 1 et 2 de l'axe 3 du PADD.
ENERGIE ET CLIMAT	Incidences décrites dans les orientations 1 et 2 de l'axe 3 du PADD.	Incidences décrites dans les orientations 1 et 2 de l'axe 3 du PADD.

ORIENTATION 7 : PRESERVER LES CONES DE VUES, NOTAMMENT SUR LE PROJET DE PARC NATUREL REGIONAL DE LA BUTTE PINSON

Objectif 1 : Intégrer au PLU une cartographie détaillée des cônes de vue à préserver, notables sur les paysages remarquables, notamment vers le parc de la Butte Pinson et les espaces de la trame verte communale

Objectif 2 : Maintenir et valoriser les perspectives paysagères pour limiter l'impact des constructions sur les vues existantes, tout en valorisant les points de vue depuis les espaces publics comme les jardins, le cimetière communal, et les axes routiers.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- La préservation des paysages remarquables et des cônes de vue renforce l'identité naturelle de Montmagny.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Amélioration du cadre de vie paysager pour les habitants. - Renforcement de l'attractivité de la commune.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	- Peut générer des restrictions potentielles dans l'utilisation des terrains constructibles, freinant la densification et certains projets d'urbanisation.
RISQUES ET NUISANCES	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
ENERGIE ET CLIMAT	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**

ORIENTATION 8 : DEVELOPPER DE BONNES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES

Objectif 1 Encourager la rénovation thermique des bâtiments existants en incitant les propriétaires et gestionnaires à réaliser des travaux de rénovation thermique grâce aux orientations du PLU.

Objectif 2 Exiger dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, des standards élevés de performance énergétique et environnementale pour les bâtiments et les espaces libres, en favorisant des techniques de construction innovantes et des matériaux durables.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- Favoriser les matériaux durables limite l'exploitation des milieux naturels pour des ressources limitées. - L'intégration de techniques de construction innovante peut venir réinventer le paysage urbain de manière positive.	- L'extraction de matériaux biosourcés tels que le bois peut générer des impacts négatifs sur les milieux naturels : monoculture, importation, traitements chimiques etc. Un suivi est nécessaire.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Une diminution de la précarité énergétique à l'échelle communale, améliorant le confort thermique et la qualité de vie. - Favorise le secteur économique de la rénovation énergétique.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- Les techniques innovantes d'urbanisme doivent intégrer l'optimisation des espaces urbains par une meilleure utilisation des bâtiments.	- Le mode de développement durable, incarné par ces bonnes pratiques environnementales, pourrait être approfondi pour englober l'ensemble du fonctionnement du bâtiment. Cela permettrait de concevoir un édifice à énergie positive, bioclimatique, et capable d'assurer sa propre autoconsommation en eau.
RISQUES ET NUISANCES	- Réduction des nuisances liées aux ponts thermiques, au bruit et aux pertes énergétiques dans les bâtiments rénovés et neufs. - Une résilience plus efficace face aux risques climatiques telles que les vagues de chaleur ou le froid intense.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
ENERGIE ET CLIMAT	- Réduction significative des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) grâce à une consommation énergétique moindre dans les bâtiments rénovés et neufs. - Contribution à la transition énergétique locale via des bâtiments à faible consommation.	- La production des matériaux performants (certains isolants, technologies innovantes) peut être énergivore en amont. L'Analyse de Cycle de Vie des matériaux est un indicateur à suivre. - Si les rénovations ne prennent pas en compte l'approvisionnement en énergies renouvelables, le bénéfice carbone pourrait être limité.

ORIENTATION 9 : MAINTENIR LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Objectif 1 : Assurer une couverture numérique optimale sur l'ensemble du territoire : Garantir une infrastructure numérique performante, incluant une couverture complète en 5G et fibre optique, pour répondre aux besoins croissants des habitants et des entreprises, tout en anticipant les évolutions technologiques futures.

Objectif 2 Collaborer avec le département, les concessionnaires, et les opérateurs pour améliorer continuellement les réseaux numériques et répondre aux exigences de connectivité des citoyens, des professionnels, et du télétravail.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	- Le développement d'infrastructure de type antenne 5G peut altérer le paysage et provoquer des perturbations dans les habitats naturels.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Amélioration de l'accès aux services en ligne (éducation, santé, administration) pour tous. - Maintien de canaux d'informations en cas de catastrophe.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
RISQUES ET NUISANCES	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	- Augmentation des émissions électromagnétiques pouvant avoir des impacts sur la santé de la population.
ENERGIE ET CLIMAT	**Pas d'incidence positive directe spécifiée.**	- Consommation d'objets nécessitants de terres rares, participant à la destruction des sols à l'échelle planétaire. - Forte consommation énergétique des infrastructures numériques aggravée par l'augmentation du trafic de données.

ORIENTATION 10 : PRENDRE EN COMPTE ET INFORMER SUR LA PORTEE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Objectif 1 : Renforcer les dispositifs de prévention des risques naturels :

- Identifier et cartographier précisément les zones à risque (mouvements de terrain, dissolution du gypse, sols compressibles) pour une intégration claire dans le règlement du PLU.
- Prévoir des mesures spécifiques pour limiter les constructions en zones vulnérables (par exemple, études géotechniques obligatoires pour les projets en zones à risque).

Objectif 2 : Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores :

- Intégrer des prescriptions d'aménagement favorisant l'isolation acoustique pour les bâtiments situés à proximité des infrastructures de transport (zones concernées par les PEB).
- Protéger les espaces naturels et de loisirs des nuisances sonores en créant des zones tampons ou en favorisant des aménagements adaptés.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- Favorise la protection des zones géologiques sensibles, limitant la dégradation de l'environnement par une augmentation des glissements de terrain/ effondrements, mais aussi par une préservation du paysage local. - L'intégration de la trame verte et bleue dans les outils de planification, contribue à préserver les continuités écologiques.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Améliore l'information des habitants sur les risques naturels présents sur la commune. - Le confort acoustique intérieur et extérieur est amélioré.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- L'urbanisation s'adapte davantage aux caractéristiques environnementales (géologiques), optant pour un modèle de développement plus durable. - Les futures zones d'habitation ne seront pas exposées aux risques naturels.	- Risque de pression foncière si une politique de développement de la ville sur elle-même n'est pas opérée.
RISQUES ET NUISANCES	- Diminution de l'exposition des populations aux risques géologiques et aux nuisances sonores. - Amélioration de la résilience globale du territoire face aux aléas naturels.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
ENERGIE ET CLIMAT	- L'amélioration du confort acoustique dans les bâtiments s'accompagne généralement d'une amélioration du confort thermique, réduisant les consommations d'énergie.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**

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

ORIENTATION 1 : POURSUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE ZAC DE LA PLANTE DES CHAMPS

Le PLU intègre l'ensemble des composantes de ce futur quartier résidentiel qui comprendra une grande diversité des logements en termes de statuts et de typologie (environ 500 logements), quelques commerces, un parc urbain d'environ 2 ha, un groupe scolaire, une crèche ainsi qu'une maison médicale.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- La création d'un parc urbain végétalisé dans le cadre de la ZAC de la Plante des Champs est favorable à l'arrivé/le développement de biodiversité. - La création du parc urbain de la ZAC de la Plante des Champs enrichit le paysage local en apportant un esthétisme naturel aux zones urbaines avoisinantes. - Le parc urbain de la ZAC de la Plante des Champs constitue un futur espace d'interaction sociale, favorisant une meilleure cohésion entre les quartiers.	- La création du parc urbain de la ZAC de la Plante des Champs vient s'établir dans un espace naturel, et dont un aménagement excessif pourrait dégrader la richesse biologique présente. - Destruction de paysage naturel par la ZAC de la Plante des Champs.
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- Le groupe scolaire, la crèche, la maison médicale et les commerces renforceront l'attractivité du quartier et offriront des services de proximité pour les nouveaux arrivants et ceux présents dans les quartiers avoisinants. - La diversité de logements permettra de répondre à différents besoins de la population. - Le parc urbain enrichit le maillage d'espaces de loisirs et de détente de la commune, vecteur de bien-être pour la population. - Une position stratégique non loin de la gare Transilien Deuil-Montmagny et du centre-ville.	- La création de 500 logements peur peser sur les infrastructures publiques si une gestion en amont n'est pas réalisée.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	- Le modèle de la ZAC permet une planification cohérente, devant favoriser un développement structuré du quartier	- La ZAC de la Plante des Champs ne doit pas être perçue comme un écoquartier isolé, s'intégrant difficilement dans le tissu urbain existant. Elle doit également rester accessible au plus grand nombre, en évitant que des coûts de construction élevés ne se traduisent par des prix excessifs pour les lots.
RISQUES ET NUISANCES	- Une planification bien pensée peut anticiper les risques naturels (inondations, mouvements de terrain) et	- La construction de nouveaux bâtiments nécessitera une consommation importante d'énergie et de matières premières limitées et participant à la destruction des sols et des

	intégrer des mesures préventives dans le PLU. - Les nuisances liées aux déplacements motorisés pourraient être atténuées par des aménagements favorisant les mobilités douces (pistes cyclables, cheminements piétons).	écosystèmes. Le béton, le verre et l'acier sont particulièrement énergivore et émetteur de gaz à effet de serre. Le bois s'il n'est pas certifié participe à un mode de développement destructeur pour la biodiversité. Les émissions de CO_2 et d'autres polluants seront générés par le transport de ces matériaux, participant au dérèglement climatique, mais aussi les risques de pollutions pour la population.
ENERGIE ET CLIMAT	- Les bâtiments devront être conçus selon des normes énergétiques ambitieuses telles que la RE 2020, la consommation énergétique et l'empreinte carbone du quartier sera significativement réduites. - La proximité des services et commerces peut limiter les déplacements motorisés, contribuant à réduire les émissions de CO_2. - Le parc urbain offrira une zone de régulation climatique locale (rafraîchissement, absorption des eaux de pluie), et de zone de refuge en cas de chaleurs intenses.	

ORIENTATION 2 : POURSUIVRE L'ACCOMPAGNEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE VALLEE DANS LE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

La collectivité accompagnera la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) dans le cadre de l'extension, de la valorisation et requalification de ces zones d'activités (ZAE des Trois Cornets et ZAE du Parc Technologique de Montmagny), dans un objectif d'améliorer la création d'emplois et de développer un territoire plus attractif.

	INCIDENCES POSITIVES POTENTIELLES DIRECTES	INCIDENCES NEGATIVES POTENTIELLES DIRECTES
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	- Une requalification des zones d'activités peut inclure des mesures de renaturation et de désimperméabilisation afin de favoriser une biodiversité ordinaire et l'essors de continuités écologiques locales. - Les aménagements paysagers peuvent améliorer l'attractivité visuelle des ZAE, notamment par une requalification de la voirie et de l'aménagements d'équipements, de mobiliers et de végétation.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	- La création ou la requalification des zones d'activités peut générer des opportunités d'emploi, renforçant l'attractivité socio-économique du territoire et réduisant le besoin de déplacements domicile-travail par l'appui de force de travail locale.	- Les investissements réalisés pourraient ne pas être pleinement rentabilisés en raison d'une diminution de l'activité dans les zones d'activités, liée à une possible perte d'attractivité géographique engendrée par le projet de déviation routière.
GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENT	La requalification peut encourager un usage plus rationnel des sols et des infrastructures, notamment en densifiant l'existant avant de consommer de nouveaux espaces.	- L'intérêt est de retrouver de l'urbanité dans ces quartiers, afin que ces quartiers redeviennent attractifs.
RISQUES ET NUISANCES	- Les nuisances présentes sur ces zones d'activités pourront être ciblées durant les études de requalification afin de réduire leur prépondérance.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**
ENERGIE ET CLIMAT	- Si la requalification intègre des actions de développement des modes actifs et de transports en commun, une réduction des GES est possible.	**Pas d'incidence négative directe spécifiée.**

4.1.3 Synthèse de l'incidence du PADD sur l'environnement

La poursuite des objectifs du PADD du PLU de Montmagny présente globalement de nombreuses incidences positives sur l'environnement, tant en termes de patrimoine naturel ou paysager, de nature en ville, de biodiversité, de gestion des eaux pluviales, des préventions des risques naturelles, de la lutte contre le changement climatique par la création d'îlots de fraîcheurs et des volontés de désimperméabilisation.

L'environnement occupe une forte place dans ce projet urbain, bénéficiant d'un axe entier dédié aux défis environnementaux, en balayant de nombreux sujets liés au développement d'une société plus durable. Plusieurs autres orientations se trouvant dans les autres axes viennent compléter le projet de développement durable par l'amélioration des réseaux de transport des modes doux, la création d'espaces publics vecteurs de convivialité, l'amélioration des logements précaires et la préservation du paysage urbain local et naturel.

Malgré tous ces effets positifs, quelques incidences potentielles négatifs sont toutefois à relever. Elles sont majoritairement liées aux volontés de développement urbain, de stationnement et économique. En effet, il est inhérent aux projets répondant à ces objectifs d'engendrer une consommation d'espace et de destruction d'espaces naturels ou semi-naturels.

Il convient de garder en tête que le PADD présente des objectifs et que selon la manière dont les projets seront effectivement réalisés, il existe de nombreux moyens pour limiter ces incidences négatives.

4.2 Analyse des incidences notables et probables des autres pièces du PLU sur l'environnement

Nota :

Les zones 1AUa et 1AUb ont fait l'objet d'une mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral est paru le 11 août 2025. Ces deux secteurs ont fusionné en une zone 1AUa.

4.2.1 Le règlement écrit

4.2.1.1 Forme et contenu général

Le règlement écrit du PLU fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme, en cohérence avec le PADD.

Le document est composé d'un préambule et de trois parties :

- Le préambule

Il introduit la réglementation locale en rappelant certaines notions des documents-cadres d'urbanisme et du code de l'urbanisme afin de mieux comprendre les prescriptions qui régissent sur le territoire de Montmagny.

- La partie 1 : Les dispositions générales

Elles présentent la division territoriale et les différents secteurs d'urbanisation ou de protection et les emplacements réservés qui structurent le développement urbain de la commune. Un lexique vient définir les notions juridiques résultant de lois, décrets et circulaires opposables à la date d'approbation du PLU.

- La partie 2 : Les dispositions réglementaires par zone

Ces parties sont distinguées par zones : 6 zones urbaines, une zone à urbaniser (fusion des zones 1AUa et 1AUb dans le cadre de la MEC DUP) et une zone naturelle. Par article, elles reprennent les dispositions applicables pour chaque zone. Le tableau suivant présente les différentes zones identifiées.

Zone	Description
Zones urbanisées	
UA	La zone UA correspond aux espaces de centralité urbaine, comprenant le centre ancien de Montmagny et une zone au sud de la commune vers les « Trois Communes ». Cette zone héberge un tissu dense caractérisé par des habitations sur rue le long d'une chaussé dont l'emprise est réduite. Le tissu urbain est continu, implanté à l'alignement. Le bâti domine la zone, le paysage de la rue est minéral avec peu de végétation visible.
UC	La Zone UC correspond aux espaces d'habitation collective. Cette zone héberge des grands ensembles d'habitat collectifs dont la période d'aménagement varie jusqu'à aujourd'hui, traduisant une grande diversité de formes architecturales plus ou moins homogènes et continues par rapport à leur environnement urbain.
Uep	La zone Uep correspond aux équipements et aux installations de service urbain. Cette zone héberge des équipements scolaires, des complexes sportifs, des gymnases, stades et pôle culturel.

UG	La zone UG correspond aux secteurs d'habitation pavillonnaire qui sont les tissus majoritaires en termes de surface occupée sur le territoire et constituent les développements urbains les plus significatifs durant la seconde moitié du XXème siècle.
UI	La zone UI rassemble les emprises d'activités économiques (industrielles, tertiaires, commerciales et artisanales) présentent sur le territoire. La règlementation de cette zone permet de maîtriser les transitions avec les tissus plus résidentiels et d'éviter les conflits d'usage comme les nuisances générées par les activités. L'objectif est de poursuivre l'accueil des entreprises dans certains secteurs de cette zone et de poursuivre le développement d'espaces économiques en transition, comme les ZAE des Trois Cornets et ZAE du Parc Technologique de Montmagny.
UK	Cette zone correspond au tissu urbain constitué par des opérations groupées d'habitat mixte collectif et individuel
Zones à urbaniser	
1AUa	Le secteur 1AUa s'applique au périmètre de la ZAC de la Plante des Champs.
Zone Naturelle	
N	La zone N correspond aux espaces naturels à préserver au regard de leurs qualités écosystémiques, paysagères, esthétiques ou récréatives ou des objectifs liés au développement de ces qualités. Elle inclut des espaces particulièrement sensibles comme le parc de la Butte Pinson et son site archéologique. L'objectif est de protéger ces espaces de toute utilisation construction ou activité qui ne serait pas compatible avec leur préservation et leur amélioration

- La partie 3 : Les annexes

Les risques naturels en vigueur sur la commune sont rappelés, notamment les risques de mouvement de terrain liée à la dissolution naturelle du gypse ou ceux liés au retrait-gonflement des argiles suivants des épisodes consécutifs de sécheresse et réhydratation, les risques d'affaissement ou de tassement liés à des sols compressibles, puis le Plan de Prévention des Risques relatif aux carrières souterraines abandonnées.

La seconde annexe liste les emplacements réserves qui sont au nombre de 14 et réservés par divers bénéficiaires comme la commune, la Région Ile-de-France, SNCF Réseau et le Conseil Départemental du Val-d'Oise.

La troisième annexe liste les arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes et la quatrième annexe liste les espèces exotiques envahissantes en Île-de-France.

4.2.1.2 Modifications intégrées dans le projet de PLU

- Le préambule

Un préambule préexiste dans le PLU actuel, auquel le projet de PLU vient compléter son contenu sur le champ d'application réglementaire et juridique générale des dispositions législatives du Code de l'urbanisme qui figurent dans les documents constituants le PLU. Les effets du règlement qui le compose sont également ajoutés.

La structure adoptée pour le règlement est précisée afin d'aiguillé le lecteur et une présentation de l'ensemble des pièces du règlement est effectué. De grandes notions juridiques et de construction territoriale sont rappelés, facilitant le report vers le Code de l'urbanisme en cas d'instruction ou de consultation de tierce, par exemple concernant les travaux sur les constructions existantes, de travaux impliquant des changements de destinations, le cas des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) ou les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

- La partie 1 : Les dispositions générales

Les modifications de zonage et des sous-secteurs concernent les futurs projets de construction ou rénovation urbaine. C'est le cas pour la création de secteurs :

  - UCd pour le secteur de l'OAP situé le long de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Maurice Berteaux.
  - UId situé en partie ouest du Parc Technologique de Montmagny ; proche de la gare d'Epinay-Villetaneuse et de la voie ferrée
  - Np : Activité équestre identifié pour le « Poney Club ».
  - UKs pour l'aire d'accueil des Gens du Voyage sédentarisés

Des modifications techniques sont également apportées, en précisant des localisations géographiques pour des secteurs ou d'adaptation par rapport à la restructuration des articles dans les dispositions réglementaires par zone.

Le lexique est complété de nombreuses définitions et de modifications techniques suivant la restructuration des articles dans les dispositions réglementaires par zone.

L'information sur les types de destinations et sous-destinations de construction définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme est ajouté dans son ensemble au projet de PLU.

- La partie 2 : Les dispositions réglementaires par zone

Les principales modifications concernent les parties qui suivent :

- Le rappel relatif « aux protections, risques et nuisances » est complété.
- 1.1 « Destination et sous-destination » : Une simplification de la mise en forme, une modification de la réglementation des changements de destination, des changements mineurs concernant les autorisations d'implantation, une intégration des lieux de culte.
- 2.3 « Traitement environnemental et paysager » : le traitement des plantations existantes est réglementé, la règle sur l'obligation à planter est modifié, intégration d'une réglementation sur les alignements d'arbres, le traitement environnemental et les performances énergétiques.
- 2.4 « Stationnement » : les règles de surfaces de stationnement et les normes de stationnement sont complétés.

4.2.2 Le plan de zonage

Le plan de zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites de zonage et de sous-secteurs ont été revues en s'appuyant d'une part sur la réalité du terrain et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets, tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Le zonage a évolué en visant une meilleure prise en compte des objectifs de préservation des caractéristiques naturelles et patrimoniales de la commune. Les plans d'eau, mares et bassins, ainsi que, les arbres et alignements d'arbres à protégés sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le site archéologique de la Butte Pinson est lui aussi maintenu dans le règlement graphique.

La méthode de réalisation du zonage a donc été fondée d'une part sur la réalité de l'occupation des sols et des caractéristiques du territoire (différents quartiers résidentiels, secteurs d'équipements ou zones d'activités économiques, espaces naturels, espaces sensibles, etc.), et d'autre part sur le projet défini dans le PADD (secteur à préserver, secteur d'enjeux de développement, etc.).

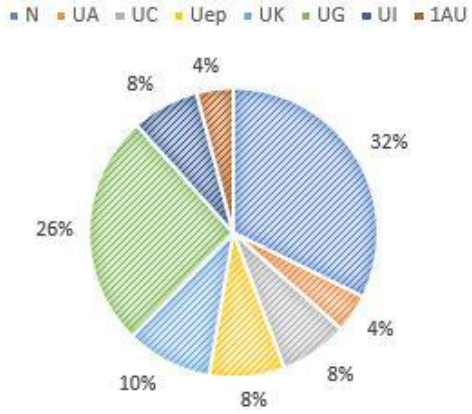
Le plan de zonage qui en résulte se compose ainsi, sur l'ensemble du territoire communal de sept emplacements urbains et une zone naturelle dont la dénomination est la même que dans le précédent PLU :

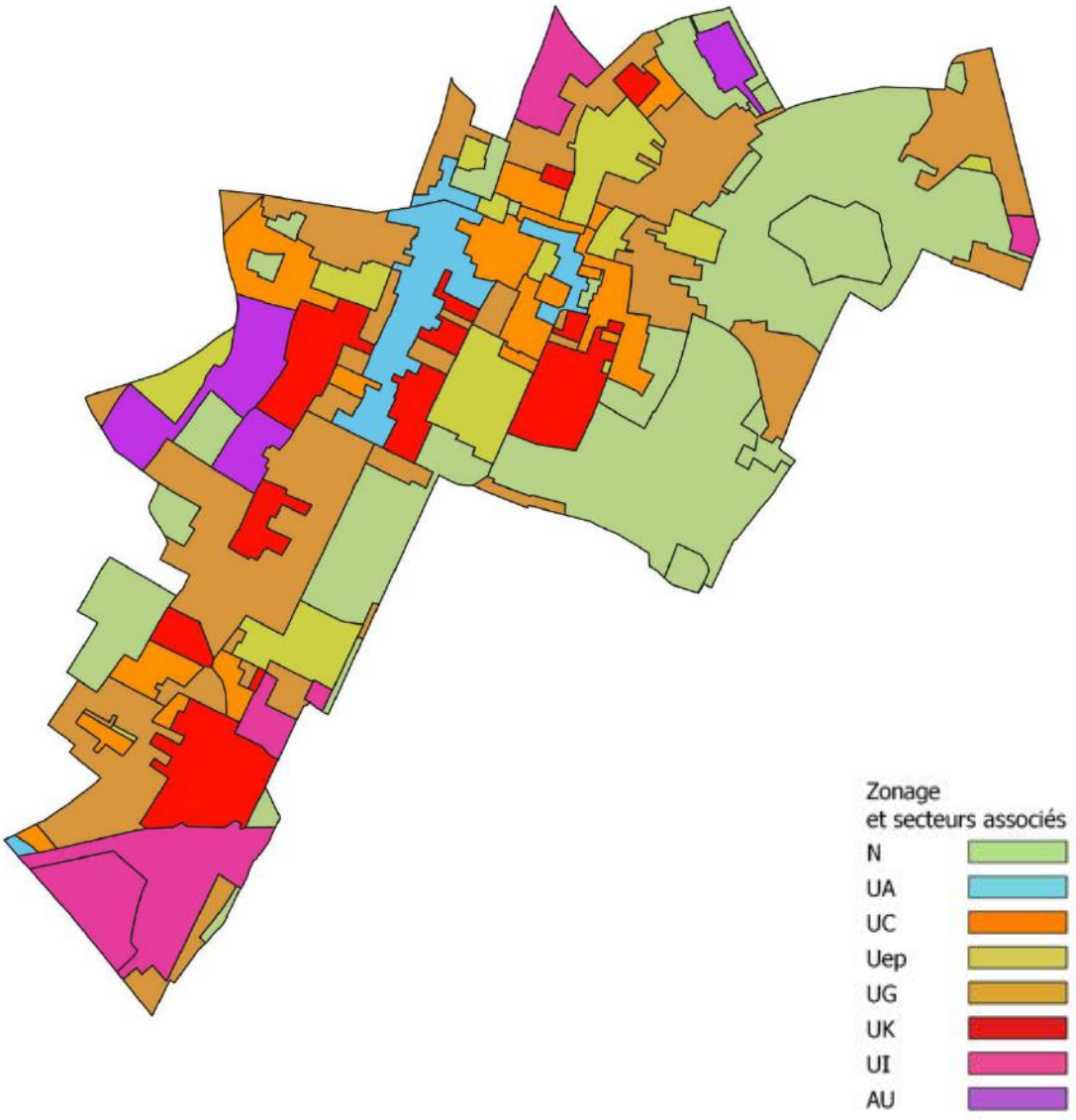
- UA : Zone de constructions en ordre continu
- UC : Zone d'habitat collectif
- Uep : Zone d'équipement collectif
- UK : Zone mixte à vocation principale d'habitat
- UG : Zone d'habitat individuel
- UI : Zone d'activités de fait
- 1AU : Zone à urbaniser
- N : Zone naturelle et forestière

4.2.2.1 Présentation du zonage du PLU actuel

Dans le PLU actuel intégrant la modification n°7, la zone majoritaire est la zone Naturelle, représentant 93,84 hectares, soit environ 32% du territoire. La zone UG correspond aux secteurs d'habitation pavillonnaire et secteurs associés est la zone urbaine majoritaire, répartie sur 75.58 hectares, soit environ 26%.

Zone	Superficie en hectare
N	93,84
UA	12,34
UC	22,81
Uep	24,15
UK	28,04
UG	75,58
UI	21,93
1AU	11,88
Total	290,6

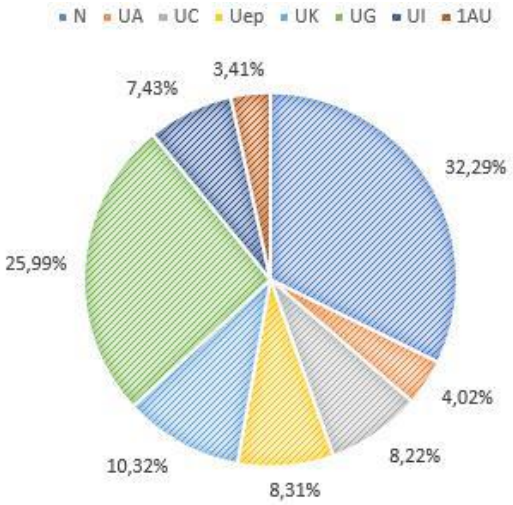


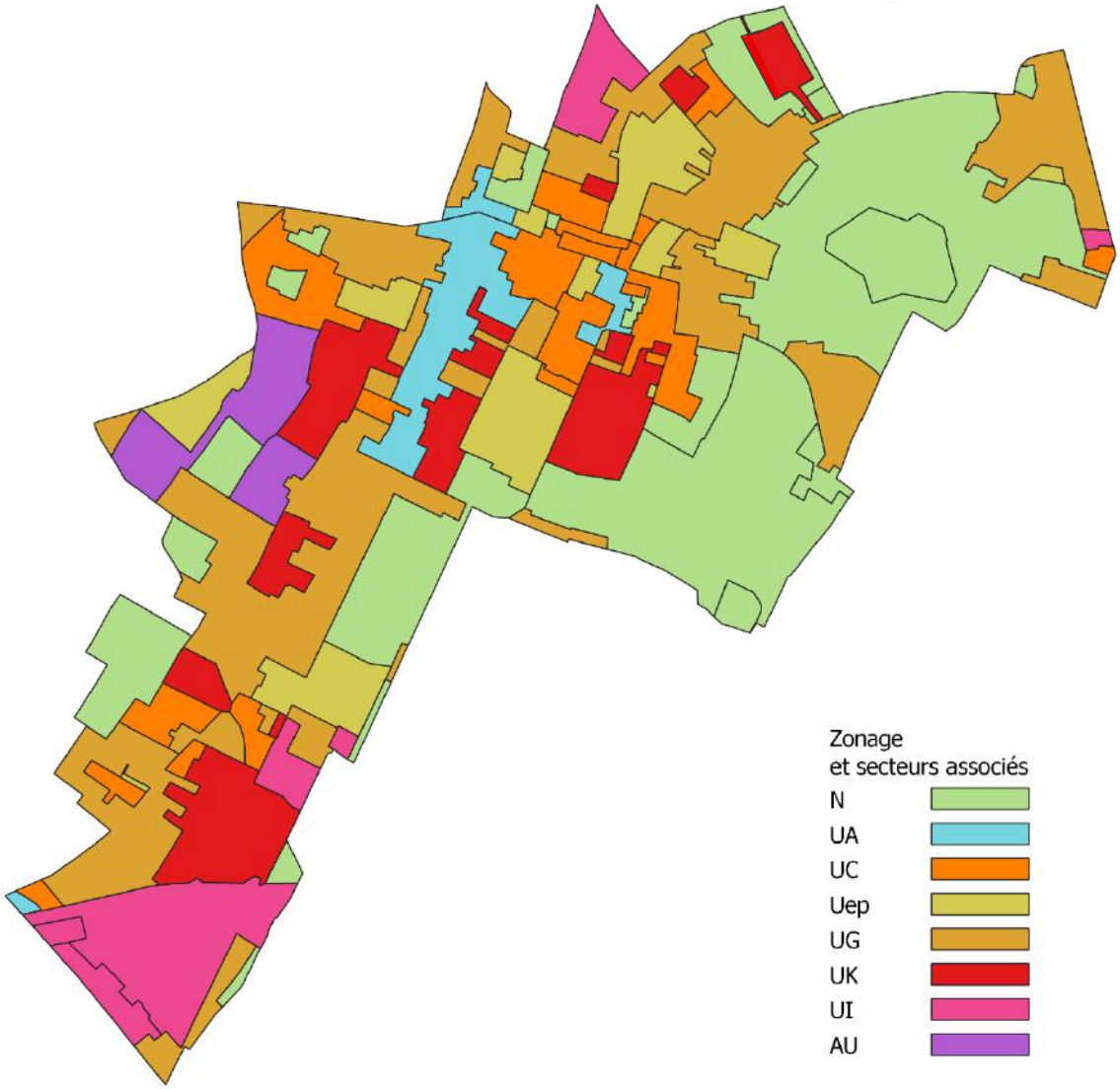


4.2.2.2 Présentation du zonage du projet de PLU

Dans le projet de révision du PLU, la zone majoritaire reste la zone Naturelle représentant 93,77 hectares, soit environ 32% du territoire. La zone UG correspond aux secteurs d'habitation pavillonnaire et secteurs associés reste la zone urbaine majoritaire, répartie sur 75,58 hectares, soit environ 26%. La superficie de ces deux zonages ne sont pas modifiés.

Zone	Superficie en hectare
N	93,77
UA	11,7
UC	23,83
Uep	24,15
UK	30,06
UG	75,58
UI	21,6
1AU	9,93
Total	290,6





4.2.2.3 Evolution du zonage

Au regard de l'état initial du site et des enjeux décrits précédemment, les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU sont examinées ci-après. La question de la consommation d'espace a été au cœur de la révision du PLU, afin de réduire l'impact du PLU sur l'environnement.

Les zones naturelles N et les zones UG pavillonnaires n'évoluent pas entre les deux PLU. Aucune compensation des espaces naturels n'est à réaliser.

Plusieurs zones voient leur superficie se réduire. C'est le cas de la zone du centre-ancien qui ***se réduit*** de 0,61 hectare au profit de la zone UC d'habitat collectif. La zone UI des zones économiques est réduite de 0,36 hectare au profit de la zone UC. Le secteur à urbaniser 1AUa correspond à la fusion des secteurs 1AUa et 1AUb inscrits dans la mise en compatibilité du PLU et approuvée par arrêté préfectoral du 11 août 2025 e**t,** 1,95 hectare de zone AUp est réduite au profit du nouveau secteur UKs. La zone N est réduite à la marge de 0,07 ha au niveau de la zone UKs au profit de la UK pour correspondre au projet de l'aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté.

Dès lors, la Zone mixte à vocation principale d'habitat UK et la Zone d'habitat collectif UC sont augmentées respectivement de 2,02 ha et 1,02 ha.

Evolution des sous-secteurs

Globalement, les modifications de zones sont limitées à des ajustements et adaptations liés à la modification de sous-secteurs suivant la réalisation/prévisions de projets urbains entre la modification n°7 de l'actuel PLU et du projet de PLU des années à venir.

D'abord ces modifications incluent des ajustements de zonage pour simplifier et corriger le règlement graphique. Une correction matérielle se traduit par le passage de la parcelle de 0,41 ha identifié UIc en UCb. Deux autres corrections matérielles sont apportées en zone N, avec un des secteurs Nl reclassé en secteur Np pour correspondre à l'emplacement du poney-club (1,18 ha) et la réduction à la marge de 0,07 ha de la zone N, au niveau de la zone UKs, au profit de la UK pour correspondre au projet de l'aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté.

Puis, la création des sous-secteur UCv1 et UCc correspondent à des opérations urbaines de constructions et démolition/reconstruction qui sont actuellement en cours de validation dans le cadre de la modification n°7 du présent PLU.

Dans le cadre du projet de révision du PLU, on constate la création du sous-secteur UCd correspondant à l'OAP « entrée cœur de ville », située près de l'avenue Général de Gaulle et de la rue Maurice Berteaux. Mais également, plusieurs évolutions au sein de la zone UI entre ces différents sous-secteurs générés dans le cadre de la valorisation et requalification de ces zones d'activités (ZAE des Trois Cornets et ZAE du Parc Technologique de Montmagny).

Pour finir, la zone AUp devient la zone UKs dans le cadre de l'accueil de population du Voyage sédentarisée afin d'apporter un cadre réglementaire à l'urbanisation de ce terrain, adaptée à la marge.

Description des surfaces par secteur :

	Surface de la zone dans le PLU de la modification n°7	Surface de la zone dans le présent PLU	Evolution de la surface par secteur	Evolution de la surface par zone
UA	**11,37 ha**	**10,73 ha**	**-0,61 ha**	**-0,61 ha**
UAb	0,97 ha	0,97 ha	0,0 ha	
UC	**16,01 ha**	**16,01**	**0,00 ha**	**+1,02 ha**
UCb	2,85 ha	3,26 ha	+0,41 ha	
UCc	0.36 ha	0,36 ha	0,0 ha	
UCd	-	0,61 ha	+0,61 ha	
UCv	3,14 ha	3,14 ha	0,0 ha	
UCv1	0,45 ha	0,45 ha	0,0 ha	
Uep	**24,15 ha**	**24,15 ha**	**0,0 ha**	**0,0 ha**
UG	**53,87 ha**	**53,87 ha**	**0,0 ha**	**0,0 ha**
UGb	21,71 ha	21,71 ha	**0,0 ha**	
UI	**13,77 ha**	**16,47 ha**	**+2,7 ha**	**-0,36 ha**
UIa	2,14 ha	2,14 ha	0,0 ha	
UIb	5,28 ha	2,01 ha	-3,27 ha	
UIc	0,74 ha	0,33 ha	-0,41 ha	
UId	-	0,62 ha	+0,62 ha	
UK	**26,89 ha**	**26,89 ha**	**0,0 ha**	**+2,02 ha**
UKb	1,15 ha	1,15 ha	0,0 ha	
UKs	**-**	**2,02 ha**	**+2,02 ha**	
			Zones urbaines	**+2,07 ha**
1AUa*	**2,5 ha**	**2,5 ha**	**0,0 ha**	**0,0 ha**
1AUb*	**7,43 ha**	**7,43 ha**	**0,0 ha**	**0,0 ha**
AUp	**1,95 ha**	**-**	**-1,95 ha**	**-1,95 ha**
			Zones à urbaniser	**-1,95 ha**
N	**70,92 ha**	**70,85 ha**	**-0,07 ha**	**-0,07 ha**
Nl	22,92 ha	21,74 ha	-1,18 ha	
Np	-	1,18 ha	+1,18 ha	
			Zones naturelles	**-0,07 ha**
TOTAL	**290,6 ha**			**-**

* nota : la zone 1AUa et 1AUb ont fusionné en zone 1AUa suite à l'arrêté préfectoral du 11 août 2025 de la mise en compatibilité de la ZAC de la Plante des Champs.

4.2.2.4 Evolution des prescriptions environnementales et patrimoniales

Le projet de PLU de Montmagny vient compléter les prescriptions environnementales et patrimoniales en identifiant les arbres et les alignements d'arbres à préserver. Entre le PLU actuel et le projet de PLU, les linéaires d'alignements d'arbres ont augmenté en nombre et en longueur. En effet, le projet de PLU crée environ 619 m de linéaire d'alignement d'arbres, comprenant, en plus des arbres isolés remarquables, environ 149 arbres identifiés.

Le site archéologique de la Butte Pinson est lui aussi clairement identifié dans le règlement graphique de zone.

La protection par la représentation des mares a également évolué. Le projet de PLU est également plus vertueux dans ce sens étant donné qu'il recense un nombre plus important de mares, au nombre de cinq dont deux d'entre eux se situent dans le parc de la Butte Pinson. L'ensemble forme 2335 m² d'espace protégé supplémentaire.

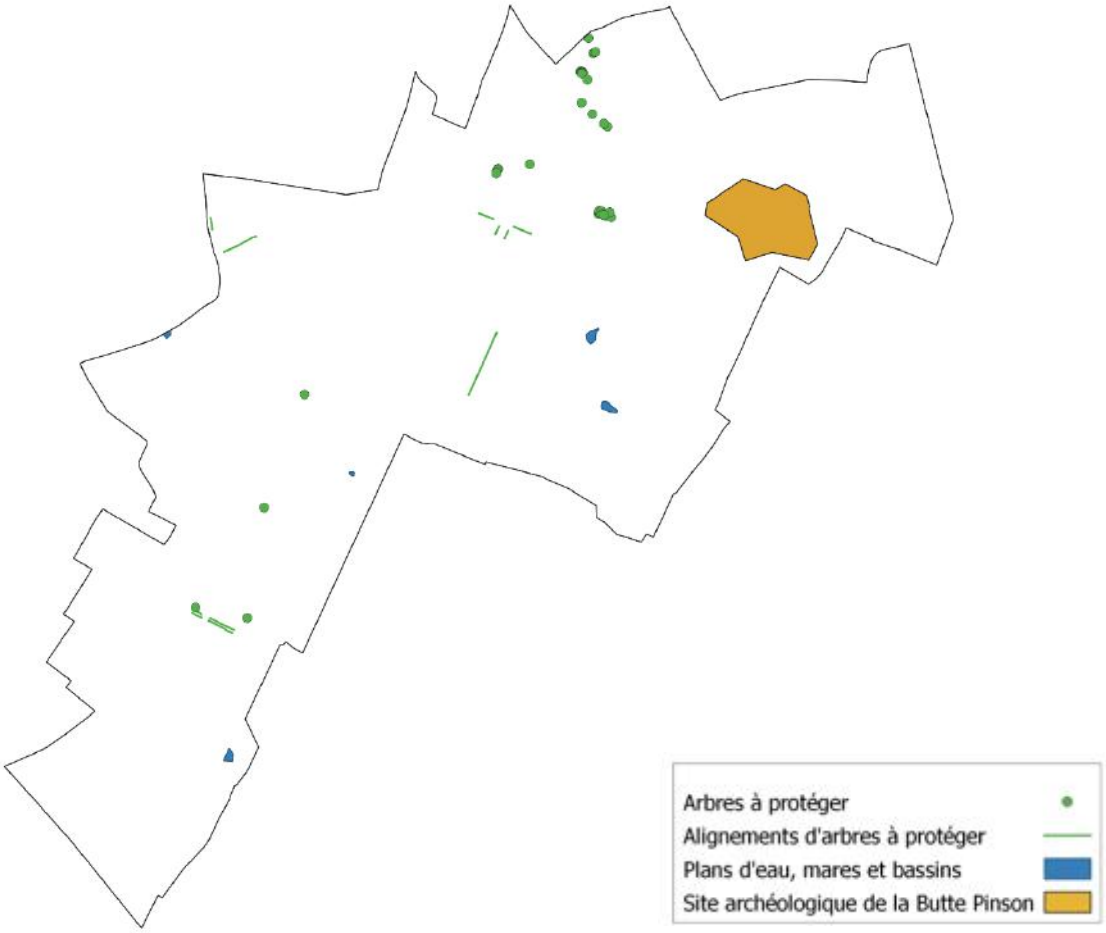


Figure 5 : Evolution des prescriptions environnementales intégrées au règlement graphique

Un cône de vue est également identifié dans le règlement graphique.

Pour compléter ces dispositifs réglementaires, le projet de PLU de Montmagny se dote d'un OAP multi-sites Trame « Verte et Bleue » afin de planifier et coordonner les actions d'aménagement pour préserver, valoriser et renforcer les continuités écologiques du territoire.

4.2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation

4.2.3.1 OAP Trame Verte et Bleue

Localisation et état initial du site

L'OAP « Trame Verte et Bleue » proposée s'établit sur l'entièreté de la commune, considérant que l'ensemble du territoire peut être vecteur d'amélioration de la situation d'enrayement de la biodiversité.

Composantes de la Trame Verte et Bleue de la commune :

Réseau hydrographique	Le ru du Haras s'écoule selon un axe Nord/Sud en partie canalisé.
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
Grandes espaces paysagers	Espaces verts et quelques entités boisées localisées à l'est, principalement constituée par le domaine régional de la Butte Pinson, espace naturel sensible d'intérêt régional. La grande trame verte de Montmagny se compose également de quelques espaces occupés par des jardins familiaux.
Corridors écologiques	Les corridors écologiques constitués par les alignements d'arbres localisés le long de certains axes, ainsi que les chemins et sentes et leur végétation associée.
Nature en ville	La commune est fortement dotée d'espaces végétalisés par la présence de jardins privés des pavillons qui favorisent les continuités écologiques locales vers les grands espaces paysagers.

Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- Renaturer et préserver une partie du ru des Haras non busé d'environ 15 mètres de large en bordure de leurs rives
- Vérifier le caractère humide des zones humides probables
- Maintenir et protéger les entités paysagères du parc de la Butte Pinson des jardins familiaux et du futur parc public de la ZAC de la Plante des Champs
- Protéger les liaisons écologiques, en particulier les chemins et sentes existants
- Maintenir et renforcer la couverture végétale des espaces libres en milieu urbain
- Intégrer les enjeux de biodiversité dans les projets d'opérations d'ensemble
- Sauvegarder les sols en réduisant les surfaces imperméabilisées.

Le projet

La réalisation de ces objectifs bénéficie d'outils réglementaires mis en œuvre au sein du projet de PLU pour lesquelles toutes les zones doivent se référer en cas de projet urbain.

L'ensemble des prescriptions sont traduites dans la carte ci-contre.

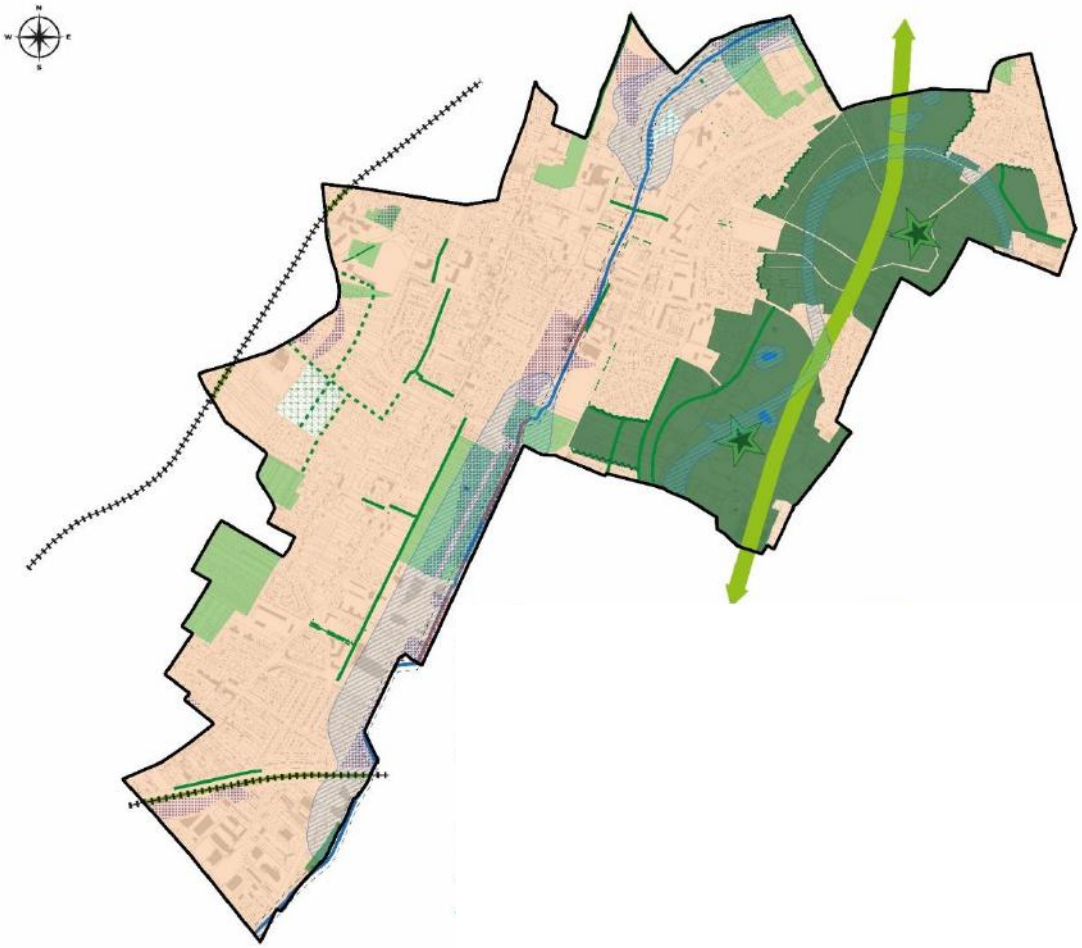


Figure 6 : Schéma d'orientation de l'OAP Trame Verte et Bleue

Conformité avec le PADD – Orientations (dans leur ensemble ou via leurs sous-objectifs) conforment avec le programme de l'OAP Trame Verte et Bleue

Axe PADD	Orientations	Commentaire
Axe 1 : Renforcer la qualité du cadre de vie	Répondre aux besoins actuels et futurs des magnymontois en équipements publics	Equipements intégrées dans la valorisation des grands espaces naturels et paysagers.
Axe 3 : Améliorer les déplacements sur le territoire	Encourager le développement de modes alternatifs de déplacements	Préservation des chemins, sentes et parcours pour cheminement des modes actifs
Axe 4 : Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles	Protéger les espaces de nature et les continuités écologiques en limitant l'étalement urbain	Renaturation du ru des Haras, préservation et création d'espaces verts, créer des aménagements végétalisés et préservations des continuités arborés favorables aux continuités écologiques locales, marge de recul d'environ 15 mètres de part et d'autre du rû des Haras
	Accompagner et soutenir la mise en œuvre du projet de parc naturel Régional de la Butte Pinson	Il garantit le respect des enjeux environnementaux nécessaires au statut de Parc Naturel Régional de la Butte Pinson.
	Instaurer une nouvelle OAP « Trame Verte et Bleue »	Les enjeux et le programme règlementaire y sont détaillés.

	Promouvoir des opérations d'aménagement durable et des éco-constructions aux différentes échelles de la ville	Instauration d'outils réglementaires pour améliorer la présence de biodiversité dans les zones urbaines
	Développer de bonnes pratiques environnementales	Il préserve les continuités écologiques régionales, mais également locale avec la Butte Pinson comme catalyseur des puits de biodiversité. Préservation des espaces en pleine terre en terrain privés à proximité du ru des Haras et intégration d'une réglementation adaptée en cas de découverte de zone humide.

4.2.3.2 OAP « entrée cœur de ville » : Avenue Général de Gaulle et rue Maurice Berteaux

Localisation et état initial du site

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 proche du cœur de ville de Montmagny. Le secteur du projet se situe en zone UCd, anciennement UA dans l'actuel PLU.

Il accueille aujourd'hui quelques pavillons ainsi qu'une boucherie donnant sur l'avenue du Général de Gaulle et des petits collectifs en R+1+combles le long de la rue Maurice Berteaux.

Figure 7 : Carte de situation de l'OAP entrée cœur de ville

Il se compose principalement de bâti diffus auxquels certains bâtiments disposent d'espaces libres ou de jardins à l'arrière. Les espaces de respiration sont limités et le terrain dispose d'un taux d'artificialisation important.

Dans le cadre des objectifs en matière de logement (PLHi) et de densité (SDRIF-E), les objectifs de cette opération sont les suivants :

- 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

Les orientations du PADD se reflètent dans le programme de cette opération dans ses intentions en matière de préservation du paysage et de la biodiversité et de résilience des bâtis.

Peu d'enjeux environnementaux son identifiés en raison de ce caractère urbain dominant et relativement dense. Des nuisances sonores induites par les infrastructures terrestres et aériennes sont présentes.

Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- Améliorer le taux d'espace libre et végétalisé en désimperméabilisant le terrain
- Renaturer l'espace pour améliorer les écoulements des eaux de pluie et l'arrivé de biodiversité ordinaire
- Améliorer l'environnement du site par des aménagements paysagers aux abords du terrain et par une identité architecturale s'inscrivant dans son environnement urbain
- La densification de ce site stratégique pour préserver d'autres espaces pavillonnaires plus éloignés.

Le projet

Le projet prévoit une mixité fonctionnelle en associant des logements collectifs diversifiés à des commerces de proximité et services en rez-de-chaussée. Ces espaces disposeront d'une surface de plancher d'environ 400 m² et occuperont tout ou partie du rez-de-chaussée du bâtiment.

En termes de logements, la programmation estimée s'élève à environ 140 logements collectifs, répartis en trois unités bâties, pour une surface de plancher totale d'environ 8 500 m². Parmi ces logements, 30 % seront dédiés au locatif social, répondant ainsi à une exigence de mixité sociale.

Le parti pris environnemental se fonde sur une approche globale visant à intégrer des principes de développement durable, tout en valorisant la présence du végétal comme élément central de l'aménagement urbain.

L'intégration de la nature en ville est mise en avant pour améliorer la qualité de vie des habitants et répondre aux enjeux écologiques. La disposition en deux "plots" bâtis, favorisant des cœurs d'îlots paysagers, reflète une volonté d'aérer le tissu urbain et de créer des espaces verts qui s'infiltrent harmonieusement dans le projet.

L'aménagement d'une bande végétale partielle est prévu en fond de terrain auquel une clôture partielle est associée afin d'assurer une continuité écologique et un effet tampon par rapport aux constructions avoisinantes.

Ces aménagements participant à la création d'un cadre agréable, mais ont également pour objectifs de renforcer la biodiversité et les écosystèmes locaux et de réduire les effets d'ilots de chaleur urbain.

Les constructions seront dans l'obligation de se conformer à la réglementation énergétique RE2020, tout en visant des objectifs en matière d'énergie renouvelable dans le mix énergétique et concernant l'ACV des matériaux de construction. Des aménagements spécifiques sont attendues afin de traiter naturellement les eaux de pluie tout en limitant les risques d'inondation. Les zones de stationnement doivent permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Conformité de l'OAP avec le PADD – Orientations (dans leur ensemble ou via leurs sous-objectifs) conforment avec le programme de l'OAP « Cœur de ville »

Axe PADD	Orientations	Commentaire
Axe 1 : Renforcer la qualité du cadre de vie	Promouvoir le développement économique, renforcer l'attractivité de la commune et dynamiser le tissu commercial, en particulier le commerce de proximité.	L'opération prévoit la création de commerces de proximité.
	Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique	Un renouvèlement du parc de logements, notamment dans le centre-ville dont le niveau d'insalubrité est le plus important, et programme de constructions neuves adaptés aux enjeux climatiques.
	Développer une offre de logements pour tous, améliorant la fluidité du parcours résidentiel.	Objectif de 30% de logements sociaux atteint.
Axe 4 : Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles	Protéger les espaces de nature et les continuités écologiques en limitant l'étalement urbain	Mise en œuvre de la désimperméabilisation et de la restauration des corridors écologiques locaux.
	Instaurer une nouvelle OAP « Trame Verte et Bleue »	Augmentation de la biodiversité en zone urbaine comme évoquée dans l'OAP « Trame Verte et Bleue »
	Promouvoir des opérations d'aménagement durable et des éco-constructions aux différentes échelles de la ville.	Promotion de l'éco-construction, de stratégies visant à limiter l'imperméabilisation, de mesures pour réduire les îlots de chaleur, et d'une gestion durable de l'eau et de l'énergie.
	Développer de bonnes pratiques environnementales.	Des standards élevés de performance énergétique et environnementale pour les bâtiments et les espaces libres.

Orientations (dans leur ensemble ou via leurs sous-objectifs) limitant la conformité du programme de ou el'OAP « Cœur de ville ».

Axe PADD	Orientations	Commentaire
Axe 2 : Préserver le patrimoine bâti	Limiter l'intensification urbaine dans le centre ancien et mieux encadrer l'urbanisation du tissu pavillonnaire, en maitrisant la densification parfois anarchique observée.	A l'inverse des intentions prônées dans cette orientation, l'opération vient intensifier le centre-urbain par une densification accrue de population et une augmentation du nombre de commerces de proximité.
Axe 3 : Améliorer les déplacements sur le territoire	Optimiser la question du stationnement.	L'absence de zones de stationnement dans le schéma d'intention impose la réalisation des places de stationnement en partie dans le volume de la construction ou en sous-sol.

4.2.4 Analyse des incidences des OAP, du règlement graphique et écrit

4.2.4.1 Analyse des incidences probables et notables du projet de PLU par compartiment de l'environnement

Le zonage du PLU traduit les choix en matière de développement et de renouvellement urbain tenant compte d'une préservation accrue de la nature en ville et d'une adaptation au changement climatique.

Les incidences, négatives ou positives, du PLU, et notamment du règlement écrit et graphique, mais aussi des OAP, dépendent de plusieurs facteurs :

- La localisation et les surfaces de chaque zone, où la couverture des zones naturelles a des effets importants sur la préservation des espaces de nature et de biodiversité.

Pour rappel, le projet de PLU vient modifier légèrement cette répartition de zonage, en se concentrant notamment sur les zones UC (zones d'habitation collective) et UI (zones économique), et les zones bénéficiant d'une plus grande proportion d'espaces végétalisés maintiennent leur superficie, soit les zones UG (habitations pavillonnaires) et N (naturelle).

- Des règles communes et/ou spécifiques à chaque zone.

Ainsi, si des incidences négatives sont susceptibles d'être induites par le zonage, les règles édictées au sein du règlement doivent permettre de les limiter. Le règlement peut, par exemple, imposer une emprise au sol maximale pour limiter l'imperméabilisation des sols ou encore régir l'aspect extérieur des constructions. À l'inverse le règlement peut s'il est peu restrictif, par exemple, confirmer les effets négatifs du zonage s'ils existent. Il peut également être susceptible d'entraîner des effets négatifs au regard de ce qu'il autorise au sein des différentes zones comme par exemple, la possibilité de réaliser certaines constructions en zone N.

- Des principes développés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les incidences négatives sur l'environnement induites par le zonage ou certaines règles écrites peuvent être limitées par des principes définis dans chaque OAP. Par exemple : la création de bassin de tamponnement des eaux pluviales, traitement des franges urbaines, création d'un cheminement piétonnier, etc.

- Des éléments prescriptifs qui apparaissent dans le règlement écrit et graphique.

Les tableaux suivants présentent, pour chaque thématique environnementale, les incidences négatives ou positives notables et leur effet après la mise en place des mesures prises au sein du règlement écrit et graphique.

Incidences négatives	Incidences positives
MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	
Consommation d'espaces naturels et artificialisation des sols	
- L'OAP Trame Verte et Bleue prévoit la création de sentes piétonnes dans le Parc de la Butte Pinson. Toutefois, ces aménagements pourraient entraîner des impacts négatifs, notamment en cas d'artificialisation des sols. - Le passage de la zone AUp à UKs pour l'aménagement de l'aire d'accueil des Gens du Voyage risque de provoquer une artificialisation des sols incontrôlée, en raison de l'absence de limites définies et d'une	- Aucune réduction de zones naturelles Le tissu pavillonnaire (UG) est protégé, permettant d'encadrer le développement urbain et de conserver une part importante d'espaces de jardins privés perméables. - OAP et revalorisation des zones d'activités élaborées sur milieux urbains favorisant la préservation des espaces naturels. - L'OAP Trame Verte et Bleue apporte une stratégie supplémentaire de protection des grands espaces de biodiversité et de paysage. - L'OAP Trame Verte et Bleue cherche à imposer une marge de recul depuis les berges du ru des Haras d'environ 15 mètres pour conserver sa continuité écologique. L'OAP Trame Verte et Bleue cherche à maintenir les jardins familiaux situées à l'est de la commune.

obligation de créer des espaces végétalisés. - L'interdiction de supprimer une place de stationnement en zones UA, UC, UG, et UK empêche certains propriétaires (non véhiculés ou ne possédant qu'un seul véhicule) de désimperméabiliser un second emplacement existant sur leur terrain. Cette contrainte limite ainsi les initiatives de désimperméabilisation. - Les extensions de constructions ne sont pas soumises à des limites strictes, ce qui favorise une artificialisation jusqu'à la totalité de l'emprise au sol disponible. - La construction de piscines contribue également à l'artificialisation des sols. L'absence de réglementation spécifique à cet égard pourrait accentuer ce phénomène sur les terrains privés.	- L'OAP entrée cœur de ville désimperméabilise en partie la parcelle en créant un espace libre et paysager sur toute la parcelle en dehors des emprises bâties et des aires de stationnement perméables. Elle prend en compte dans sa programmation la bande de retrait d'environ 15 mètres de part et d'autre du rû des Haras. - En zone UA, la limite d'emprise au sol est simplifiée et définie à 60% du terrain à partir du front de rue, laissant les fonds de parcelle dédiées aux jardins. - Le règlement écrit intègre la notion d'espace vert « en pleine terre ». - L'ensemble des zones et des sous-secteurs maintiennent le taux de surface libre de toute construction (de 0% en UC à 70% pour UA) et précise l'obligation de créer au minimum 10% d'espaces verts de pleine terre (hors UKs et UC), 15% en UK (hors UKs) et de 20% pour UG. Cet ajout améliore l'intégration d'espaces de nature avec plus ou moins d'effet. Peu d'effets en zone bénéficiant déjà de jardins : UG (pavillonnaires) et UK (mixte), mais d'avantages d'effets en Uep (équipements) et UI (économique). - La préférence aux matériaux perméables pour le revêtement des zones de stationnement est spécifié dans toutes les zones urbaines. - Pour l'ensemble des zones urbaines, les délaissés doivent être engazonnées et/ou plantés. - Le nombre d'accès de véhicules est à présent réglementé, et limité à un accès, pour toutes les zones d'habitation (UA, UC, UG et UK) venant limiter les risques d'artificialisation pour véhicules en espace privé.
Patrimoine paysager et urbain	
- En UC et Uep il est dorénavant proscrit d'installer des haies vives en guise de clôture sur rue.	- Pour l'ensemble des zones urbaines, les plantations existantes sont ciblées comme vecteur paysager dans l'environnement et dont la conservation au maximum doit être étudié pour tout projet de construction. - Le repérage patrimonial est enrichi sur la commune par : • Des alignements d'arbres bénéficiant d'une protection accrue dans le règlement écrit, le règlement graphique et l'OAP Trame Verte et Bleue • Des arbres nouvellement protégés pour leur caractère remarquable • L'indication du site archéologique de la Butte Pinson - L'intégration de linéaires commerciaux préserve l'identité visuelle de centralité urbaine. - Le tracé des Espaces Boisés Classés est maintenu en partie dans son ensemble. - L'OAP Trame Verte et Bleue identifie les espaces paysagers à protéger valorisant le paysage naturel en ville. - L'OAP entrée cœur de ville prévoit des bâtis devant s'inscrire esthétiquement dans l'environnement architectural du quartier en mêlant des matériaux traditionnels et contemporains. Les volumes et implantations reprennent ceux des bâtiments collectifs avoisinants, créant un cadre paysager cohérent. - En UG, le doublement des clôtures à l'alignement ne permet plus l'utilisation d'un grillage de couleur foncé, limitant le choix aux haies vives. - En Uep et en UA, une hauteur maximale de clôture est dorénavant fixée, établi à 2,50 mètres pour Uep et 2 mètres pour UA (poteaux compris). - En UA, une liste de matériaux interdits pour ériger une clôture, sous une rédaction équivalente aux zones UC, UG et UK. - L'ensemble des zones d'habitation (UA, UC, UG et UK) réglemente la visibilité de certains équipements depuis l'espace public : caissons de pompes à chaleur et volets roulants, les antennes et les descentes d'eaux pluviales. - En zone UC, les règles d'implantations peuvent être modifiées en cas d'impact sur les vues sur le paysage naturel (Butte Pinson).
Biodiversité	
	- L'OAP Trame Verte et Bleue identifie l'ensemble des zones urbanisées comme territoire à renforcer les actions à destination de la biodiversité. - L'OAP Trame Verte et Bleue programme plusieurs orientations d'aménagement, qui réglementent l'aménagement du territoire pour prévenir la fragmentation écologique, préserver le maillage des espaces verts et paysagers, ce qui est bénéfiques pour les corridors locaux vers les zones de concentration de biodiversité.

	- L'OAP entrée cœur de ville limite l'emprise en sol en inscrivant le principe d'aménagement d'espace vert entre les différents polygones d'emprise des bâtiments et en fond de parcelle. Ces espaces végétalisés seront favorables à la biodiversité. - Un outil volet « Paysage et biodiversité » est l'outil préalable aux OAP. - L'aménagement ou l'amélioration des cheminements pour modes doux prévue dans l'OAP Trame Verte et Bleue s'accompagne d'aménagements paysagers composés d'une végétation diversifiée composée en strates, favorable à la biodiversité. - La vérification de l'existence des zones humides possibles est défendue dans l'OAP Trame Verte et Bleue afin de clarifier la situation et de préserver celles existantes. - La sauvegarde des ripisylves dans la stratégie de Trame Bleue favorise le maintien et l'essor d'une biodiversité aquatique et semi-aquatique. - Sauvegarde des trames brunes et noires dans l'OAP Trame Verte et Bleue, essentielle à la protection de la biodiversité nocturne et du humus. - Les cœurs d'îlots sont maintenus, ce qui permet des espaces d'infiltration et de lieu de relais pour la biodiversité. - En UA, il devient obligatoire de planter 1 arbre de hautes tiges par tranche entamée de 250 m². Règle existante en UG. Ul doit avoir 1 arbre de hautes tiges par 100 m². - En zone UA et UG, en cas d'abattage d'arbre de hautes tiges, une replantation d'essence équivalent doit être systématique.

RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	
	- L'OAP entrée cœur de ville prévoit la création de commerces supplémentaires, enrichissant l'attractivité commerciale du centre-ville. - L'OAP entrée cœur de ville est intégrée dans la protection des linéaires commerciaux sur une partie de l'avenue Général de Gaulle. - Le règlement graphique vient protéger les linéaires commerciaux pour limiter les changements de destination en rez-de-chaussée et maintenir l'attractivité de la commune. - Dispositions particulières pour le stationnement vient limiter leur création en cas d'absence de création de logement en cas de réhabilitation et changement de destination de construction. - En zone urbaine, un article réglementaire est ajouté concernant la mixité urbaine, obligeant de créer 30% de logements sociaux à partir des opérations de 10 logements. - En UCd, correspondant à l'OAP entrée cœur de ville, la création de commerces en rez-de-chaussée est encouragée par la possibilité d'étendre la hauteur du bâtiment de 1,5 mètres en cas de RDC actif. - Les zones UIb et UId situées le long de la route de Saint-Leu et en face de la gare multimodale Epinay-Villetaneuse, peuvent à présent construire des commerces en rez-de-chaussée, afin de dynamiser l'attractivité commerciale du quartier. - En zone UA, les activités de services en ERP et les restaurants sont à présent autorisés facilitant les démarches entrepreneuriales pour vitaliser le centre ancien essentiellement composé de logements en rez-de-chaussée.

GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENTS	
- Le nombre de place de stationnement autorisé pour les logements neufs sont supérieurs aux limites autorisées dans le Plan des Mobilités.	- L'OAP Trame Verte et Bleue permet de conserver un maximum d'espaces verts jouant un rôle majeur dans la qualité de l'air, dans l'infiltration des eaux mais également dans la diminution des effets du phénomène d'îlot de chaleur urbain. - L'OAP entrée cœur de ville réaménage un ensemble urbain sous forme de mixité urbaine, limitant l'emprise des bâtiments au sol et réservant le reste de la parcelle à des aménagements perméables, végétalisés et paysagers. - Maintient des espaces naturels en zone N, protégeant les éléments patrimoniaux naturels identifiés dans le PADD et l'OAP Trame Verte et Bleue. - Pour toutes les zones, l'aménagement de terrains pour le camping est proscrit à l'exception de la zone UKs correspondant à l'aire d'accueil des Gens du Voyage. Cette mesure évite l'aménagement anarchique et l'extension de réseaux dans des lieux sensibles.

RISQUES ET NUISANCES	
A propos de la qualité de l'air : - La création de logements à travers l'OAP entrée cœur de ville va générer une augmentation du nombre de véhicules en circulation engendrant une dégradation de la qualité de l'air et une augmentation des nuisances sonores. - De manière générale, la venue d'une population supplémentaire temporaire ou permanente augmente la vulnérabilité aux différents risques présents sur la commune. A propos des nuisances sonores : - Pas d'objectifs précis dans le programme de l'OAP entrée cœur de ville (A nuancer avec des objectifs précis de documents-cadres et indirectement avec l'amélioration de l'isolation thermique inscrit dans le programme)	A propos du risque inondation : - Le règlement écrit considère le risque inondation, notamment dans les objectifs de végétalisation et de désimperméabilisation des zones libres de toute construction. - L'OAP Trame Verte et Bleue intègre des aménagements paysagers et végétalisés au bord des cheminements doux, sauvegarde du lit majeur du ru des Haras. - L'OAP entrée cœur de ville d'aménagement de gestion des eaux de pluie. A propos du risque liée à la présence de gypse : - Maintien de l'indication des zones à risque dans le règlement graphique - Maintien de la réglementation en vigueur dans le règlement écrit A propos de la qualité de l'air : - L'OAP Trame Verte et Bleue ; le règlement graphique et écrit préserve les grands espaces verts, les alignements d'arbre et favorise l'implantation de végétation essentielles au stockage de CO_2. - L'amélioration et la création de cheminements pour modes actifs favorise la pratique de ces déplacements décarbonés. - L'implantation de l'OAP entrée cœur de ville à proximité du centre-ville et de la gare ferroviaire Deuil-Montmagny, favorisant les modes de transport doux. A propos du risque de nuisance sonore : - Un rappel des enjeux de nuisance sonores aux abords des voies de transport terrestre est effectué pour toutes les zones règlementaires, en se rapportant à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002. Les sous-destinations de constructions sont ciblées et les objectifs en matière de qualité acoustique sont précisées en annexe. - Un rappel est également réalisé concernant le Plan d'Exposition de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle pour l'ensemble des zonages situés dans la partie du Nord de la commune. - L'ensemble des risques naturels et technologiques présents sur la commune sont précisés en introduction de chaque règlement de zonage. Les protocoles d'intégration du risque dans les projets urbains sont précisés, ainsi que l'intensité du risque en fonction des caractéristiques territoriale. Cette introduction préexistait avant le projet de PLU, mais de nombreux risques sont ajoutés, entre autres : le bruit aérien, le risque de retrait-gonflement des sols argileux, la pollution des sols, le risque de Transport de Matière Dangereuse (TMD).

ENERGIE ET CLIMAT	
- Les intentions de développement durable sont un peu limitées pour l'OAP entrée cœur de ville. La conception bioclimatique et l'économie circulaire pourraient être ajoutées au programme pour davantage de sobriété.	- L'OAP entrée cœur de ville cible les économies d'énergie comme moteur de sa stratégie de développement durable des constructions. Une mise aux normes thermiques, l'objectif de certification et la promotion des énergies renouvelables améliorent l'empreinte écologique du projet par une réduction énergétique et des émissions de gaz à effet serre. - L'OAP entrée cœur de ville cible également l'ACV des matériaux de construction dont les effets indirects à leur utilisation entrainent des aggravations systémiques du dérèglement climatique. - L'OAP Trame Verte et Bleue favorise la préservation et la création de sentes dédiées aux modes actifs favorisant l'usage de ces modes de transport décarbonés. - En UIb, la possibilité de créer des commerces le long de la route de Saint-Leu vient renforcer une seconde centralité commerciale autour de la gare d'Epinay-Villetaneuse, permettant de diminuer les besoins en déplacement et les consommations d'énergie associées. - Un article concernant les performances énergétiques est ajouté à l'ensemble des réglementes de zone. Les travaux d'isolation thermique en extérieur sont réglementés et en cas d'extension/ à vocation d'habitation les normes thermiques en vigueur doivent être appliquées. Ce cadre réglementaire d'autorité nationale inscrit au PLU permet aux résidents de la commune d'être informés de la réglementation en vigueur à l'échelle nationale.

4.2.5 Analyse spécifique des incidences probables notables des emplacements réservés sur l'environnement

Au total, 14 emplacements réservés sont présents sur la commune de Montmagny. La répartition par type d'emplacement réservé est présentée dans les tableaux suivants :

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	Equipement public (parc) « Parc du Rouillon »	Commune	6 357 m²
B	Extension du Groupe Scolaire « Les Lévriers »	Commune	630 m²
D	Extension du cimetière – Parcelles AE 42 – 28 - 528	Commune	1 600 m²
E	Parc urbain de la ZAC de la plante des champs	Commune	22 170 m²
F	Elargissement des trottoirs	Commune	200 m²
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 m²
G2	Rétablissement routier associé à la suppression du passage à niveau n°4	Conseil Départemental du Val-d'Oise	20 035 m²
H	Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et déviation du R.D 193	SNCF Réseau	4 835 m²
J	Extension du périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson	Région Ile-de-France	7 400 m²
K	Jardins familiaux	Commune	12 090 m²
L	Elargissement voirie	Commune	320 m²
M	Aire de retournement des véhicules de ramassage des ordures ménagères	Commune	160 m²
N	Projet de renaturation du ru des Haras	Syndicat Intégré Assainissement et Rivière de la région d'Enghien-lesBains (SIARE)	12 760 m²
O	Elargissement de la rue de la Plante des Champs	Commune	331 m²

Type d'emplacement réservé	N° au plan de zonage	Superficie en ha
1.Equipements publics (école et cimetière)	B, D	0,223 ha
2.Espaces verts / Continuités écologiques	A, E, K, J, N	6,0777 ha
3.Ouvrages publics et voies publiques	F, G1, G2, H, L, M, O	2,7761 ha

Les emplacements réservés représentent une superficie d'environ 9,0768 ha.

La catégorie n°1 est très majoritairement située sur des terrains déjà artificialisés, avec pour objectif d'étendre des équipements publics existants. **Il n'y a pas de nouvelles incidences crées spécifiquement par cette catégorie.**

À l'inverse, la catégorie n°2 se situe entièrement sur des sols naturels et végétalisés. **Une réserve foncière pour la catégorie n°2 ne génère pas d'incidences, car il s'agit de terrains à protéger de toute urbanisation dans la stratégie de préservation des grands espaces verts de la commune.**

Il n'y a pas d'évolution concernant les emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques.

La catégorie n°3 est composée d'espaces artificialisés et naturels. Les emplacements G1 et G2 concernent la déviation routière suivant la fermeture du passage à niveau au niveau de la gare Deuil-Montmagny. **Ils viennent artificialiser des zones forestières déclassées et détruire la biodiversité résidente qui est une incidence négative permanente.**

5 Analyse des incidences Natura 2000

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000. La zone Natura 2000 la plus proche se situe sur la commune de L'Ile-Saint-Denis, à 1,1 km depuis le point le plus au sud de la commune et à 3,40 km depuis l'Hôtel de Ville. La zone Natura 2000 « Sites de Seine-Saint-Denis » (FR1112013) est désignée au titre de la directive oiseau.

Les impacts sur ces zones naturelles ayant une biodiversité importante seront inexistants étant donné la distance séparant les sites du projet. De plus, les mesures de protection du PLU inscrits dans le PADD et l'OAP Trame Verte et Bleue, et par le maintien du zonage Naturelle favorisant la préservation de la richesse biologique et des corridors écologiques, permettent de protéger efficacement les corridors entre la forêt domaniale de Montmorency et la zone Natura 2000.

Par ailleurs, les projections démographiques de la ville se limitent aux exigences du SDRIF-E qui propose un mode de développement non consommateur d'espaces naturels. En effet, la construction de nouvelles habitations est limitée et ciblée dans l'OAP entrée cœur de ville et la zone AU qui prévoit d'accueillir un projet de ZAC intégrant des créations d'espaces naturels.

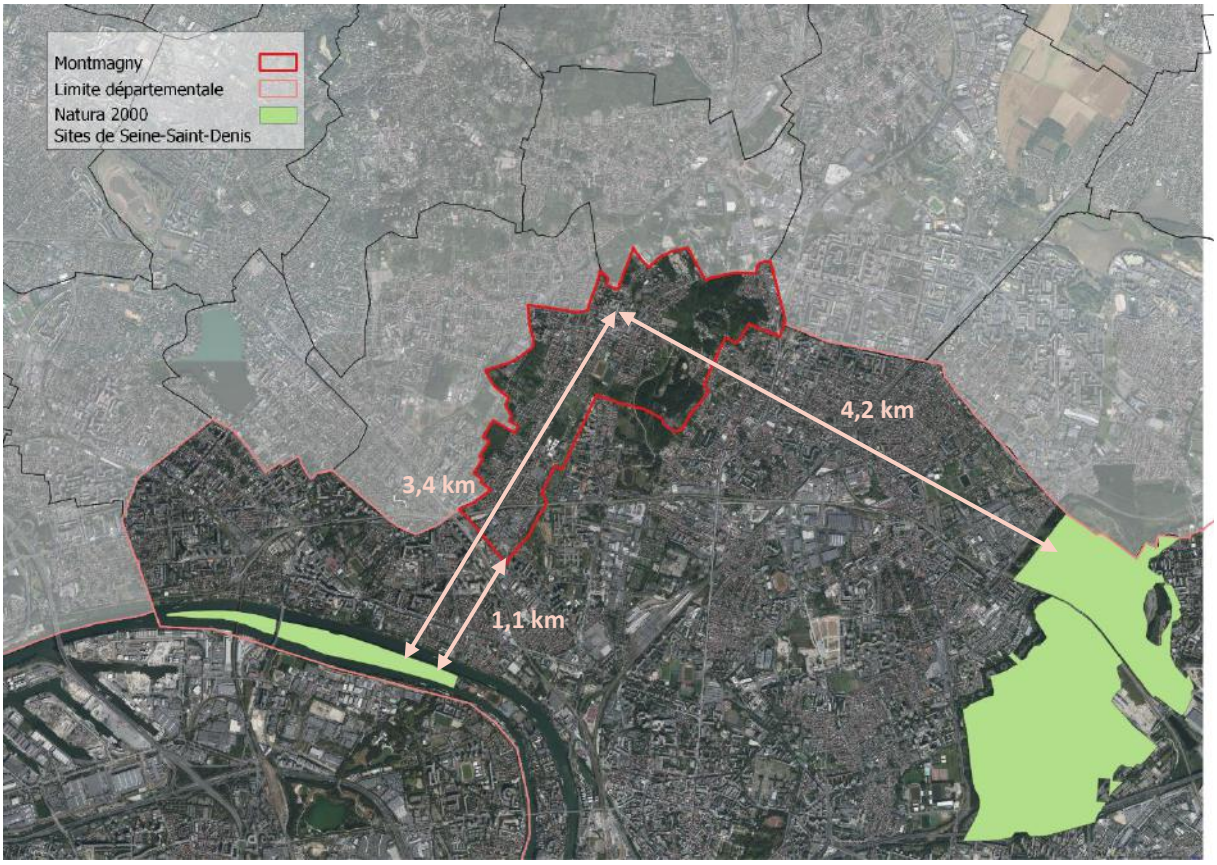


Figure 8 : Zones Natura 2000 à proximité de Montmagny

6 Mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets dommageables du PLU sur l'environnement

6.1 Rappel de la démarche « ERC »

La séquence dite « éviter – réduire – compenser » (ERC) résume l'obligation règlementaire selon laquelle les projets d'aménagement doivent prendre à leur charge les mesures permettant d'éviter prioritairement d'impacter l'environnement (dont la biodiversité et les milieux naturels), puis de réduire au maximum les impacts qui ne peuvent pas être évités.

Finalement, **s'il y a un impact résiduel significatif sur l'environnement**, alors les porteurs de projet devront les compenser en réalisant des actions favorables aux intérêts environnementaux considérés.

La séquence « éviter, réduire, compenser » les impacts sur l'environnement concerne l'ensemble des thématiques de l'environnement. Elle s'applique, de manière proportionnée aux enjeux, à tous types de plans, programmes et projets dans le cadre des procédures administratives de leur autorisation propre.

Les mesures d'évitement et de réduction des impacts s'inscrivent dans une démarche progressive et itérative propre à l'évaluation environnementale. Elles sont guidées par une recherche systématique de l'impact résiduel le plus faible possible, voire nul.

Les mesures d'évitement doivent être visibles à travers les choix de développement urbain retenus.

6.2 Mesures intégrées dans les documents d'urbanisme du projet de PLU

Document	Orientation ou objectif réglementaire	Incidences prévisibles	Mesures proposées et retenues
Règlement écrit	UC. 2.1.5 Hauteur des construction	Dégradation des cônes de vues (PADD)	Adapter la hauteur des constructions et du bâti existant en fonction des atteintes portées sur les vues sur la Butte Pinson
Règlement écrit	Traitement paysager b) Obligation de planter	Augmentation de l'imperméabilisation et effets connexes, faible qualité des corridors écologiques	Ajout d'un % d'espaces verts de pleine terre selon le zonage.
Règlement écrit	Pour toute zone : Desserte par les réseaux	Les risques naturels sont connus et identifiés, ce qui permet d'anticiper et d'effectuer des études préalables avant la construction pour s'en prémunir	Dans les zones de gypse une étude de sol est requise. Une étude de faisabilité et nécessaire pour déterminer des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public
Diagnostic	4.4 Le patrimoine remarquable	Destruction de l'identité patrimoniale urbaine	La commune sera attentive à la préservation de l'identité patrimoniale dans le cadre de l'instruction des permis de construire.
OAP Trame Verte et Bleue	Préserver/Restaurer le ru des Haras	Biodiversité en déclin, non-respect des objectifs du SDAGE et du SAGE	Imposer une marge de recul depuis les berges du ru des Haras non busé d'environ 15 mètres pour conserver son lit et sa continuité paysagère et écologique (ripisylve)
PADD	2.4 Accompagner l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans l'instauration d'un périmètre délimité des abords de la chapelle Sainte-Thérèse	Dégradation des cônes de vues et règlement autour des constructions/aménagements au sein du périmètre.	Nouveau périmètre de protection de la chapelle Sainte-Thérèse qui sera adapté conjointement à l'approbation du PLU.

6.3 Mesures intégrées au PLU de Montmagny

Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des éléments intégrés au projet de PLU pour éviter, réduire, voire compenser, ses effets sur les différentes thématiques environnementales.

Dans le cadre de la déclinaison opérationnelle des différents projets portés sur Montmagny, et qui viendront s'appuyer sur le PLU des dossiers de demande d'autorisation pourront être amenés à être constitués (autorisation au titre de la loi sur l'eau étude d'impact sur l'environnement …) et des études paysagères pourront être réalisées.

La logique ERC sera à nouveau déclinée sur la base d'un diagnostic et d'un avant-projet plus détaillé, permettant de retravailler plus spécifiquement et précisément l'évitement, la réduction et la compensation des effets de ces projets.

Le présent chapitre a pour objectif de présenter les mesures d'évitement de réduction voire de compensation qui ont été prises dans le PLU.

MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	
Consommation d'espaces naturels et artificialisation des sols	
R	Imposer un taux d'emprise au sol limité en zone UKs
R	Préservation des espaces naturels et semi-naturels grâce au zonage « N » qui garde la même superficie totale.
R	Réglementer l'aménagement des piscines
E	Intégrer dans le lexique la définition des surfaces en pleine terre et préciser les constructions/installations impropre à cette définition : surfaces construite, surfaces occupées par des murs de clôture, murs de plateforme et de soutènement, et les autres surfaces imperméabilisé telles que les bassins de rétention à fond imperméabilisé, **les piscines,** les aires de stationnement bitumées.
R	Limiter les extensions ou augmenter le % d'espaces en pleine terre à 15 ou 20%.
R	Intégrer une emprise au sol maximale pour l'OAP entrée cœur de ville
R	Concernant les eaux pluviales, le règlement met en avant l'infiltration autour des nouvelles OAP.
R	Les projets situés à proximité des ouvrages de canalisations de transport de matières dangereuses doivent respecter les normes appartenant au règlement.
Patrimoine paysager et urbain	
E	Les mesures de protection des espaces naturels est bénéfique à la préservation des paysages naturels.
R	Limiter l'urbanisation à l'aide du nouveau périmètre de protection autour de la chapelle Sainte-Thérèse. En cas de demande d'urbanisation, un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est requis.
R	Différentes règles permettent un minima de perméabilité au sein du tissu urbain (emprise au sol, pourcentage de pleine-terre, perméabilité des clôtures,…)
R	Les différentes OAP permettent une bonne insertion paysagère des projets.
E	Protéger les sentes, chemins, alignements d'arbres et parcours doux présents.
R	Le règlement indique que les vestiges archéologiques sont protégés et les constructions peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
Biodiversité	
R	Interdire certaines essences non adaptées à l'accueillir de biodiversité pour l'aménagement de haies en limite de terrain et en doublon des murs de clôture.
R	Implantation d'arbres et d'arbustes.
R	Créer une liste des essences et espèces à privilégier pour l'installation en limite séparative, par exemple : le chèvrefeuille, le noisetier, le framboisier, le sureau noir ; favorable à l'installation de biodiversité.
R	Autoriser la végétalisation des toitures en zone UC et sous-secteurs, ainsi qu'en Uep, 1AU et 2AU.
E	En plus de l'obligation de replanter les arbres de haute tige en cas de travaux nécessitant un abattage, ajouter la même condition pour les haies en limite séparative.
R	Conservation et plantation de haies et d'alignements d'arbres, qui jouent un rôle de filtration des eaux avant infiltration vers les nappes

RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	
E	Intégrer une réglementation concernant l'installation des panneaux solaires, notamment dans les zones de protection des Monuments Historiques, afin de les autoriser sur rue.
R	Règles concernant le raccordement au réseau public d'adduction en eau potable et au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées.
R	Toute construction ou groupement de constructions supérieur à 3 logements doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets
R	Possible utilisation de matériaux facilement recyclable sur les nouveaux chantiers.

GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENTS	
R	L'orientation n°4 de l'axe 3 « Améliorer les déplacements sur le territoire » induit la création future de zones de stationnement dans l'espace public dont l'aménagement n'est pas réglementé alors qu'ils sont intégrés dans le règlement écrit. Des règles de plantation d'arbres / nombre de place et de taux de perméabilité, voire, d'équipements solaire pour production d'énergie renouvelable.
E	Les principaux espaces naturels sont maintenus par un zonage « N ».
R	Le PLU encourage les mobilités douces à l'aide de nouvelles pistes cyclables, cela permet de limiter les émissions de GES.
R	L'OAP « entrée cœur de ville » permet une densification urbaine du secteur.

RISQUES ET NUISANCES	
R	Ajout de prescription pour favoriser le stationnement de véhicules électriques dans les zones de stationnement publiques.
R	Les futures opérations d'aménagement devront favoriser une réduction des effets d'îlots de chaleur par une implantation et une orientation des bâtis suivant les méthodes de conception bioclimatique.
R	Relevés à effectuer près des sites accueillant les nouveaux aménagements.
R	Le ru des Haras n'est pas inscrit dans le PPRI du Val-d'Oise. Le règlement prévoit que toute nouvelle construction devra être implantée à une distance d'environ 15 mètres du ru du Haras à compter du sommet des berges.

ENERGIE ET CLIMAT	
R	Les futures opérations d'aménagement devront favoriser une réduction des effets d'îlots de chaleur par une implantation et une orientation des bâtis suivant les méthodes de conception bioclimatique.
R	Encourager les solutions énergétiques innovantes et renouvelables au sein de la ZAC Plante des Champs et de l'OAP « entrée cœur de ville ».
E	La création/préservation de sentes dédiées aux modes actifs doit s'accompagner d'un maillage cohérent permettant de circuler aisément et en toute sécurité dans l'ensemble de la commune.
R	L'OAP Trame verte et bleue propose une série de pistes d'actions en faveur de la biodiversité et du climat.

7 Indicateurs de suivi

7.1 Définition des modalités de suivi du PLU

Un indicateur est une donnée quantitative permettant de caractériser une situation évolutive, une action ou ses conséquences, afin de les évaluer et de les comparer dans le temps. Dans le cadre de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, les indicateurs jouent un rôle essentiel. Ils mesurent l'état initial de l'environnement, les transformations générées par les dispositions du document, ainsi que les résultats de sa mise en œuvre à terme.

Pour le PLU, il est nécessaire de définir un dispositif de suivi et des indicateurs adaptés pour évaluer son efficacité. Ces indicateurs doivent refléter :

- L'évolution des enjeux environnementaux du territoire ;
- Les pressions et incidences potentielles liées à la mise en œuvre des orientations et dispositions.

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, une analyse des résultats d'application du PLU, notamment sur l'environnement, doit être réalisée au plus tard six ans après son approbation. Étant un document de planification prospectif à l'horizon de 10 à 15 ans, le PLU nécessite des outils de suivi et d'évaluation pour vérifier si ses objectifs sont atteints et, si nécessaire, ajuster ou introduire de nouveaux dispositifs tout au long de sa mise en œuvre.

7.2 Présentation des indicateurs et retenus et tableaux de suivis

Conformément au Code de l'Urbanisme, une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme doit être réalisée au plus tard six ans après son approbation. Cette analyse vise à évaluer les évolutions des enjeux sur lesquels le document peut avoir une influence, qu'elle soit positive ou négative. Elle permet, le cas échéant, d'ajuster la mise en œuvre du document ou d'envisager sa révision.

Les indicateurs présentés ont pour objectif de fournir une information claire et accessible à tous, tout en constituant un outil d'évaluation et d'aide à la décision. L'ambition n'est pas de produire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement, mais de sélectionner les indicateurs les plus pertinents pour suivre l'évolution des enjeux environnementaux et mesurer les impacts des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Ces indicateurs ont été définis pour être réalistes, compréhensibles et faciles à mettre en œuvre. Leur collecte et leur traitement reposent sur des données facilement accessibles et exploitables par les professionnels concernés, afin de garantir leur utilisation efficace dans le suivi et l'évaluation des politiques publiques.

Ils devront couvrir les principaux domaines abordés par les orientations du PADD (logement, mobilité, activités économiques, paysage et environnement). Dans le cadre de l'évaluation environnementale, seuls les critères ayant un impact sur l'environnement seront pris en compte.

Thématique	Indicateur retenu	Source de donnée	Valeurs de référence	Fréquence de suivi	Incidence suivi
Patrimoine naturel et paysager					
Consommation de l'espace	Suivi de la consommation d'espaces naturels	Institut Paris Région, Ecomos	Forêt et végétation arbusive : 26,22 ha (2021) Forêt de feuillus : 36,62 ha (2021) Prairies : 13,05 ha (2021)	6 ans	Diminution des espaces naturels et semi-naturels Diminution des surfaces de sols perméables hors zone urbaine.
Patrimoine paysager	Evolution des éléments protégés (linéaires arborés, …)	Suivi et mise à jour du diagnostic territorial	Base de données photographique à créer à l'approbation du PLU	6 ans	Détérioration ou diminution des éléments protégés au PLU
Milieux humides	Evolution de la surface des zones humides avérées	SAGE Croult-Enghien Vieille Mer	Aucune zone humide avérée mais vérifier le caractère humide	6 ans	Détérioration de zones humides probables
Ressource en eau					
Consommation d'eau	Consommation d'eau potable dans les secteurs d'opération d'aménagement	Eau France, SEDIF	A réaliser la première année après aménagement de l'OAP entrée cœur de ville et ZAC de la Plante des Champs	Tous les 3 ans pendant 6 ans	Evolution de la consommation en eau potable
Eaux assainissement	Présence d'eaux de pluie dans le réseau d'assainissement	SIARE	Dernières données disponibles à l'approbation du PLU	Tous les 3 ans	Pressions sur le réseau d'assainissement, notamment en cas de forts intempéries.
Nuisances et pollution					
Sites et sols pollués	Nombre de sites et sols polluées	BASOL, DRIEAT	Etat 0 à l'approbation du PLU (2025)	6 ans	Dégradation des sols par des activités industriels
Bruit	Niveau de bruit des infrastructures sonores	Bruitparif	Etat à réaliser la première année du PLU	6 ans	Aucune évolution favorable
Emissions de gaz à effet de sert	Evolutions des émissions de GES	PCAET	Etat à déterminer après approbation du PCAET	Tous les 3 ans	Aucune évolution favorable
	Evolutions des émissions de GES en secteur résidentiel	PCAET	Etat à déterminer après approbation du PCAET	Tous les 3 ans	Aucune évolution favorable
Qualité de l'air	Evolution de la concentration des principaux polluants surveillés	Airparif	Etat la première année après approbation du PLU	6 ans	Aucune évolution favorable
	Evolution du nombre d'habitants exposés à des dépassements des valeurs limites de l'OMS	Airparif	Nombre d'habitants soumis au dépassement des valeurs de l'OMS (2023) pour : - NO2 : 13825 hab - PM10 : 13825 hab - PM2,5 : < 50 hab - Ozone : 19 jours de dépassement - Benzène : 0 hab	Tous les 3 ans	Augmentation du nombre d'habitants exposés

Risques naturels					
Risques naturels globaux	Nombre d'arrêté de catastrophe naturelle	Gaspar, Géorisques	15 arrêtés	A la révision du PCAET	Accélération du nombre d'arrêtés
Risque d'inondation	Surface des aménagements participant à la gestion alternative des eaux pluviales au titre de l'article L. 5 -23 du Code de l'Urbanisme	Mairie, CA Plaine Vallée	Etat à déterminer à l'approbation du PLU	6 ans	Aggravation des inondations et des ruissèlement
Risque de retrait gonflement des argiles	Nombre de bâtiments et d'habitants concernés par un arrêté de péril	Mairie, CA Plaine Vallée	Etat à déterminer à l'approbation du PLU	6 ans	Accumulation de bâtiments nécessitant une rénovation
Energie					
Consommation d'énergie	Consommation d'énergie directe et indirecte	PCAET	24 kt eq CO_2 (2019)	6 ans	Augmentation des consommations d'énergie
	Part des consommations d'énergie fossile dans le secteur résidentiel	PCAET	61,5%, soit 11 kt eq CO_2 (2019)	6 ans	Aucune évolution favorable
	Production d'énergie	PCAET, Institut Paris Région	4 205,4 KW (2021)	6 ans	Aucune évolution favorable
Les Mobilités					
Déplacements domicile-travail	Part des déplacements domicile-travail en véhicule motorisé individuel	Commune, INSEE	Etat à déterminer après approbation du PLU	6 ans	Aucune évolution favorable
Réseau de bus	Nombre de kilomètres de réseau de bus	Commune, INSEE	Etat à déterminer après approbation du PLU	6 ans	Aucune évolution favorable
Modes actifs	Part des déplacements en mode actif	Commune, INSEE	Etat à déterminer après approbation du PLU	6 ans	Aucune évolution favorable
Stationnement	Evolution de l'offre de stationnement pour véhicule électrique	Commune	Etat à déterminer après approbation du PLU	6 ans	Aucune évolution favorable

7.3 Méthode d'analyse

L'évaluation environnementale est menée concomitamment à révision du PLU. Elle accompagne la construction du document et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration jusqu'à son approbation, dans une démarche progressive et itérative. Elle vise à interroger l'opportunité des décisions d'aménagement en amont de la réalisation des projets dans un objectif de prévention des impacts environnementaux et de cohérence des choix. C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document. Au fur et à mesure de la révision du PLU, les différentes pièces (PADD, zonage, règlement, OAP) ont été analysées.

Nous avons porté une attention particulière à l'analyse des différentes versions du plan afin d'intervenir dès le début de la révision du PLU pour mettre en avant des points de vigilance et orienter le plan selon les enjeux du territoire. Le but est de constater que le PLU, à travers ses différentes pièces, répond aux enjeux soulevés lors de la phase d'état initial, et dans le cas contraire de faire des propositions complémentaires. Cela a pu être réalisé grâce à des échanges itératifs réguliers entre Elvia Group, Mediaterre Conseil et Synthèse Architecture en charge de la révision du PLU.

Les incidences de la révision du PLU ont été analysées en reprenant les grandes thématiques environnementales mais aussi celles liées au « milieu humain » (démographie, logement, déplacements etc…). Les thématiques analysées ont été reprises selon celles évoquées dans l'état initial de l'environnement. Cette analyse globale permet de tirer les grandes lignes de la révision du PLU, et de constater que ce plan peut à la fois avoir des incidences positives mais aussi négatives sur l'environnement.

En respect de la règlementation, l'évaluation précise dans son chapitre sur les incidences de la révision du PLU sur l'environnement, si les effets du PLU sont positifs, négatifs, directs ou indirects et permanents ou temporaires. Aussi, il est parfois possible que pour une même thématique environnementale la révision du PLU ait à la fois des incidences positives mais aussi négatives, que l'évaluation distingue. L'évaluation distingue les effets directs de la révision du PLU comme la destruction d'habitats par exemple, des effets indirects comme l'accroissement des risques de ruissellements par création de surface imperméables supplémentaires. De même, l'évaluation distingue les effets qui sont temporaires, de ceux qui sont permanents. On note que les effets temporaires sont souvent liés aux phases de travaux des aménagements.

Les zones Natura 2000 ont été analysées. Nous avons porté attention à la localisation de la commune vis-à-vis de ces sites. La commune n'est pas située sur une zone Natura 2000 et n'impacte pas les zones Natura 2000 les plus proches.

Les indicateurs de suivis permettent de donner des clés pour suivre le projet au cours du temps et évaluer ses impacts positifs comme négatifs. Cela peut notamment permettre de modifier ou améliorer certains aspects du projet si l'on se rend compte qu'ils ont des répercussions négatives sur l'environnement. Afin de prévenir ces effets, des objectifs à atteindre sont indiqués pour les divers champs de l'environnement et permettent de fixer un cap. Des objectifs se basent sur une valeur de référence. Cette valeur de référence correspond à l'état actuel des choses, les objectifs doivent être de même niveau que cette valeur de référence ou bien la dépasser. Cependant, au vu des informations dont nous disposions, il ne fut pas toujours aisé de trouver des valeurs de référence pour ces indicateurs et toutes n'ont pas pu être chiffrées.

VILLE DE MONTMAGNY

ZAC DE LA PLANTE DES CHAMPS

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Pièce 1.2 - Evaluation environnementale

Version du 26 avril 2024

SOMMAIRE

1. Préambule : Contexte de l'évaluation environnementale 4

1.1. Contexte de la mise en compatibilité du PLU 4

1.2. Objet de la mise en compatibilité 6

1.3. Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale 32

2. Analyse de l'état initial du site 34

2.1. Présentation générale de la zone étudiée 34

2.2. Milieux physiques 39

2.3. Milieux naturels 58

2.4. Paysages et patrimoine 78

2.5. Déplacements 84

2.6. Sécurité, salubrité et santé 90

2.7. Synthèse de l'état initial 116

3. Analyse de la cohérence du projet avec les documents cadres 121

3.1. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 122

3.2. Articulation avec le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de la région Ile-de-France 123

3.3. Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Ile-de-France 124

3.4. Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) 125

3.5. Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Ile-de-France 128

3.6. Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin seine Normandie 130

3.7. Le Plan Local de l'Habitat Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée 131

4. Les incidences, mesures prévisibles, modalités et indicateurs de suivi de la mise en compatibilité du PLU 132

4.1. Incidences sur les milieux physiques 133

4.2. Incidences sur les milieux naturels 138

4.3. Incidences sur le paysage et patrimoine 144

4.4. Déplacements 146

4.5. Sécurité, salubrité et santé 147

5. Choix retenus et leur justification 155

6. Résumé non technique 157

6.1. Contexte de l'évaluation environnementale 157

6.2. Synthèse de l'état initial de l'environnement 164

6.3. Analyse de la cohérence du projet avec les documents cadres..... 169
6.4. Les incidences et mesures prévisibles de la mise en compatibilité du PLU 180
7. Liste des annexes 195
8. Rédacteurs de l'évaluation environnementale.....196

1. PREAMBULE : CONTEXTE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.1. CONTEXTE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

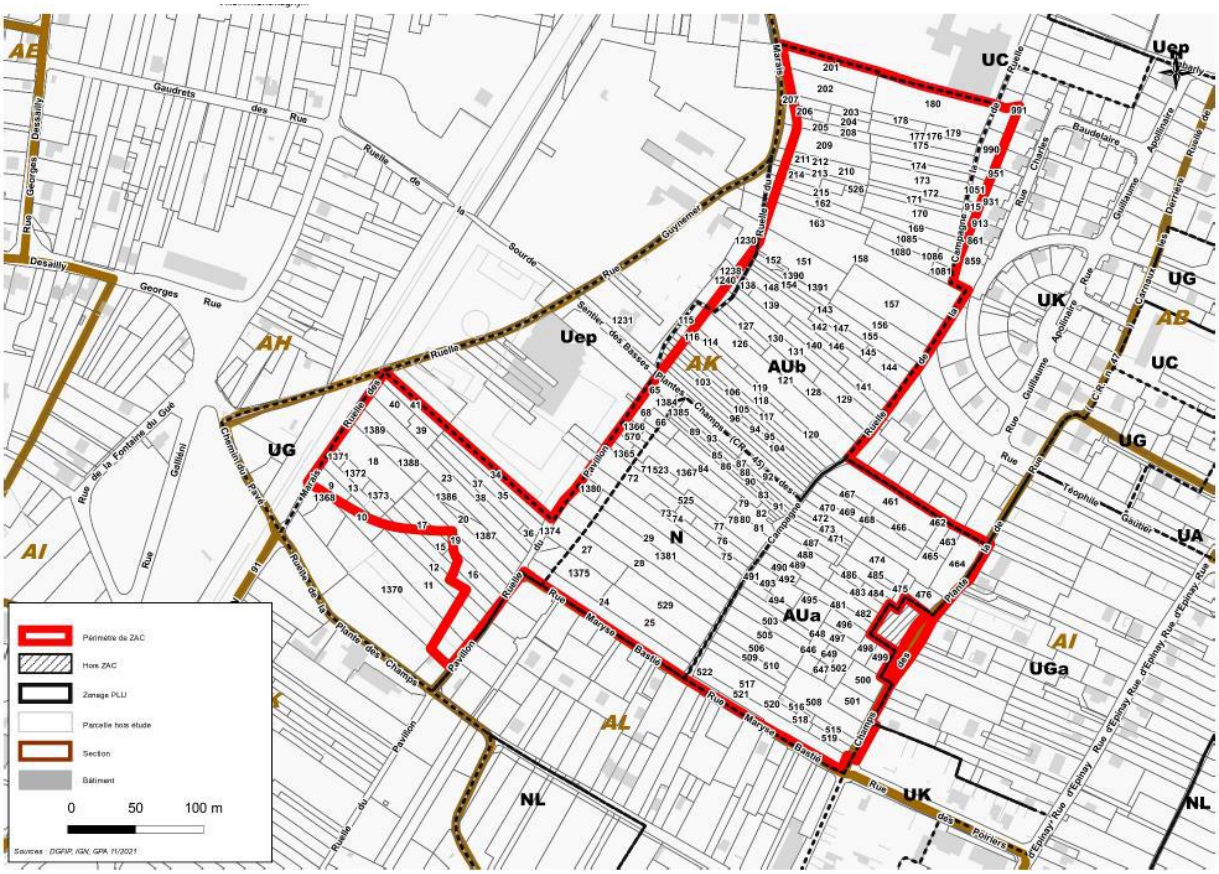
La présente évaluation environnementale porte sur la mise en compatibilité du PLU de Montmagny suite au projet de réalisation de la « ZAC de la Plante des Champs ». En effet, certains aspects du projet ne sont pas conformes avec des dispositions du PLU actuel.

Le projet « ZAC de la Plante des Champs » se situe au nord-ouest de la commune. Il vise à développer un secteur d'environ 10 ha occupé essentiellement par des espaces naturels, principalement des friches d'anciens vergers et des jardins familiaux, et par un local de stockage de matériel au sud du périmètre, en un nouveau quartier écologique ambitieux s'inscrivant dans la démarche EcoQuartier nationale. Il vise pour cela à développer une nouvelle offre de logements variés (environ 500 logements dont 30% de logements sociaux) avec des commerces de proximité en pied d'immeubles (environ 1 300m² de SDP) et des équipements publics (un groupe scolaire, une crèche municipale et une maison de santé communale).

Ce projet s'inscrit dans un objectif plus global d'intensification de l'urbanisation du secteur à proximité directe de la gare de Deuil-Montmagny, tout en valorisant la biodiversité et en préservant la qualité de vie des riverains et des futurs habitants.

Un large parc public d'environ 2 hectares sera également aménagé sur le site.

Périmètre de la ZAC de la Plante des Champs



Périmètre de la ZAC de la Plante des Champs sur fond cadastral

1.2. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Pour permettre la réalisation du projet, la procédure de mise en compatibilité a pour objet **d'apporter des modifications :**

- **au PADD** : Les grandes orientations du projet de ville déclinées en 4 grands axes dans le PADD sont inchangées et continuent à constituer les piliers des projets d'aménagement. Des compléments sont apportés à la déclinaison des orientations de ces grands axes. La carte de synthèse est mise à jour sur le périmètre de la ZAC concernant la vocation des différents secteurs.

- **au plan de zonage et au règlement d'urbanisme** pour tenir compte de la programmation de la ZAC ; le zonage et le règlement d'urbanisme seront adaptés. Il s'agit des secteurs AUa et AUb. La zone N ne sera pas modifiée.

- **d'instaurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site de la ZAC.**

Les évolutions apportées au PLU sont présentées dans le rapport de présentation de la mise en compatibilité et sont reprises ci-dessous.

1.2.1. Modifications apportées au PADD du PLU

Les modifications apportées sont en rouge et les justifications sont en bleu.

Les grandes orientations du projet de ville déclinées en 4 grands axes dans le PADD sont inchangées et continuent à constituer les piliers des projets d'aménagement. Des compléments sont apportés à la déclinaison des orientations de ces grands axes.

Les modifications apportées sont présentées dans le rapport de présentation de la mise en compatibilité et sont présentées ci-dessous.

1. ***Les orientations applicables et répondant parfaitement aux orientations du projet de la ZAC de la Plante des Champs portent sur :***

AXE 1. Favoriser le renouvellement urbain et la diversité de l'habitat

Orientation n° 1 - Réaffirmer la structuration de l'axe urbain Nord/Sud de Montmagny
En ouvrant à l'urbanisation les secteurs actuellement en friches "Le Marais" et « le projet urbain de la ZAC de la Plante des Champs » situés en lisière du tissu urbain existant afin d'assurer la continuité avec le bâti environnant, de répondre aux objectifs du Plan de Déplacement Urbain de densification aux abords des gares et de favoriser la mixité sociale en diversifiant la typologie de l'habitat.

Cette orientation vise spécifiquement le site de la Plante des Champs comme un site d'ouverture à l'urbanisation de terrains en friche. Il s'agit de préciser que le secteur à urbaniser de la Plante des Champs est devenu une ZAC.

AXE 4. Améliorer les conditions de circulation

Orientation n° 12 - Améliorer les flux de circulation en centre-ville et dans les secteurs d'urbanisation nouvelle par la réalisation de la déviation de la R.D. 311 vers la R.D. 928

Cette orientation trouve en partie sa traduction dans la mise en œuvre du projet de ZAC. En effet, la création de la ZAC de la Plante des Champs permet le prolongement de la rue Théophile Gautier jusqu'à la future rue Guynemer prolongée dans le cadre de la suppression du passage à niveau. Ce prolongement sera aménagé de manière à s'insérer au mieux dans le quartier, de façon paysagée et apaisée avec l'intégration des modes de déplacements doux.

Orientation n° 13 - Créer de nouvelles voiries et circulations douces en cohérence avec la trame existante au travers de la définition des liaisons entre les voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble à créer et le tissu urbain existant.

Le projet de la ZAC inscrit de nouvelles voies et circulations douces en cohérence avec la trame existante et projetée. La nouvelle structure viaire s'organise autour de la nouvelle voirie « rue Guynemer » créée dans le cadre du projet de suppression du passage à niveau et par la rue Théophile Gautier prolongée. Une nouvelle voirie de desserte locale des logements pourrait être connectée à la rue de la Plante des Champs.
Les liaisons douces représenteront la majeure partie des voies de déplacement sur la ZAC.

Orientation n° 14 - Développer le maillage de circulations douces par la préservation et la valorisation des sentes piétonnes existantes et des structures végétales qui les bordent (haies arbustives) entre les secteurs à ouvrir à l'urbanisation à l'Ouest du territoire, par le renforcement du réseau de cheminements doux maillés au sein de la ZAC de la Plante des Champs et autour de l'axe central Nord-Sud (la Ferme du Four) afin de renforcer les liaisons entre quartiers, équipements publics et pôles de centralité et par l'organisation (redéfinition, aménagement…) du réseau existant compris dans le périmètre du parc de la Butte Pinson.
Le projet urbain valorise et développe un réseau de sentes et liaisons douces entre les secteurs résidentiels et les équipements publics existants et futurs.

2. *Les compléments et évolutions à apporter aux orientations du PADD portent sur :*

Ce sont quelques ajouts et corrections dans les orientations des AXES n°1-2-3 qui font l'objet de modifications dans le cadre de cette mise en compatibilité ; Les thèmes des grands axes et des orientations du PADD sont inchangés.

AXE 1. Favoriser le renouvellement urbain et la diversité de l'habitat

Orientation n°3 – Favoriser la diversité de l'habitat
- en autorisant des typologies d'habitat diversifié ~~(petits collectifs, maisons de ville, pavillons~~ logements collectifs, intermédiaires et individuels) sur les secteurs ouverts à l'urbanisation (Plante des Champs, Le Marais).
Cette orientation précise les types d'habitat recherchés sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

AXE 2. Assurer la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Orientation n° 4 - Renforcer la structuration et la protection des espaces verts publics par la préservation et l'aménagement du parc de la Butte Pinson et par ~~l'affectation d'un secteur~~ l'aménagement d'un parc urbain dans le projet de ZAC de la Plante des Champs ~~au lieu-dit « La Plante des Champs », réservé à l'aménagement d'un parc urbain~~ en liaison avec les quartiers ~~de développement futur et les~~ résidentiels futurs et les nouveaux équipements publics (groupe scolaire, crèche, maison de santé).
Cette orientation concerne les espaces verts publics. Il s'agit de préciser que le secteur de projet est devenu une ZAC dans laquelle sera aménagé un parc urbain. Il est précisé que le parc sera en lien avec les logements et les équipements du futur quartier. Les équipements envisagés sont précisés.

Orientation n°6 – Valoriser le patrimoine paysager magnymontois en préservant les jardins en cœur d'îlots bâtis (centre ancien, rue d'Epinay) ou en continuité avec les espaces naturels préservés du secteur de la Ferme du Four ~~ou de la Plante des Champs~~ et en ménageant les vues sur les espaces naturels et notamment sur le parc de la Butte Pinson.

AXE 3. Contribuer au développement du tissu économique magnymontois

Orientation n° 8 - Prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur à vocation d'équipements, ~~« les Basses Plantes des Champs »,~~ au nord du futur parc urbain aménagé dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs ~~en face du lycée Saint-Saëns « Chemin du Pavé de la Barre », actuellement en friche et limitrophe de Deuil-la-Barre.~~ Ce projet devra s'articuler avec celui de suppression du passage à niveau n°4 au droit de la gare de Deuil-Montmagny. ~~la déviation de la RD 311- RD 928.~~

Le projet de la ZAC de la Plante des Champs prévoit un secteur à vocation d'équipement dont la création d'un groupe scolaire et d'une crèche prévus dans la ZAC de la Plante des Champs au Nord du parc.

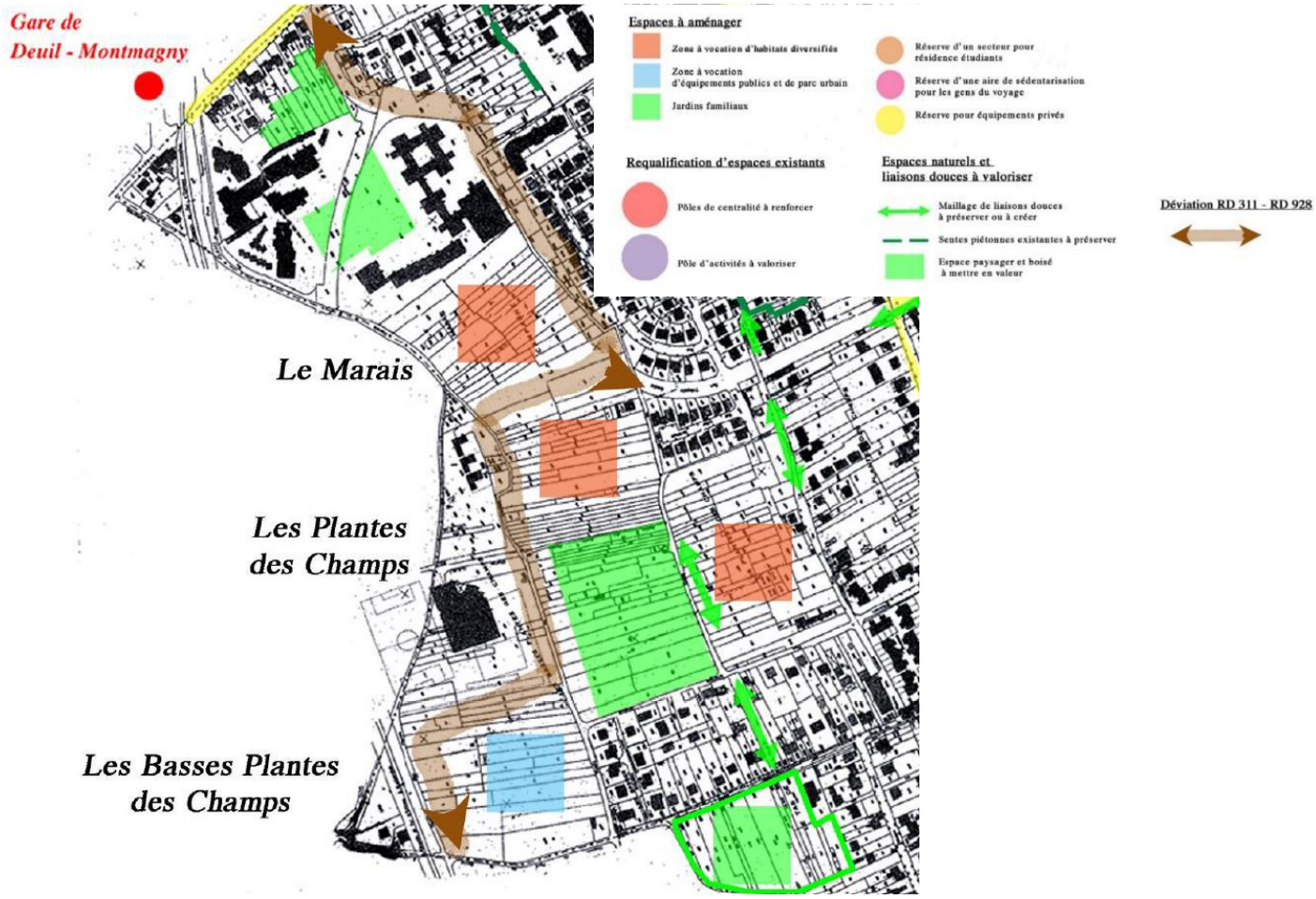
Orientation n° 9 - Favoriser le développement d'un micro-pôle commercial route de Calais, quartier du Barrage et le long de la rue Théophile Gautier prolongée et de la rue Guynemer-dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC de la Plante des Champs.
Il s'agit ici d'évoquer le développement d'une « polarité commerciale de proximité » dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs autour de la rue Théophile Gautier.

3. *Les évolutions à apporter à la carte de synthèse du PADD*

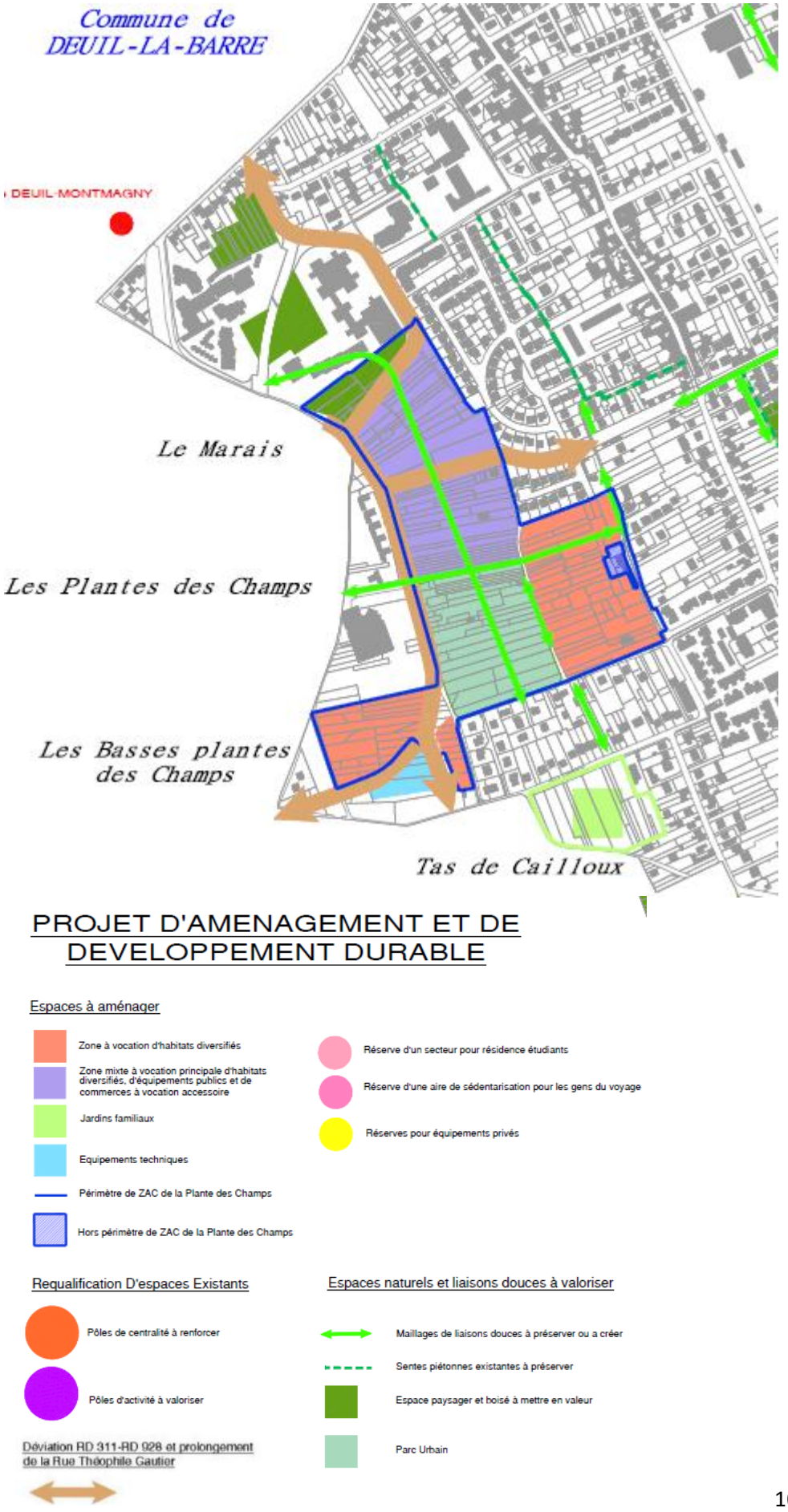
La mise en œuvre de la ZAC nécessite d'adapter la carte de synthèse du PADD en intégrant les informations suivantes :

- L'inscription d'un parc urbain correspondant à la zone N du PLU
- La localisation des zones constructibles mixtes à vocation d'habitat diversifiés, d'équipements publics et de commerces
- L'intégration du nouveau tracé de la déviation RD311-RD 928 approuvée lors de la mise en compatibilité du PLU en juin 2021 et son prolongement sur la rue Théophile Gautier
- La localisation des liaisons douces à créer
- La délimitation du périmètre de la ZAC de la Plante des Champs

Extrait de la carte actuelle



Extrait de la carte projetée

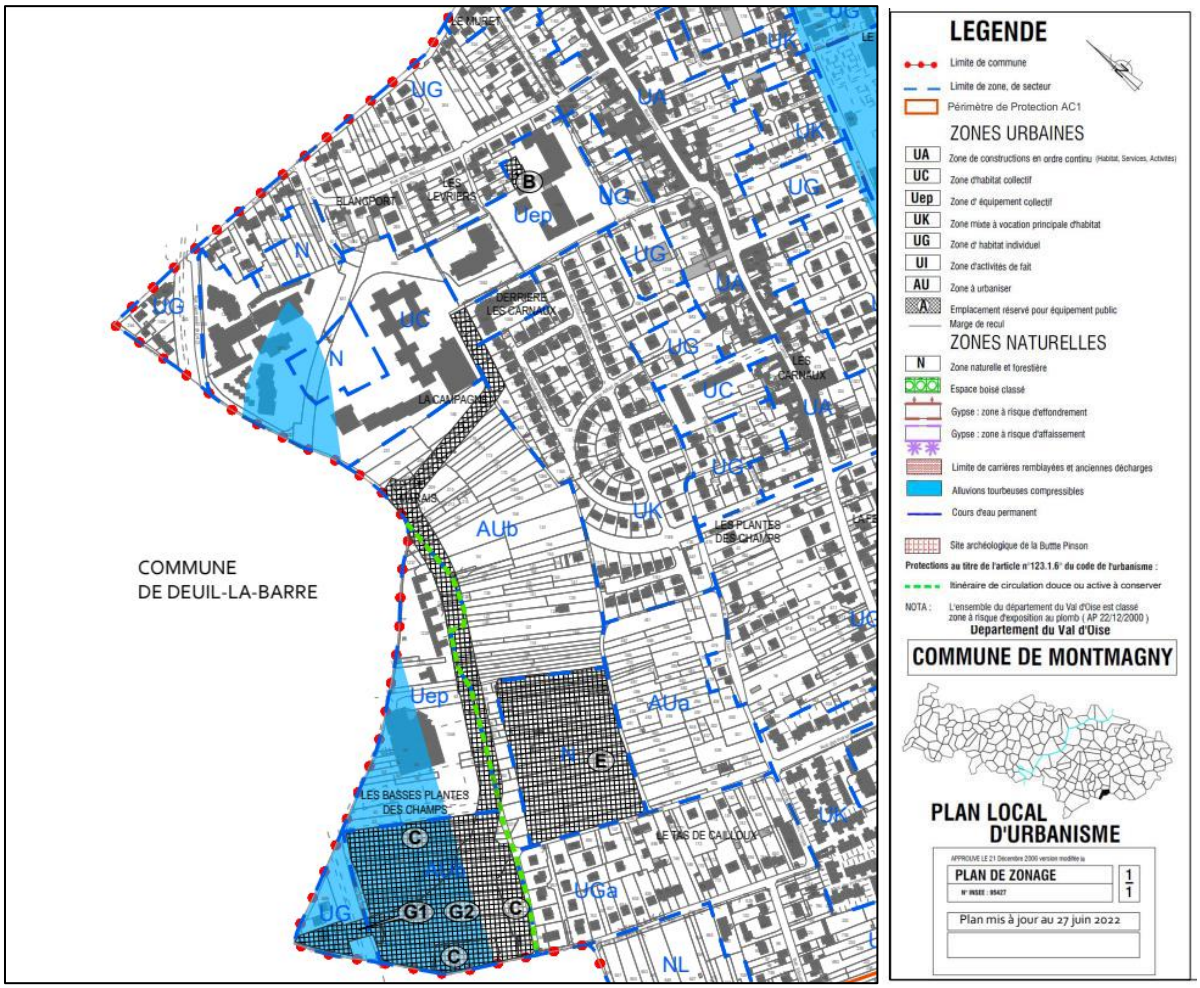


1.2.2. Modifications apportées au plan de zonage du PLU

Le site d'étude est localisé en secteurs AUa, AUb et N correspondant aux secteurs non urbanisés et naturels, Ouest et Sud-Ouest de la commune. Ces secteurs sont composés essentiellement de friches sur d'anciennes parcelles agricoles en lanières.

L'intégration du projet de ZAC nécessite de modifier le plan de zonage en fusionnant les zones AUa et AUb en une seule zone afin de permettre une mixité des fonctions sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.

Plan de zonage actuel

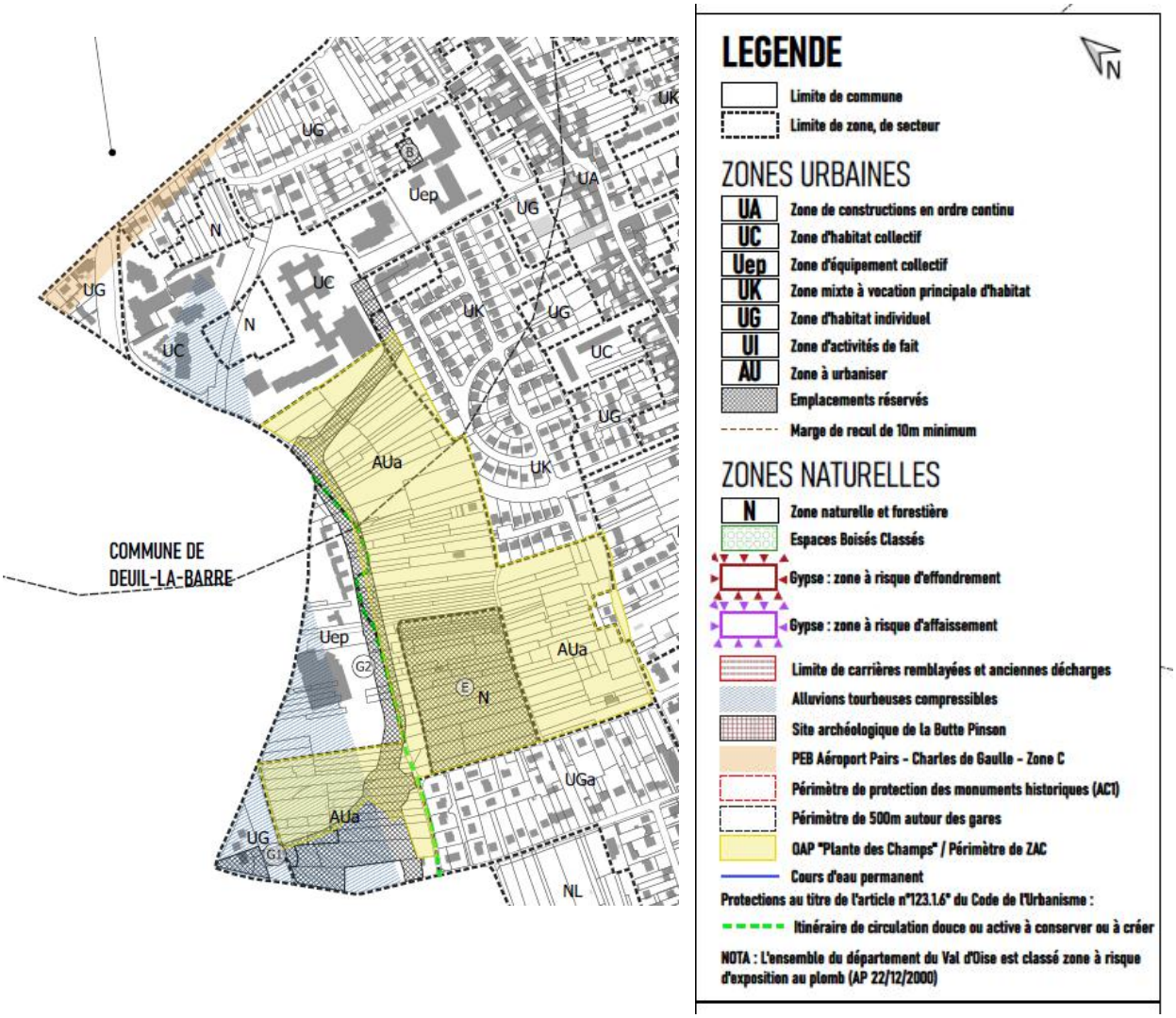


Les modifications apportées au plan portent sur :

- La suppression de l'emplacement réservé « **C** » Equipements sportifs
- La fusion des zones AUa et AUb en **une seule zone AUa** dans l'objectif d'assurer une véritable mixité des fonctions (logements, services, commerces, équipements publics) sur l'ensemble de la ZAC.

Nota : la zone N n'est pas impactée dans ses limites. Elle correspond au futur périmètre du parc urbain.
Nota : Le site de la ZAC couvre également très partiellement les zones UK au nord-est et Uep à l'ouest, sur lesquelles aucune construction n'est prévue dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs.

Plan de zonage projeté



1.2.3. Modifications apportées au règlement du PLU

Le site du projet de la ZAC de la Plante des Champs s'inscrit dans deux zones du PLU (AUa et N). Il couvre également très partiellement les zones UK au nord-est et Uep à l'ouest, sur lesquelles aucune construction n'est prévue dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs.

Seule la zone AUa (fusion des anciennes zones AUa et AUb) fait l'objet d'évolutions réglementaires qui sont présentées ci-dessous.

Les évolutions des règles sont présentées ci-après.

	ZONE AUa - PLU ACTUEL	ZONE AUa - PLU PROJETE
ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article AUa 2, 2. Les constructions à usage agricole, 3. L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale, 4. Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, 5. Les dépôts de toute nature, 6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, 7. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, 8. Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.	1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article AUa 2, 2. Les constructions à usage agricole, 3. Les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt, 4. L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale, à l'exception de toute installation liée à la création d'un réseau de géothermie, 5. Le stationnement des caravanes, 6. Les dépôts de toute nature, 7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, 8. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, 9. Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
Justification	*Les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt sont désormais interdites en raison des nuisances potentielles qu'elles peuvent générer (bruit, passage de camions, etc.). Le règlement ajoute également une dérogation qui autorise les installations liées aux réseaux de géothermie afin d'encourager le recours à cette énergie renouvelable.*	
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUa1, sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes : - les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupés d'habitations, zones d'aménagement concerté sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires, - l'extension des constructions existantes, - les aménagements de voies publiques, de pistes cyclables ou piétonnes et de passerelles, - les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, - les équipements publics et d'intérêt général et les aires de stationnement qui y sont liées,	Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUa1, sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes : - les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupés d'habitations, zones d'aménagement concerté sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires, - l'extension des constructions existantes, - les commerces et les bureaux, - les aménagements de voies publiques, de pistes cyclables ou piétonnes et de passerelles, - les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, - les équipements publics et d'intérêt général et les aires de stationnement qui y sont liées,

	- les installations de chantier nécessaires à la réalisation des équipements autorisés dans la zone, - la démolition de bâtiments ou de clôtures. - Les réseaux publics et assimilés sont autorisés. Sont par ailleurs autorisés sous conditions les « aménagements et installations nécessaires au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-La-Barre-Montmagny », ainsi que les « travaux, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements de sols » liés au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-La-Barre-Montmagny. PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES - LES RISQUES ET NUISANCES 1°) les contraintes liées au sol et au sous-sol Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe. 2°) Le risque d'exposition au plomb Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe. -LES PROTECTIONS Sans objet.	- les installations de chantier nécessaires à la réalisation des équipements autorisés dans la zone, - la démolition de bâtiments ou de clôtures. - les réseaux publics et assimilés sont autorisés. Sont par ailleurs autorisés sous conditions les « aménagements et installations nécessaires au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-La Barre-Montmagny », ainsi que les « travaux, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements de sols » liés au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-La Barre-Montmagny. PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES - LES RISQUES ET NUISANCES Le constructeur devra respecter trois types de contraintes : 1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de Montmagny précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) : - le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996 ; - la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ; - les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs. Voie ferrée : La ligne d'Epinay-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2. Dans une bande de 250 m pour la ligne d'Epinay-Villetaneuse à Le Tréport-Mers (catégorie 2), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions situées en annexe du présent règlement. 2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol

		Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe. 3°) Le risque d'exposition au plomb Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe. -LES PROTECTIONS Sans objet.
Justification	***Les secteurs AUa et AUb sont différents et le nouveau règlement de la zone AUa reprend la rédaction de l'article 2 du secteur AUb. Une disposition est ajoutée autorisant les commerces et les bureaux afin de favoriser la mixité fonctionnelle au sein de la ZAC.***	
ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAS LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	3-1 - Desserte Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble (ou de l'ensemble d'immeubles à édifier) selon la zone, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour	Idem rédaction actuelle sauf complément suivant : 3 -4– Sentes et chemins piétonniers Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage 1/1 devront être préservés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

	3-2 – Accès Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie, selon les prescriptions de l'Inspection Départementale des Services concernés. En application de l'article 682 du Code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 3-3 – Voirie Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les terrains desservis par des voies privées existantes à la date d'approbation du présent règlement ou à créer pourront être constructibles si la voie présente une largeur minimum de 3,50 mètres. La création de voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes : - largeur de la chaussée : 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner dans les deux sens de circulation ; - largeur de la chaussée : 3,5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. Les dispositions du AUa 3-3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).	
Justification	***Cette disposition sur les sentes et chemins piétonniers existe en AUb et est réintroduite en AUa.***	

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable. Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction. Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité. Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien. 1/Assainissement À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour éviter les pollutions en cas d'accident ou de sinistre, des vannes d'isolement seront installées sur les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées avant raccordement aux réseaux publics. Les capacités de rétention des eaux d'extinction devront être suffisamment dimensionnées. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics (Eaux usées ou Eaux pluviales). 2/Eaux usées Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré-traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.	En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable. Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction. Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité. Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien. 1/ Assainissement Les réseaux d'assainissement présents sur la commune de Montmagny sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes : - l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution, - l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel. Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit. Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif. Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, …) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée) et le SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains). Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE s'imposent.

	3/Eaux pluviales L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics. Les surfaces nouvellement imperméabilisées auront un rejet limité à 4l/s/ha pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et devront correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur. Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur/débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration. En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière. 4/Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public) Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain. En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur. Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.	2/ Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire. Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requerra une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée) après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. 3/ Eaux pluviales Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales. La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par revêtement perméable, épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe. Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse). Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE. Stationnement des véhicules :

	5/Déchets L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. Les constructions de locaux de tri sélectif feront obligatoirement l'objet d'une attention particulière pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.	L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du type de parking (extérieur ou couvert), du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés. 4/Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public) Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain. En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur. Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. 5/Déchets L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. Les constructions de locaux de tri sélectif feront obligatoirement l'objet d'une attention particulière pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains. Les bornes enterrées devront obligatoirement être implantées sur le domaine privé avec un accès piéton à proximité des bornes pour permettre la maintenance et l'entretien. Pour se prémunir du risque de dépôt depuis l'espace public, ces accès piétons à proximité des bornes devront être fermés et munis d'un système universel Intratone pour permettre l'accès et l'autonomie des agents de maintenance et d'entretien.
Justification	***Le règlement reprend les dispositions de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée concernant l'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales. Il est intégré une disposition spécifique pour l'installation des bornes enterrées.***	

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Aucune prescription.	
Justification	***Pas d'évolution.***	
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	6-1 – Règles générales Si des prescriptions sont mentionnées sur le document graphique, les constructions devront être implantées selon ces prescriptions. Si aucun recul ne figure au plan, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées qu'en respectant les règles suivantes : • Par rapport à l'alignement, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres ; • Par rapport aux limites d'emprises des voies privées, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres. Cependant, les constructions pourront être implantées à moins de 5 mètres s'il ne s'agit pas de façades principales et s'il n'y a pas de vue directe ; • Les constructions doivent également tenir compte de l'implantation des façades des constructions voisines afin de s'harmoniser avec celles-ci. 6-2 – Règles particulières Les aménagements tels que les perrons, marquises, auvents, sas d'entrée d'une Surface de plancher de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions même si elles ne respectent pas l'article AUa 6-1, sans toutefois pouvoir se situer dans une bande de 2,50 mètres par rapport à l'alignement. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).	6-1 – Règles générales Les constructions doivent tenir compte de l'implantation des façades des constructions voisines afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement. 6-2 – Règles particulières Les aménagements tels que les perrons, marquises, auvents, sas d'entrée d'une surface de plancher de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions sans dépasser l'alignement. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.). Les débords sur le Domaine Public (balcons, corniches, acrotères…) sont autorisés dès lors qu'ils n'ont pas une largeur de plus d'1.50 mètre situés au moins à 3,30 mètres du niveau du trottoir ou du terrain naturel et que le gestionnaire de voirie donne son accord explicite.
Justification	***La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est assouplie pour permettre l'évolution du projet.***	

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	7-1 – Règles générales Dans une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes : En cas d'implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies, les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites, soit en retrait. Toutefois, la longueur totale des implantations en limite séparative ne peut excéder 12 mètres par limite. En cas d'implantation par rapport aux autres limites, les constructions doivent être réalisées en retrait. En cas de retrait, les dispositions du AUa 7-2 s'appliquent. Rappel : l'article L.471.1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres. 7-2 – Modalités de calcul du retrait Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. Lorsque la façade (ou une partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur la plus haute des ouvertures, comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres. La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture sur une construction existante créant des vues directes. Abris de jardin : Retrait d'1 mètre minimum. 7-3 – Règles particulières Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).	7-1 – Règles générales Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, les dispositions du AUa 7-2 s'appliquent. Rappel : l'article L.471.1 du code de l'urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres. 7-2 – Modalités de calcul du retrait Lorsque la façade ne comporte pas d'ouverture, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au brisis à partir du terrain fini sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres. Lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis à partir du terrain fini, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. 7-3 – Règles particulières Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).
Justification	***La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est assouplie pour permettre l'évolution du projet.***	

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	8-1 – Règles générales Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins à : - 4 mètres si aucune des façades ne comporte des ouvertures créant des vues directes, - 8 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes. 8-2 – Règles particulières Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux ouvrages de distribution électrique.	8-1 – Règles générales Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins de 4 mètres si les constructions ne comprennent pas d'ouvertures et au moins 8 m en cas d'ouverture. Dans tous les cas, les constructions implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.. Nota : Dans le cas de permis de construire valant division, ce sont les dispositions de l'article AUa8 qui s'appliquent. 8-2 – Règles particulières Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux ouvrages de distribution électrique.
Justification	***C'est la règle de la zone AUb actuelle qui est conservée.***	
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	L'emprise au sol est fixée à 40 % maximum. Les abris de jardin ne peuvent excéder 6 m² par logement.	Il n'est pas fixé de règles
Justification	***Ce projet d'aménagement global mis en œuvre dans le cadre de ZAC nécessite une gestion de la densité à l'échelle du projet et non lot/lot. La définition d'une emprise au sol par terrain n'est pas adaptée.***	
ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	10-1 – Définition de la hauteur La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures	10-1 – Définition de la hauteur La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc., à l'exception des cheminées.

	compris (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc., à l'exception des cheminées. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment. 10-2 – Règles générales La hauteur maximale des constructions est fixée suivant les règles suivantes : - la hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit ; - toute construction nouvelle doit s'inscrire dans ce gabarit, et doit respecter le nombre de niveau maximum de R + 1 + Combles ; - abris de jardin : la hauteur est limitée à 3,5 mètres au faîtage ; 10-3 – Règles particulières Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.	Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment. 10-2 – Règles générales Toute construction nouvelle doit respecter le nombre de niveau maximum de R + 4 + Attique et ne doit pas dépasser une hauteur de 19m à l'égout du toit et 21 m au faîtage dans le respect des prescriptions de l'OAP ; Abris de jardin : la hauteur est limitée à 3,5 mètres au faîtage ; 10-3 – Règles particulières Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.
Justification	***La hauteur est limitée à R+4+A afin de permettre la réalisation de logements collectifs et d'assurer une densité cohérente avec le tissu environnant et avec les objectifs supra-communaux.***	
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR	Aspect général Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé. L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains. L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.	Aspect général Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé. L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains. L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

	Aspect des matériaux L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses…) est interdit. Les tôles ondulées, les matériaux de fortune, sont interdits. L'emploi à nu de matériaux de construction destinés à recevoir un parement de finition (enduit, bardage,…) n'est pas autorisé sans mise en oeuvre de cette finition. Les constructions en bois sont autorisées si elles sont conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel. Les abris de jardin Les abris de jardin doivent être réalisés de préférence en bois et réalisés de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction. Les façades en tôle sont interdites. Les pentes de toit des abris devront être comprises entre 20° et 35°. Les clôtures Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'utilisation de plaques de béton, de claustras, de lisses en PVC, de fils de fer barbelés est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité. Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition. La hauteur maximale des clôtures est fixée à : - 2 mètres pour les clôtures grillagées ou ne comportant qu'une partie pleine inférieure à 1 mètre ; - 1,80 mètre pour les clôtures pleines.	Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable, de la qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions, (dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur...) de l'aménagement des abords et de l'orientation des constructions tout en veillant à animer la composition architecturale des façades. Aspect des matériaux Les tôles ondulées, les matériaux de fortune, sont interdits. L'emploi à nu de matériaux de construction destinés à recevoir un parement de finition (enduit, bardage,…) ne sont pas autorisés sans mise en œuvre de cette finition. Il sera privilégié l'utilisation des matériaux bio et géo sourcés dans l'ensemble des constructions. Les toitures des constructions principales Les pentes des toitures devront être comprises entre 20° et 35°. Les toitures « à la Mansard » sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles de l'art et en particulier les degrés de pentes qui caractérisent ce type de toiture. Dans la mesure du possible, les pentes permettront le même type de matériaux de couverture sur les rampants et sur les brisis. Les toitures terrasses sont autorisées mais elles doivent représenter au plus 30% de l'emprise de la construction. Les abris de jardin Les abris de jardin doivent être réalisés de préférence en bois et réalisés de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction. Les façades en tôle sont interdites. Les pentes de toit des abris devront être comprises entre 20° et 35°. Les clôtures Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

		• Clôture à l'alignement Elles seront constituées : - Soit d'un muret (maximum 1/3 de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'élément perméable à la vue (2/3 minimum de la hauteur) - Soit d'une haie vive d'essence indigène doublée ou non d'un dispositif de clôture • Clôture en limite séparative Elles pourront avoir un aspect identique à la clôture à l'alignement, ou seront constituées soit d'un mur d'aspect pierres apparentes, en moellons, ou enduit. L'utilisation de plaques de béton, plaques métalliques pleines, de claustras, de fils de fer barbelés, canisses bois ou PVC ou parclos bois/PVC est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité. Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Les poteaux pourront atteindre 2,20 mètres de hauteur.
Justification	***Des compléments à la règle sont ajoutés pour inciter à l'utilisation de matériaux bio-sourcés et ainsi répondre à l'engagement de la signature de la charte d'engagement à la démarche EcoQuartier signé par la ville et l'aménageur de la ZAC le 26 octobre 2021.*** ***L'aspect des toitures et des clôtures est précisé afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans l'existant. La qualité des clôtures est recherchée par l'intégration de nouvelles prescriptions dans le règlement.***	
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT	Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4 – 5 – 6 – 7) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire en justifiant,	Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques. ~~En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4 – 5 – 6 – 7) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire en justifiant,~~

	pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement. Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessous devront être réalisées. Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement Surfaces de stationnement : Les places (VL), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes : Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m Un dégagement de 5 m minimum doit être prévu pour le stationnement. Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Ces normes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ainsi qu'aux changements d'affectation. Normes à respecter : Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la SURFACE DE PLANCHER. - Logements : 2 places par logement dont une au moins sous forme de garage construit. - Logements à caractère social : 1 place par logement. - Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité…).	~~pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement.~~ Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessous devront être réalisées. Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement. Surfaces de stationnement : Les places (VL), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes : Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m Un dégagement de 6 m minimum doit être prévu pour le stationnement. Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Ces normes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ainsi qu'aux changements de destination et création de nouveaux logements. <u>Normes à respecter :</u> Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées en fonction de la taille et de la typologie des logements. Logements à caractère social : 1 place par logement et 0,5 place par logement à moins de 500m d'une gare Logement en accession : T1 et T2 : 1 place T3 : 1.5 places T4 et + : 2 places Les places doubles sont autorisées. Commerces : 1 place par tranche entamée de 100m² de surface utile Bureaux : 1 place minimum

	Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article AUa 4 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article AUa 13 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.	A moins de 500m d'une gare, il n'est imposé qu'1 place par logement. Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité…). . Groupe scolaire : 1 place/classe . Crèche : 1pl/6 berceaux . Maison médicale : 1pl/cellule de praticien - Autre équipement public : 2 places minimum Nota : les périmètres de 500m autour des gares sont reportés au plan de zonage. Normes vélos PDUIF : Tous les logements devront comporter des stationnements vélos dans le respect du PDUIF à savoir : 0.75m²/logt jusqu'au T2 et 1.5m²/logt au-delà Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

		Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m², hors espace de dégagement.
Justification	***Les besoins en stationnement sont adaptés pour tenir compte de la proximité des transports en commun.*** ***Le règlement est mis en compatibilité avec le PDUIF et avec le décret des normes vélos de 2022.*** ***Le dégagement défini pour les places de stationnement passe à 6m (contre 5 actuellement) afin d'assurer le confort des usagers.***	
ARTICLE 13 : **- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS** **- ESPACES BOISES**	Les parties de terrain non construites, aménagées et ouvertes au public, non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement plantées et traitées de façon paysagère. La mise en place des plantations devra être exécutée au plus tard lors de la première saison appropriée suivant la réception provisoire des locaux. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.	Idem rédaction actuelle AUa + complément ci-dessous. Un coefficient de pleine terre est imposé à hauteur de 30% minimum par lot. A l'échelle de la ZAC le coefficient de pleine terre sur l'ensemble des lots privés devra atteindre 40%. Il sera également demandé 1 arbre de haute tige à planter ou à conserver par tranche de 100 m² d'espace de pleine terre. Les espaces plantés devront par ailleurs intégrer à minima les trois strates végétales : herbacées / arbustives / arborées. Les plantations existantes seront conservées au maximum.
Justification	***Les prescriptions d'aménagement d'espace vert sont renforcées en intégrant un coefficient de pleine terre de 30% par lot et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC ainsi que l'obligation de planter ou de conserver 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace de pleine terre. Cette disposition permet d'affirmer la volonté de créer un nouveau quartier écologique très végétalisé.***	
ARTICLE 14 : COS	Il n'est pas fixé de C.O.S.	Sans objet
Justification		

- Annexe (liste des Emplacements Réservés)

Le tableau des Emplacements Réservés est modifié, pour la suppression de l'emplacement réservé « **C** » Equipements sportifs.

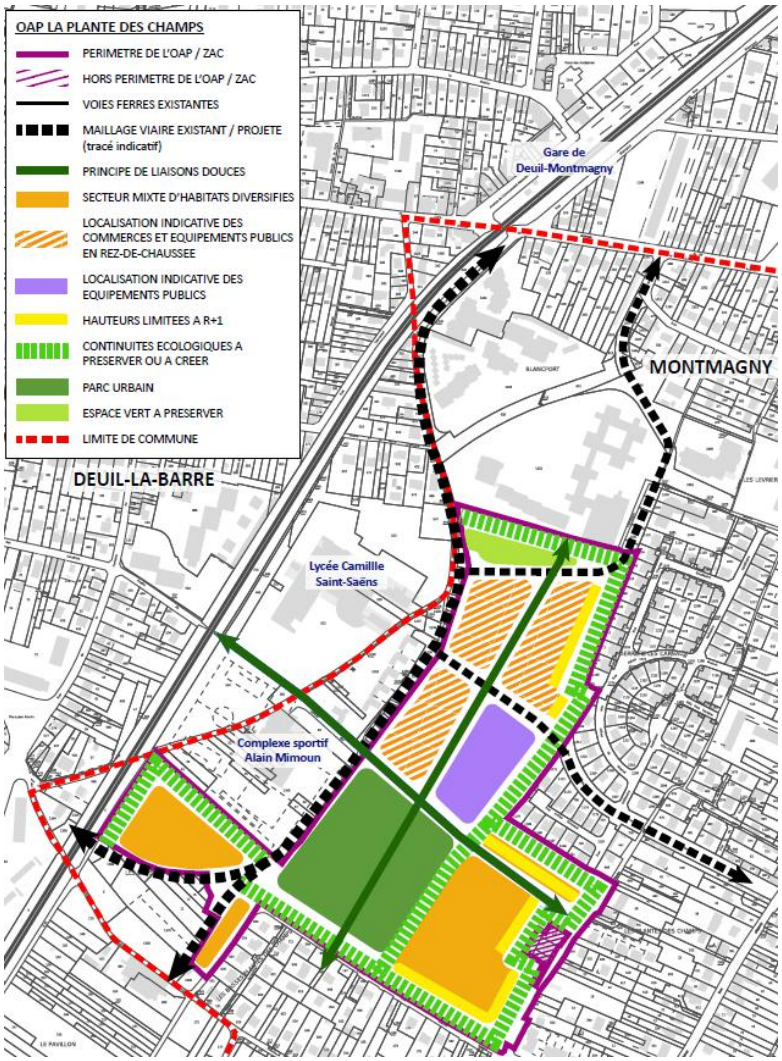
Numéro Repère	Affectation de l'emplacement	BENEFICIARE (Service ou Collectivité publique chargé d'acheter le terrain)	Superficie de l'emplacement
A	Equipements sportifs du collège Copernic	Commune	4 140 m²
B	Extension du Groupe Scolaire « Les Lévriers »	Commune	630 m²
~~C~~	~~Equipements sportifs « Basses Plantes des Champs »~~	~~Commune~~	~~12 730 m²~~
D	Extension du cimetière – Parcelles AE 42 – 28 - 528	Commune	1 600 m²
E	Parc urbain de la ZAC de la plante des champs	Commune	22 170 m²
F	Accès Domanial Régional	Région Ile-de-France	1 545 m²
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 m²
G2	Rétablissement routier associé à la suppression du passage à niveau n°4	Conseil Départemental du Val d'Oise	20 034 m²
H	Déviation du R.D 193	Conseil Départemental du Val d'Oise	2 169 m²
I	Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et déviation du R.D 193	SNCF Réseau	6 990 m²
J	Extension des équipements sportifs du stade Charles Grimaud	Commune	1 574 m²
K	Extension du périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson	Région Ile-de-France	7 400 m²

1.2.4. Création d'une Orientation d'Aménagement et de programmation « Plante des Champs »

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée sur le site de la ZAC de la Plante des Champs afin d'encadrer son aménagement.

Les principaux éléments définis dans l'OAP et correspondant au projet envisagé dans le cadre de la ZAC sont :

- Un maillage viaire limité du quartier laissant une grande place aux mobilités douces ;
- Un principe de maillage avec des liaisons douces Nord-Sud et Est-Ouest ;
- Une programmation mixte avec des secteurs d'habitat diversifié, de commerces et d'équipements ;
- L'implantation d'un pôle d'équipements au Nord du site (Groupe scolaire, crèche, et maison de santé ;
- L'aménagement d'un parc urbain en préservant les espaces verts existants au Sud de la ZAC ;
- La préservation ou la création de franges naturelles créant des corridors écologiques ;
- La préservation du cadre de vie des riverains par l'intégration de prescriptions de hauteurs limitées à R+1 en limite des quartiers pavillonnaires ;
- Le prolongement de la voie départementale au Sud vers Deuil-La Barre.



Carte de l'OAP de la ZAC de la Plante des Champs

1.3. OBJECTIFS ET CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.3.1. Contexte réglementaire de la procédure

La réalisation de la ZAC de la Plante des Champs à Montmagny impose non seulement de recourir à la procédure d'expropriation mais également de mettre en compatibilité les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Montmagny.

Or, dans un tel cas de figure, l'article L.153-54 du code de l'urbanisme prévoit que lorsqu'un projet n'est pas compatible avec les dispositions des documents d'urbanisme de la ou les commune(s) concernée(s), l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Il est, par ailleurs, à relever :

- d'une part, que le projet de la Plante des Champs entre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique, le périmètre du projet étant supérieur à 10 ha ;

- d'autre part, que dans la mesure où la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision, celle-ci entre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique (art. R.104-13 du code de l'urbanisme). Elle vise en effet à modifier une orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

C'est dans ces conditions qu'il est fait application de l'article L.122-14 du code de l'environnement selon lequel :

> *Lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet implique soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article L.122-4, soit la modification d'un plan ou d'un programme, l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme ou de la modification de ce plan ou programme et l'étude d'impact du projet peuvent donner lieu à une procédure commune.*
> *Dans cette hypothèse, une procédure commune de participation du public est organisée. Lorsque le projet ou la modification du plan ou du programme ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumis à enquête publique, c'est cette dernière procédure qui s'applique.*

1.3.2. Les principes de construction de l'évaluation

La décomposition des différentes thématiques environnementales présentée dans le tableau ci-dessous est utilisée pour analyser l'état initial de l'environnement, les conséquences éventuelles de la MEC du PLU et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation liées (ERC).

Chapitres	Thèmes
Présentation générale de la zone étudiée	La commune de Montmagny
	Zones concernées par la MEC du PLU
Milieux physiques	Topographie
	Climat & îlot de chaleur
	Géologie et pédologie
	Hydrographie et hydrogéologie
Milieux naturels	Zonages règlementaires (Natura 2000, ZNIEFF, ENS)
	Document supra-communal : le SRCE
	Habitats, faune et flore
	Zone humide
Paysages et patrimoine	Paysage du secteur objet de la MEC du PLU
	Archéologie
	Monuments historiques et patrimoine d'intérêt
	Sites inscrits et classés
Déplacements	Document cadre : le PDUIF
	Desserte et trafic
	Le stationnement
Sécurité, salubrité et santé	Risques naturels liés au sol
	Risques naturels liés à l'eau
	Cadre acoustique
	Qualité de l'air
	Risques technologiques
	Pollution des sols

Dans un souci de pertinence et en fonction des données disponibles, trois échelles géographiques différentes sont utilisées dans l'analyse des thématiques environnementales :

- Le périmètre directement concerné par la MEC du PLU de Montmagny, correspondant au secteur de la ZAC de la « Plante des Champs » ;
- Le périmètre de la commune de Montmagny ;
- Un périmètre élargi dépassant l'échelle communale et variable selon les thématiques.

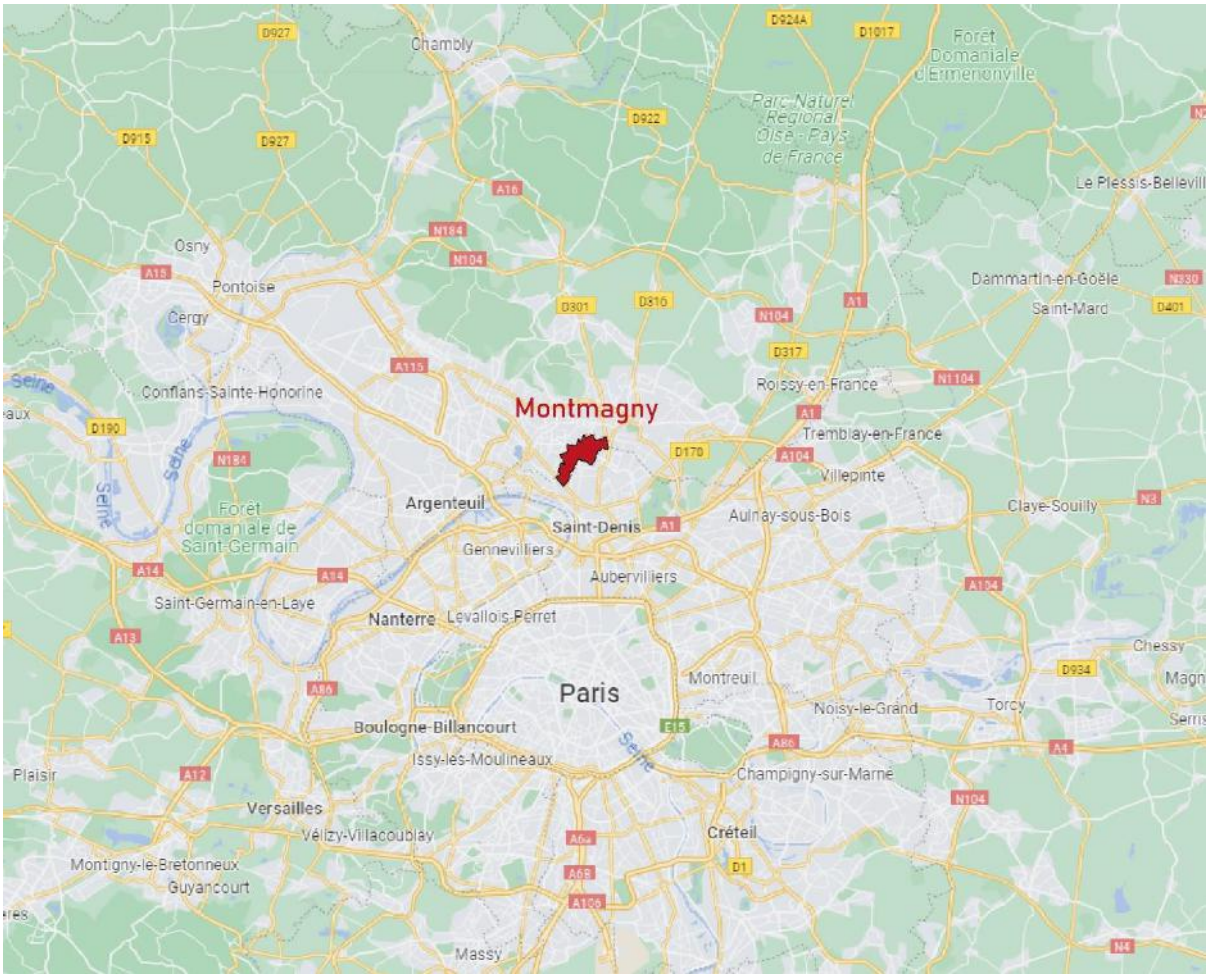
2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

2.1. PRESENTATION GENERALE DE LA ZONE ETUDIEE

2.1.1. La commune de Montmagny

La commune de Montmagny est localisée au sud-est du département du Val d'Oise, dans la vallée de Montmorency, à environ 10 km au nord des portes de Paris.

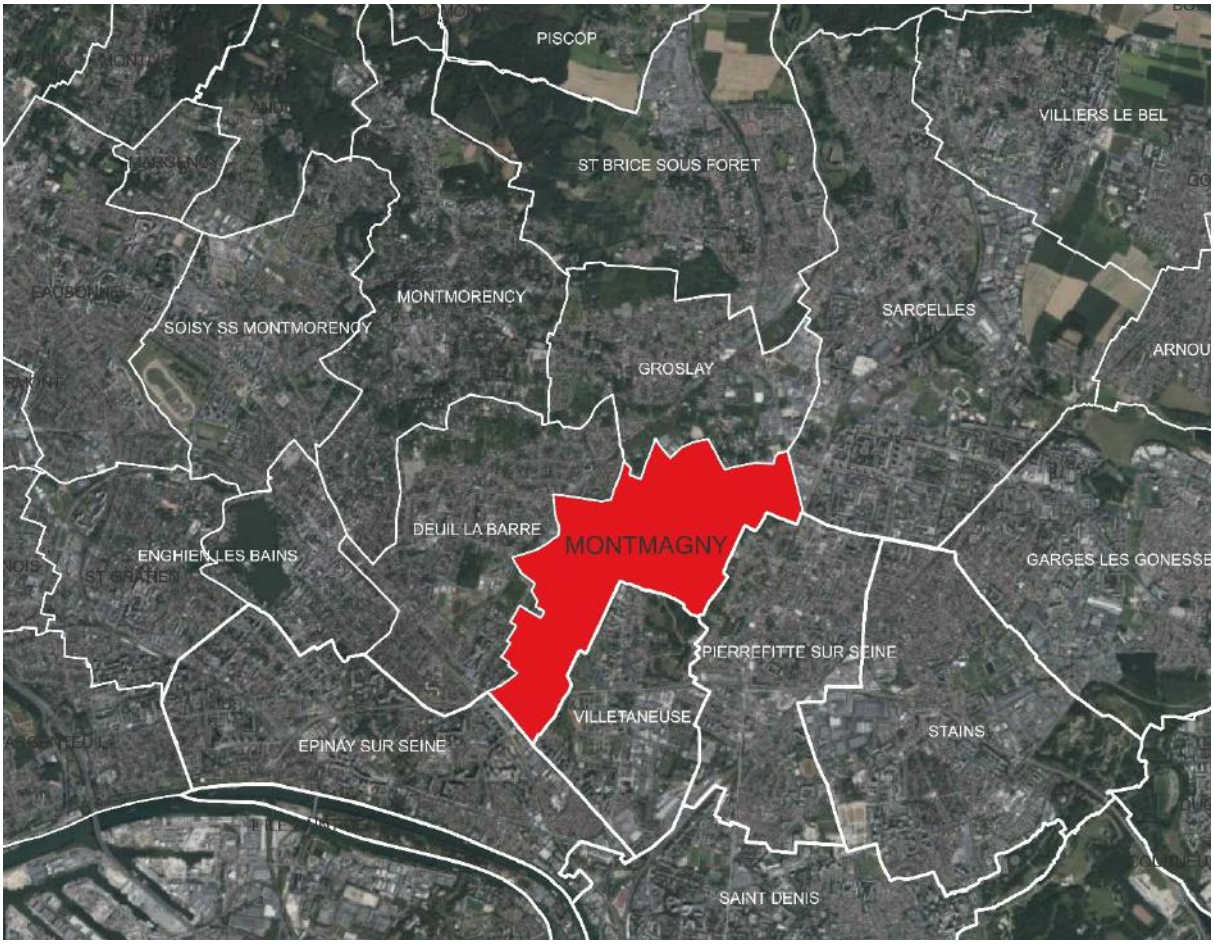
Montmagny est une commune d'environ 2,91 km² et compte 14 550 habitants en 2020 (INSEE).



Localisation commune sur fond Googlemaps

Le territoire de Montmagny est limitrophe des communes suivantes :

- Dans le département du Val d'Oise : **Deuil-la Barre, Groslay et Sarcelles** ;
- Dans le département de la Seine-Saint-Denis : **Pierrefitte-sur-Seine, Villetaneuse et Epinay-sur-Seine.**



Localisation communes limitrophes (source : Groupe Synthèse / Fond : google earth)

La ville de Montmagny appartient à la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV)

La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée est née le 1er janvier 2016. Elle réunit deux anciennes intercommunalités, la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency (CAVAM) et la Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France (CCOPF) et les communes de Montlignon et de Saint-Prix.

Adossée à la forêt de Montmorency, au cœur du Val d'Oise à 11 km de la capitale et 20 km de l'Aéroport Roissy-Charles de Gaulle, la CAPV réunit 18 communes sur une superficie de 74,1 km² environ. Elle représente un bassin démographique d'environ 183 428 habitants et un bassin économique d'environ 38 368 emplois en 2020.

L'objectif de cette structure intercommunale est d'organiser l'espace, afin notamment de faciliter le développement économique et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Localisation Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

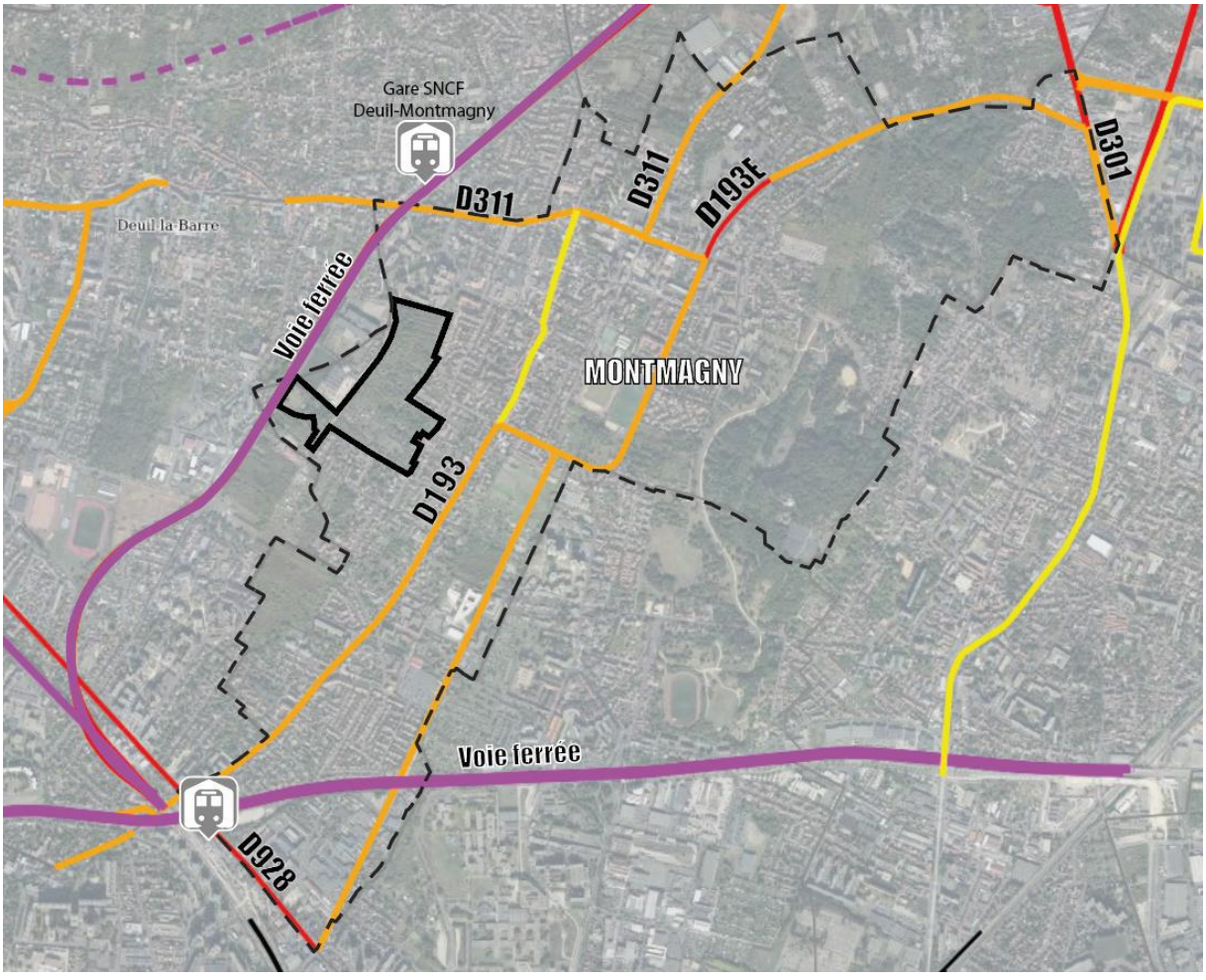
Avec près de la moitié du territoire composé de bois, forêts et de champs, Plaine Vallée est un véritable poumon vert du Nord de Paris. Elle dispose aussi d'un riche patrimoine architectural et culturel.

En effet, près de la moitié de sa superficie est composée de bois, de forêts et de champs. La forêt de Montmorency, lieu incontournable pour les promeneurs se situe au cœur du territoire. Cette ancienne forêt de chasse royale accueille chaque année près de 5 millions de visiteurs.
Autre patrimoine naturel emblématique : le lac d'Enghien-les-Bains. Avec ses 43 hectares de superficie et un pourtour de 3 km, le lac offre un cadre privilégié. C'est aussi un important centre d'activités nautiques et sportives : voile, aviron, pédalo et pêche.

2.1.2. L'aire d'étude concernée par le projet

Le secteur objet de la présente mise en compatibilité du PLU, correspondant au secteur de la ZAC de la Plante des Champs, est situé à l'Ouest de la ville de Montmagny, en limite de la commune de Deuil-la-Barre, sur un site actuellement très peu construit d'environ 10,8 hectares et très proche de la gare SNCF de Deuil-Montmagny : **le secteur de la Plante des Champs**.

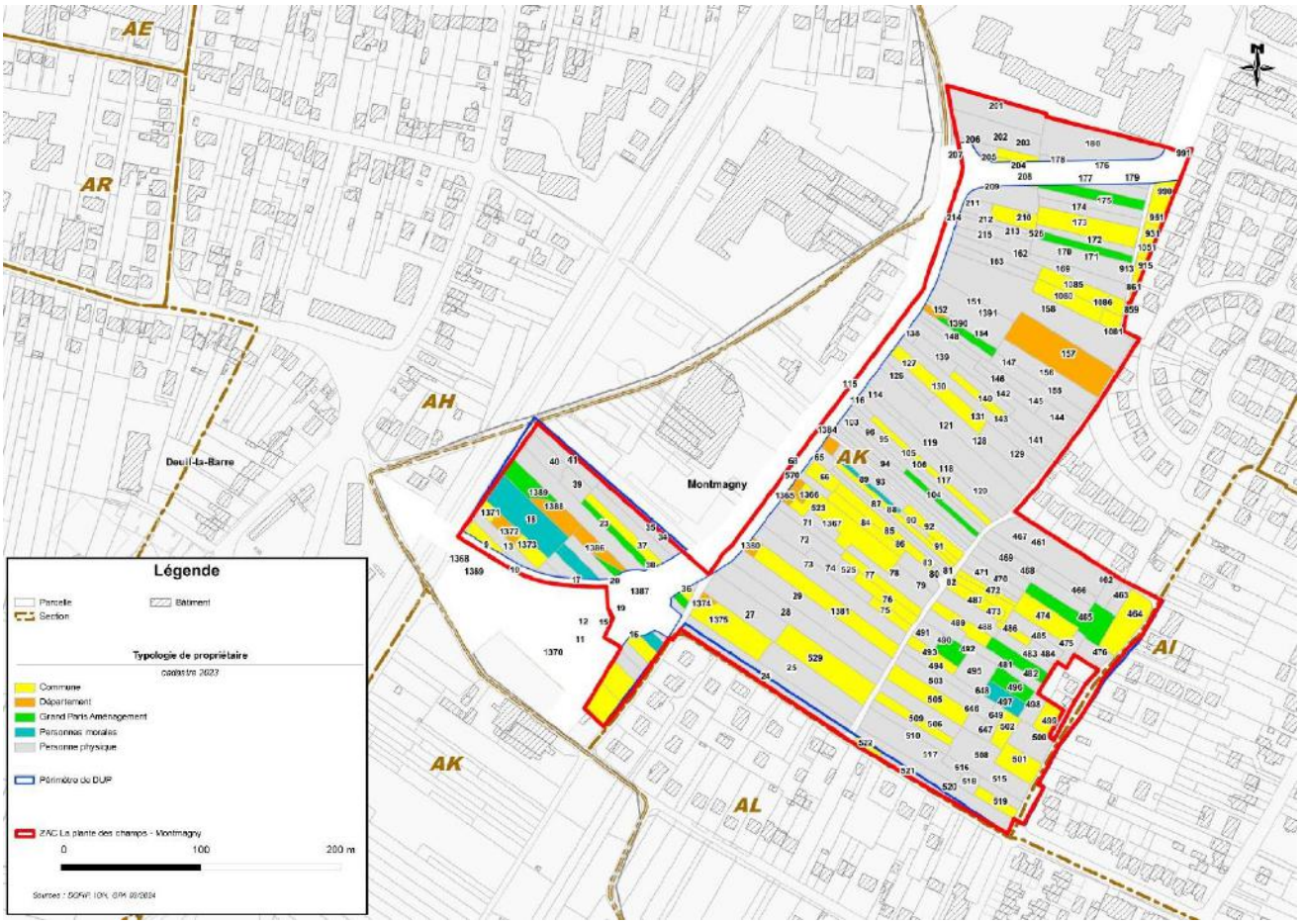
Il se situe à proximité de la D193 à l'Est, qui relie Groslay à Deuil-la-Barre via Montmagny et de la D311 au Nord, reliant Le Vésinet à Sarcelles. Il est également accessible en transports en commun avec notamment la gare SNCF de Deuil-Montmagny, située à environ 500m au nord du site.



La desserte routière du secteur de la ZAC (source : Groupe Synthèse)

Le secteur de la ZAC de la Plante des Champs se situe sur un total de 217 parcelles, disposées en lanières fines, pour une emprise totale de 104 000 m², dont :

- 143 parcelles appartenant à des personnes privées (personnes physiques ou personnes morales – entreprises ou associations) ;
  Parmi celles-ci, 11 parcelles ont été acquises à l'amiable par Grand Paris Aménagement.
- 59 parcelles appartenant à la commune de Montmagny ;
- 11 parcelles appartenant au Département ;
- 4 parcelles appartenant à l'Etat.



Identification et délimitation cadastrale du site d'étude (source : Grand Paris Aménagement 2024)

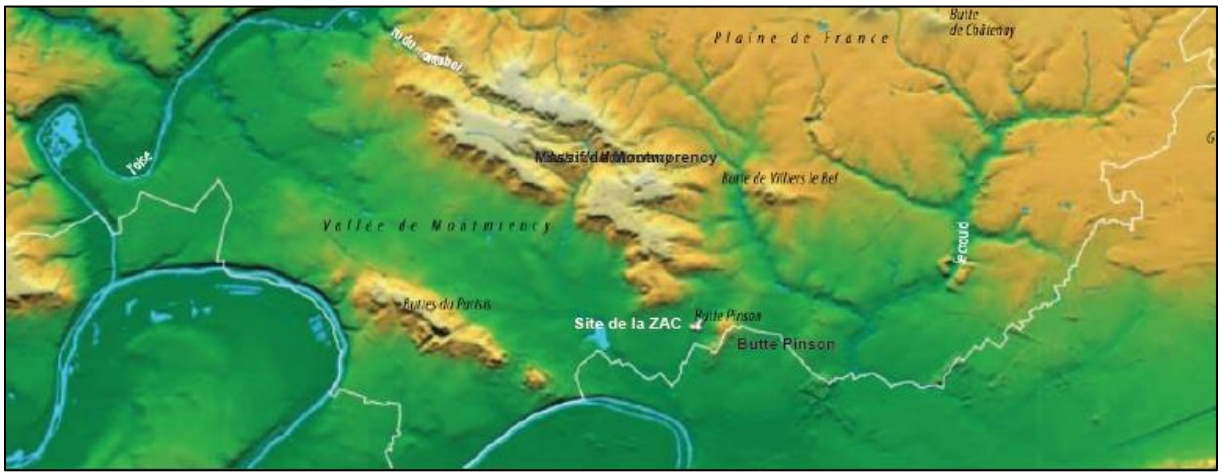
2.2. MILIEUX PHYSIQUES

2.2.1. La topographie

2.2.1.1. *Le relief général de la région parisienne*

Le relief de la région parisienne est celui d'un bassin alluvial relativement plat. Il est localement marqué par les vallées fluviales, en particulier celles de la Seine et de la Marne.

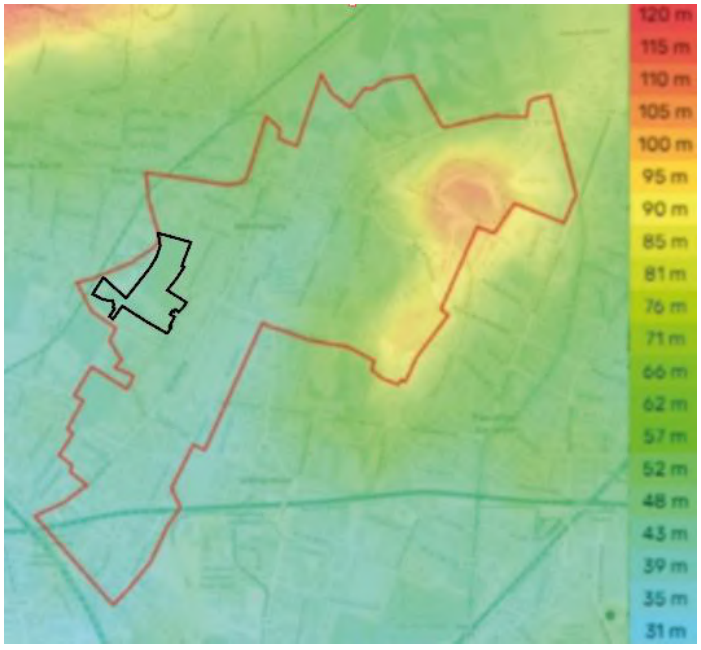
Ces vallées alluviales sont bordées de collines qui sont des buttes-témoins gypseuses. C'est le cas du massif de Montmorency, culminant à 192 m d'altitude.



Carte du relief général autour de Montmagny (source : Atlas des paysages du Val d'Oise)

2.2.1.2. *La topographie du territoire communal*

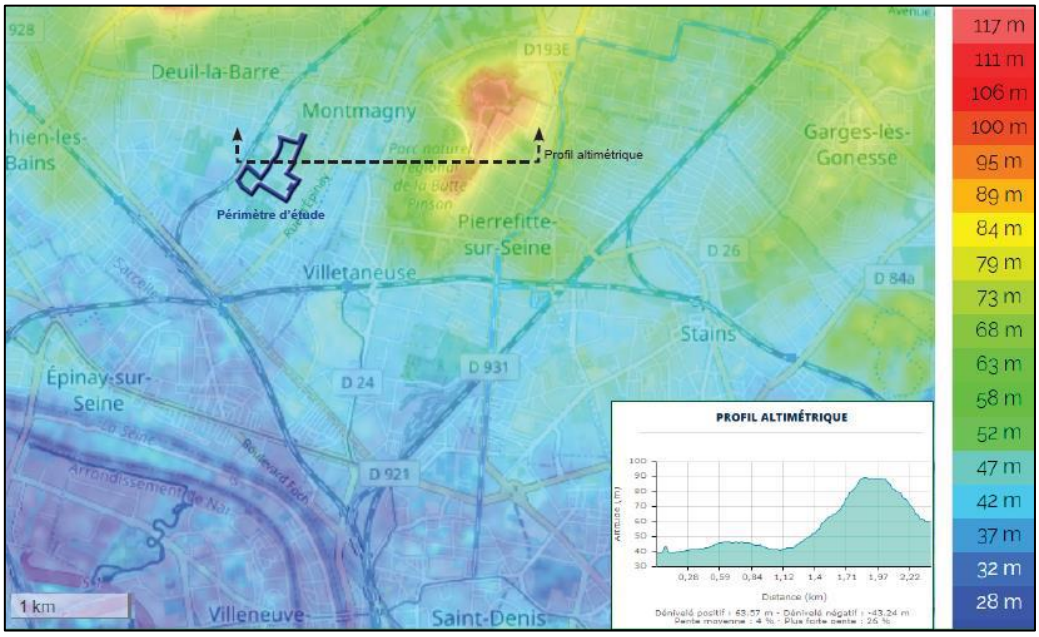
La commune de Montmagny, et le secteur objet de la MEC du PLU, se trouvent dans la vallée alluviale de la Seine, au sud-est du massif de Montmorency. L'amplitude altimétrique du territoire de Montmagny est importante, allant de 41m à 47m NGF au sud-ouest de la commune à 100m NGF au sommet de la Butte Pinson.



Relief de Montmagny (source : topographic-map)

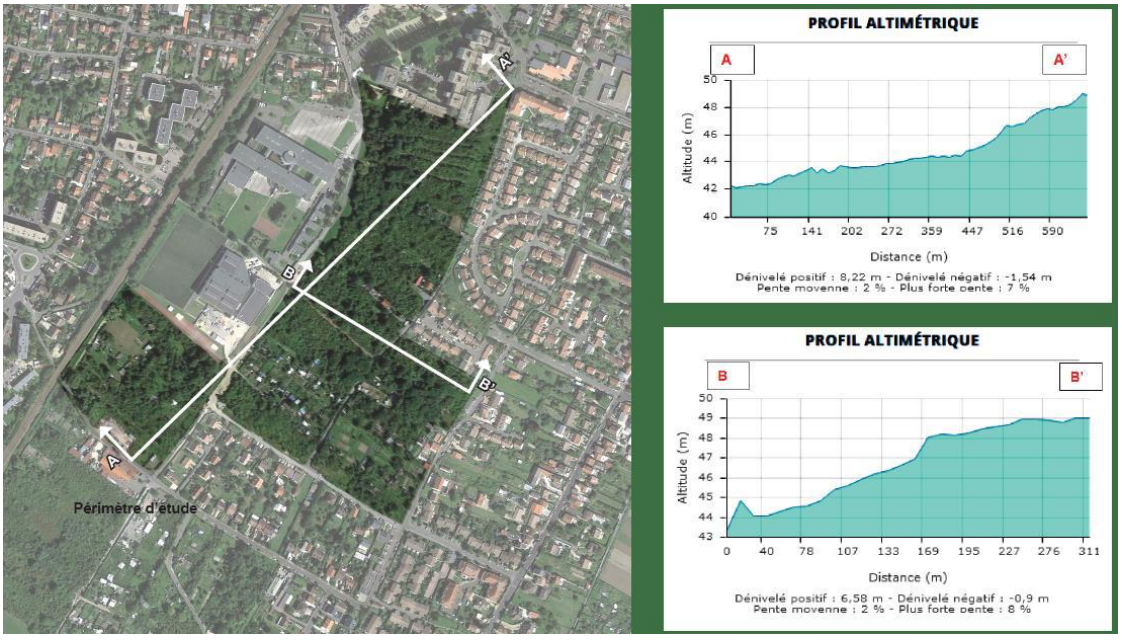
2.2.1.1. *La topographie du secteur objet de la MEC du PLU*

Le secteur objet de la présente MEC du PLU se positionne au sud de la butte-témoin de la forêt de Montmorency, et à l'ouest de la Butte Pinson. La pente générale du site est orientée nord-est / sud-ouest, avec un dénivelé de l'ordre de 7,50 m. Son amplitude altimétrique est d'environ 45m.



Carte topographique du site d'étude et de ses alentours (source : topographic-map.com)

Deux profils altimétriques ont été réalisés sur le site Géoportail (site de l'IGN) par En-Om-Fra en 2021, qui a réalisé ***l'étude géotechnique de conception – mission G1 (phase PGC) du site de la ZAC de la Plante des Champs.***



Profils altimétriques (Source : Profils Géoportail issus de l'étude géotechnique préalable EN.OM.FRA - Juillet 2020- Etude d'impact ZAC de la Plante des Champs)

Le long de l'axe longitudinal AA', le site présente globalement deux profils altimétriques :

- en partie sud, une légère pente (1 à 2%) ascendante vers le Nord-Est avec un dénivelé de l'ordre de 2 m et des cotes globalement comprises entre 41 et 44 NGF jusqu'au 2/3 de l'axe environ ;
- pour le dernier tiers en partie nord, la topographie évolue vers une pente plus importante (jusqu'à 7 %) avec un dénivelé supérieur à 4 m, et des cotes comprises entre 44 et 49 NGF.

Le long de l'axe transversal BB', on retrouve le dénivelé en deux parties de la ZAC avec :

- en moitié Ouest, une pente ascendante vers l'Est avec un dénivelé de 4 m et des cotes globalement comprises entre 44 et 48 NGF ;
- la moitié Est relativement plate, avec des cotes oscillant entre 48 et 49 NGF.

Les plus fortes pentes sont estimées à 8 % selon l'IGN. Toutefois, il n'est pas exclu que localement des pentes plus importantes soient rencontrées.

Le site de projet comporte un point haut au nord-est (cote approximative 49 m NGF) et des niveaux plus bas au sud-ouest (cote approximative 41 m NGF).

Cependant, les pentes sont faibles à l'échelle du territoire communal.

L'altimétrie du site est comprise entre 42 et 50m NGF environ : enjeu faible.

2.2.2. Le climat

Montmagny bénéficie de conditions climatiques modérées à tous points de vue : des températures de faible amplitude, des précipitations relativement faibles, un ensoleillement moyen et une exposition modérée aux vents dominants.

2.2.2.1. *Le climat régional et les vulnérabilités*

Le climat de la région Île-de-France est de type océanique dégradé. Il résulte de la double influence des masses d'air océaniques humides venant de l'Ouest et des masses d'air continentales plus froides et sèches venant de l'Europe orientale.

- Le dérèglement climatique en Île-de-France

Bien que l'ampleur du dérèglement climatique dépende de l'action politique actuelle et future, les grandes tendances d'évolution du climat dans les décennies futures sont connues. En Île-de-France, les principales perspectives sont les suivantes :

- Une augmentation de la température moyenne.
- Une augmentation de la fréquence et de l'intensité des vagues de chaleur ainsi que du nombre de nuits tropicales (> 20°C).
- Une baisse de la pluviométrie annuelle, malgré une augmentation des épisodes de pluie extrêmes.
- Une forte diminution du nombre de jours de gel.

Les conséquences de ces évolutions climatiques sont particulièrement préoccupantes pour la région Île-de-France étant donné la population, les activités et les infrastructures qui s'y concentrent.

2.2.2.2. *Le climat local*

- Un climat de type "océanique dégradé"

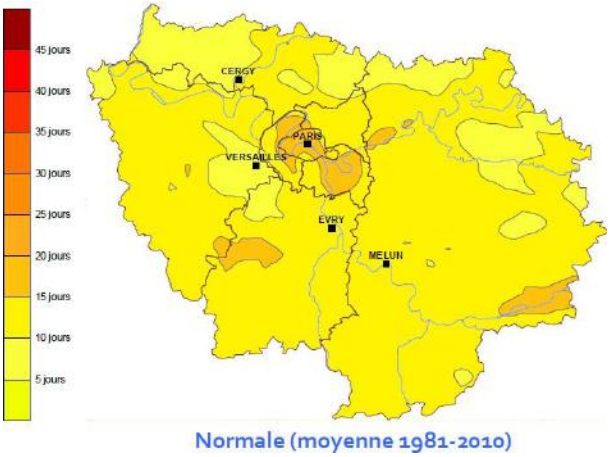
Le climat de la région Île-de-France est de type océanique dégradé. Il résulte de la double influence des masses d'air océaniques humides venant de l'Ouest et des masses d'air continentales plus froides et sèches venant de l'Europe orientale.

Les données figurant dans ce chapitre illustrent les caractéristiques climatiques à la station Paris-Montsouris, station météorologique située à environ 4,5 km à l'ouest du projet.

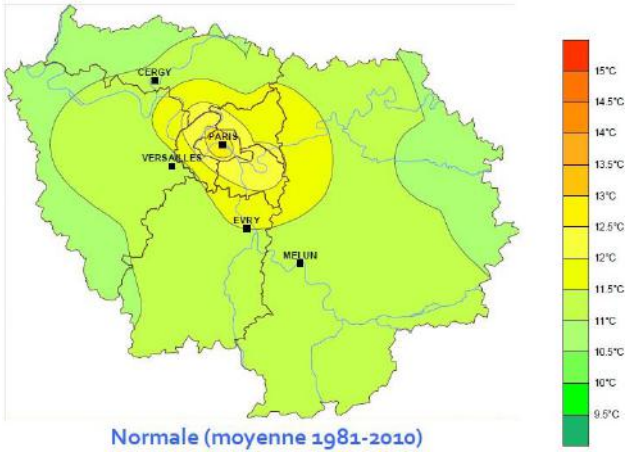
- Températures : douces en moyenne

Sur la période 1981-2010, la moyenne annuelle des températures minimales a été de 8,9°C et de 16°C pour les températures maximales. Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 4,7 °C entre 1995 et 2005. En 1976 et 1995, la température a dépassé 30°C pendant 23 jours. Juillet et août sont les mois les plus chauds avec une température moyenne de 20 °C sur cette même période.

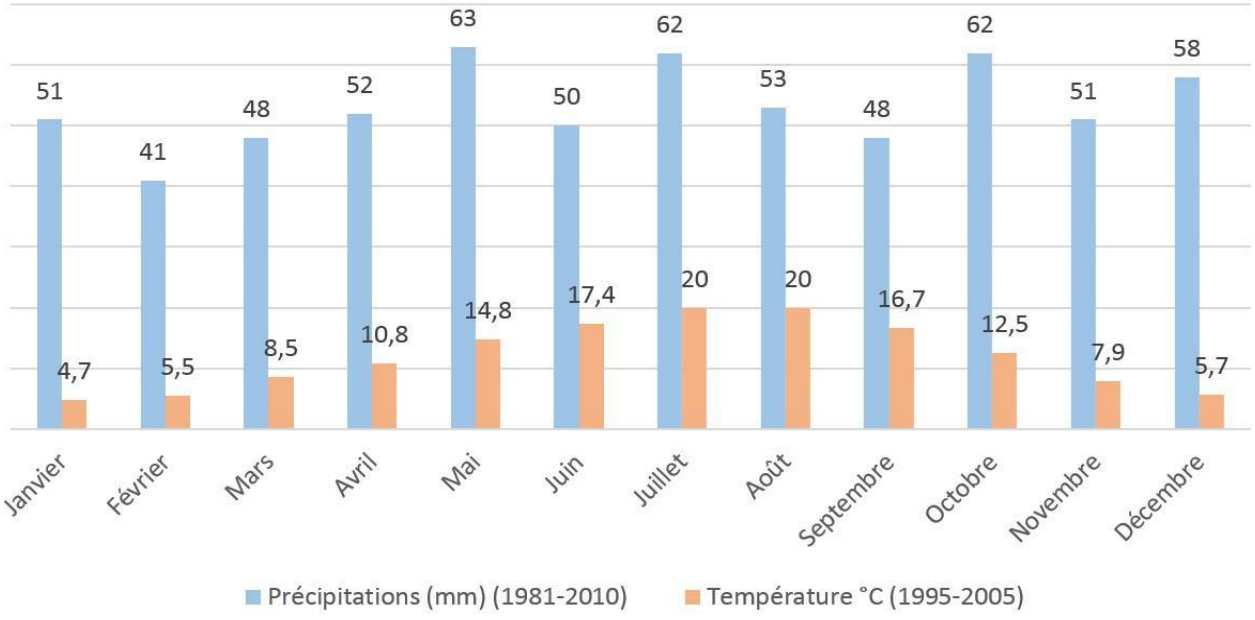
Nota : un record de chaleur a été atteint le 25 juillet 2019, avec 40,6° relevés au parc Montsouris.



Nombre de jours où la température est > ou = à 30°C



Température moyenne annuelle en Île-de-France



Température moyenne mensuelle et cumul mensuel des précipitations à Paris-Montsouris

- Précipitations : fréquentes mais généralement faibles

Calculée sur une période de 30 ans, la moyenne annuelle des précipitations est de 637,4 mm et le nombre moyen de jours de pluie est de 111,1 jours.

Depuis le début des relevés au Parc Montsouris (1873), l'année la plus sèche a été 1921 avec seulement 271,4 mm (et 61 jours de précipitation) et la plus arrosée 2000 avec plus de 900,8 mm. Le 6 juillet 2001 a été enregistrée une hauteur maximale de précipitations en 24 heures, avec 104,2 mm.

- Phénomènes et particularités

Ces températures moyennes masquent néanmoins certains phénomènes climatiques exceptionnels.

La canicule qui s'est abattue sur la France durant les 13 premiers jours d'août 2003 dépasse de très loin tout ce qui a été connu depuis 1873, tant par son intensité que par sa longueur. Les températures maximales ne descendaient pas en dessous de 30°C avec 9 jours consécutifs où elles ont été supérieures à 35°C.

Les orages se produisent essentiellement de mai à août, environ 18 jours par an. Il ne grêle que 3 jours par an. En moyenne, il gèle 25 jours/an et neige 11 jours/an. Le nombre de jours de brouillard a fortement diminué depuis le début du XXème siècle (en moyenne 10 jours par an).

- Vent : prédominance de Sud-Ouest et Nord-Est

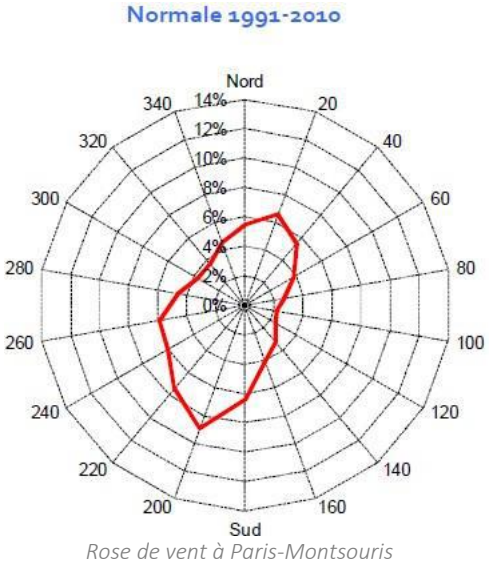
La rose de vents à Paris-Monsouris montre que les vents de Sud-Ouest en régime océanique et Nord-Est sont prédominants. On relève des rafales de vent supérieures à 58 km/h (soit 16 m/s) en moyenne 44 jours par an. Les vents les plus forts sont de Sud- Ouest.

En hiver, les vents dominants sont les vents de Sud- Ouest et de Nord-Est. En été, les vents dominants sont les vents de Nord-Est et d'Ouest. En mi-saison, les vents dominants sont les vents venant du Sud-Ouest.

Le 26 décembre 1999, des rafales de 169 km/h ont été enregistrées à Paris-Montsouris (au sommet de la Tour Eiffel, elles ont dépassé 220 km/h).

Température la plus basse	- 23,9°C
Jour le plus froid	10 déc. 1879
Année la plus froide	1879 (4,6°C)
Température la plus élevée	40,4°C
Jour le plus chaud	25 juillet 2019
Année la plus chaude	2011 (17,5°C)
Hauteur maximale de pluie en 24h	104,2 mm
Jour le plus pluvieux	6 juil. 2001
Année la plus sèche	1921 (271,4 mm)
Année la plus pluvieuse	2000 (900,8 mm)

Quelques records depuis 1873 à Paris-Montsouris



Rose de vent à Paris-Montsouris

- Ensoleillement moyen

Sur la période 1981-2010, la durée annuelle moyenne d'ensoleillement a été d'environ 1 661,6 heures.

Le nombre de jours avec un fort ensoleillement est en moyenne de 51,45 jours/an et, avec un faible ensoleillement, de 152,05 jours/an.

L'année la moins ensoleillée est 2000 avec 1473,6 heures d'ensoleillement tandis que la plus ensoleillée est 2003 avec 2036,2 heures.

Les étés sont assez chauds, phénomène qui tend à s'accentuer avec le réchauffement climatique et l'effet d'îlot de chaleur urbain (voir page suivante). Les hivers sont relativement doux.

- Conclusion

Le changement climatique se traduira par une hausse des températures moyennes, hausse qui sera particulièrement marquée l'été ce qui a également des conséquences en matière de dégradation de la qualité de l'air et, l'hiver, avec un recul des jours froids. En parallèle, les précipitations annuelles vont diminuer mais les précipitations pourraient augmenter l'hiver.

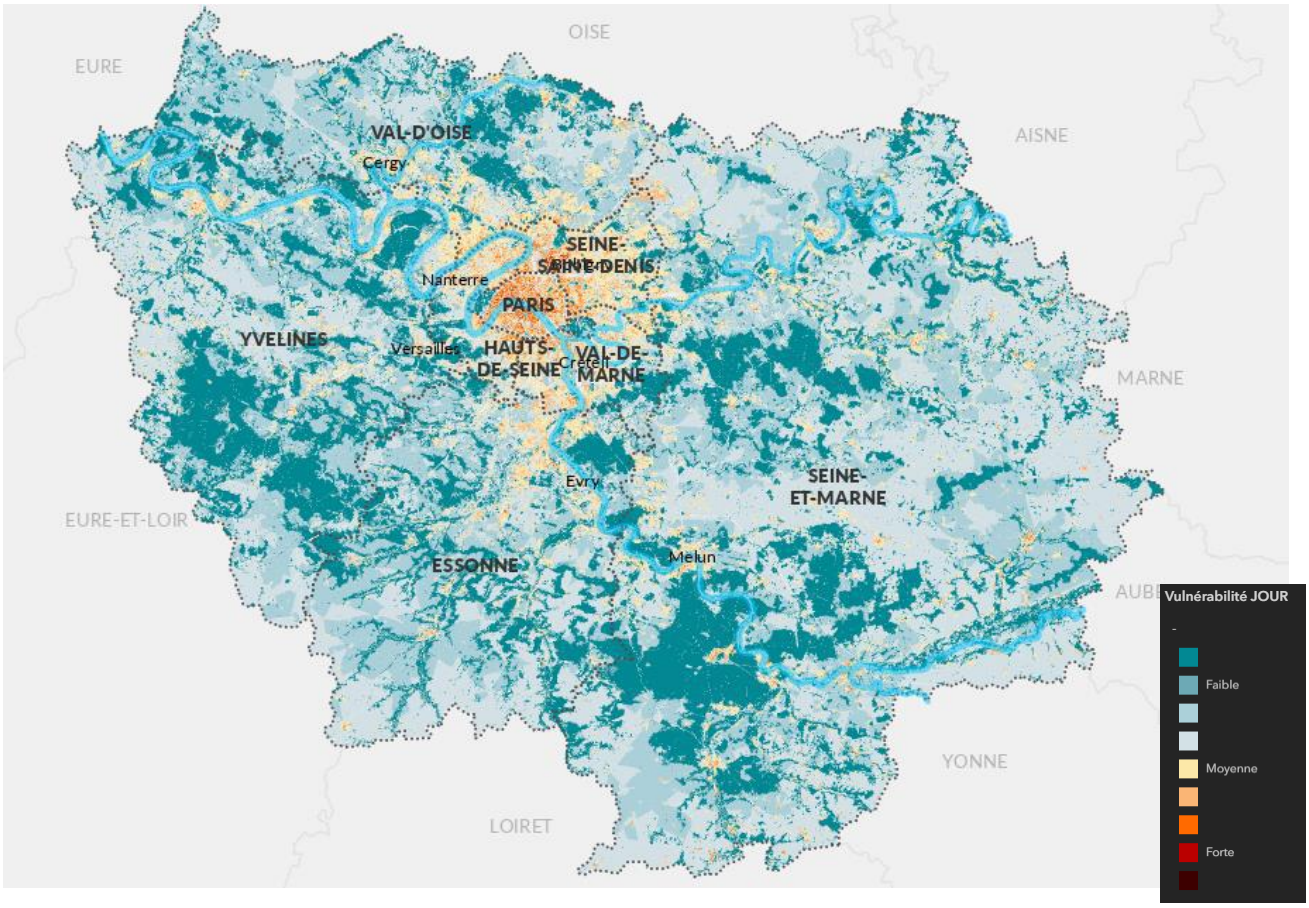
A l'échelle de la région Ile-de-France, l'intégration de l'adaptation au changement climatique constitue un enjeu majeur de planification urbaine. Les aménagements urbains vont potentiellement être soumis à une exposition plus prégnante de différents risques (ruissellements, argiles, îlots de chaleur urbains…).

Enjeu faible.

2.2.3. L'Effet d'Îlot de Chaleur (ICU)

L'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) est engendré par la ville : sa morphologie, ses matériaux, ses activités... L'ICU influence le climat de la ville, les taux de répartition des polluants atmosphériques, le confort et la santé des habitants.

Une cartographie de la vulnérabilité des îlots aux vagues de chaleur (jour et nuit) a été réalisée par l'Institut Paris-Région sur l'ensemble de la région Ile-de-France.



Vulnérabilité JOUR des ilots aux vagues de chaleur (Source : Institut Paris Région, 2023)

2.2.3.1. *L'effet d'Îlot de Chaleur Urbain (ICU) à Montmagny*

Une bonne partie du territoire de Montmagny est occupée par des maisons individuelles, constituant un tissu relativement peu dense.

Ce tissu urbain génère un effet d'ICU "moyen" à "faible", du fait principalement de l'artificialisation des sols, des obstacles à l'écoulement de l'air et de l'absence d'eau en surface.

La sensibilité humaine à l'effet d'ICU y est jugée faible, la densité démographique étant elle-même relativement faible.

Carte Chaleur en ville sur la commune de Montmagny (source : Cartographie Institut Paris Région - 2023)

2.2.3.2. *L'effet d'Îlot de Chaleur Urbain (ICU) sur le site de projet*

Sur le secteur de projet objet de la présente MEC du PLU cohabitent des jardins, des pelouses et des arbres plus ou moins épars.

Les espaces naturels ne sont pas ou peu générateurs de chaleur urbaine. Ils constituent même, et c'est le cas sur le site de projet, des îlots de fraîcheur.

L'effet d'ilot de chaleur urbaine à Montmagny (Source : Cartographie Institut Paris Région - 2023)

Enjeu faible.

2.2.4. Géologie et pédologie

2.2.4.1. *Contexte géologique du Val-d'Oise*

L'histoire artisanale puis industrielle du Val d'Oise est fortement liée à l'exploitation de matériaux comme l'argile, les marnes et la pierre. Dans tout le département, la toponymie met en évidence des sites d'extraction – carrières, sablières, glaisières – et de production de chaux ou de plâtre. L'extraction de ces ressources minérales est facilitée par les nombreux affleurements rocheux et l'étendue des surfaces alluviales.

Sur le Val d'Oise, on retrouve les couches successives suivantes (du plus profond vers la surface) :

+ La craie blanche à silex du Crétacé supérieur est le terrain le plus ancien affleurant en Ile-de-France. Elle a été profondément érodée lors d'une période d'émersion de la fin du Crétacé ;

+ Les premiers dépôts tertiaires sont les calcaires de milieu corallien du Danien de Vigny. La sédimentation fut contemporaine du jeu de failles en milieu sous-marin, ce qui engendra une disposition complexe des dépôts ;

+ Une nouvelle période d'émersion et d'érosion intervient. Les sables marins du Thanétien déposés sur le Beauvaisis, n'ont pratiquement pas atteint le Val d'Oise. Les premiers niveaux qui reposent, le plus souvent directement sur la craie, sont les argiles du Sparnacien (Yprésien inférieur), peu épaisses, sédimentées en milieu lacustre ou lagunaire. Après quoi se déposent les sables marins du Cuisien (Yprésien supérieur) ;

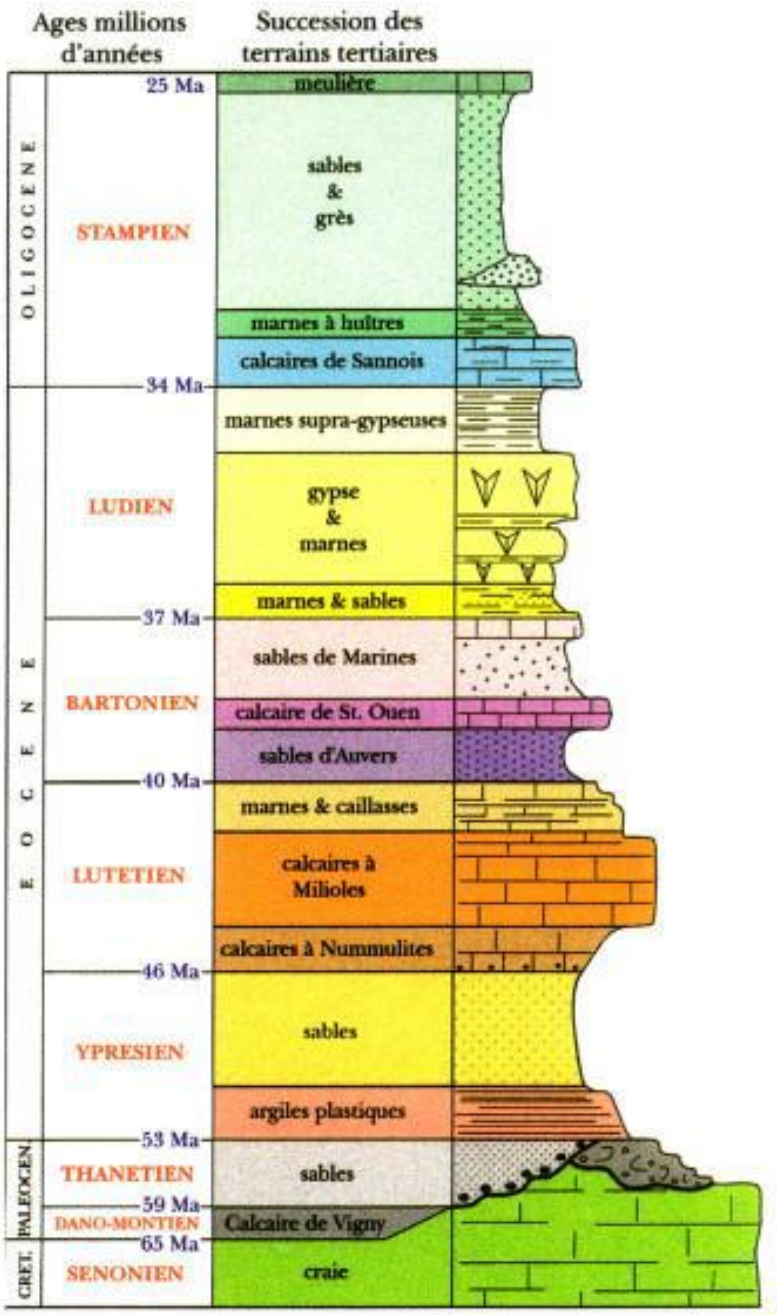
+ Une brève émersion précède l'installation de la mer du Lutétien dont les dépôts essentiellement calcaires forment l'ossature du plateau du Vexin. Ces calcaires ont été intensément exploités, surtout en carrières souterraines, depuis l'antiquité jusqu'au début du XXe siècle, pour la construction et la sculpture. Sables cuisiens et calcaires lutétiens sont des roches poreuses. L'eau y circule aisément (nappe aquifère), jusqu'au contact des argiles imperméables sparnaciennes, qui peuvent constituer une ligne de sources ;

+ Aux calcaires lutétiens succèdent les sables et grès du Bartonien, déposés pendant deux épisodes marins (Auversien puis Marinésien) que sépare une courte période d'émersion (sol fossile ou calcaire lacustre). Les étendues lacustres se généralisent à la fin du Bartonien (calcaire lacustre dit de Saint-Ouen) ;

+ Vers la fin de l'Eocène, les dépôts de sables marins coquilliers sont surtout cantonnés dans la partie occidentale du Val d'Oise. Plus à l'est une grande lagune évaporitique occupait une large partie de l'Ile-de-France. Il s'y est accumulé d'épaisses couches de gypse, la pierre à plâtre très recherchée depuis l'Antiquité et encore activement exploitée aujourd'hui ;

+ Les argiles et marnes supra-gypseuses, lagunaires ou lacustres, marquent la limite avec l'Oligocène. C'est un niveau imperméable important et souvent délicat à gérer du point de vue géotechnique (argiles gonflantes susceptibles de déstabiliser les constructions).

+ Le dernier épisode marin du bassin parisien est représenté par des marnes de vasières à huîtres auxquelles succède l'épaisse série des sables du Stampien (ou du Rupélien), largement répandus en forêt de Montmorency ou de Fontainebleau. L'émersion définitive qui se manifeste ensuite est marquée par le dépôt de marnes et de calcaires lacustres que de lentes transformations chimiques d'origine climatique ont transformé en une dalle siliceuse plus ou moins chaotique, de meulière. Celle-ci fut aussi très exploitée pour la construction ou la fabrication des meules de moulin.



Caractéristiques géologiques et morphologiques de la zone d'étude (Etude de la géologie du Val d'Oise)

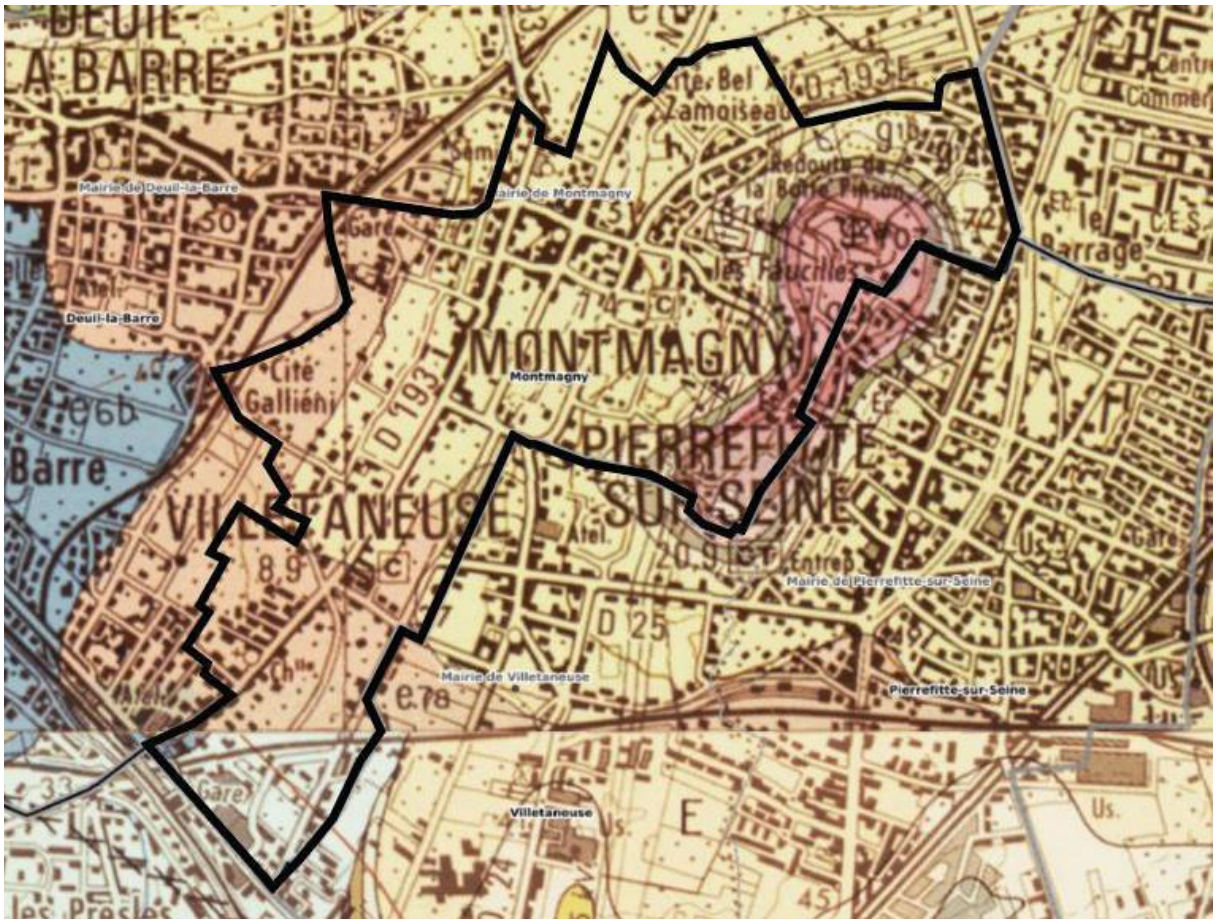
2.2.4.2. *Contexte géologique du territoire communal*

Les caractéristiques paysagères du territoire communal résultent essentiellement de son sous-sol immédiat et de la géomorphologie locale.

Deux unités se distinguent :

- **la Butte-Pinson** au nord-est, qui est en fait une avant-butte précédant le massif de Montmorency. Les flancs de coteau présentent un dénivelé marqué selon une pente de 12 à 16 % en moyenne ;
- **la plaine centrale magnymontoise** reliant la Butte Pinson à celle de Montmorency, qui s'incline vers le sud de la cote 60 à 40 mètres NGF.

Ces deux unités correspondent à une succession de couches géologiques formant deux couples de terrains perméables / imperméables.



La géologie à Montmagny et sur le site de projet (source : BRGM)

La butte se compose de sables et grès de Fontainebleau (g2b) épais d'une vingtaine de mètres reposant sur les argiles et marnes supragypseuses, marnes vertes, glaises à cyrènes et marnes à huîtres : g1a et g2a épaisses de 15 mètres. Les formations géologiques présentes sur ce secteur renferment également d'importantes masses de gypse. Cette roche sédimentaire est présente sur l'ensemble du massif de Montmorency.

Le second ensemble rassemble les terrains localisés sur la partie basse de la plaine, le long du ru d'Arra. L'érosion a dégagé les formations géologiques les plus anciennes composées de calcaire de Saint-Ouen

et de sables verts. Cependant, la présence de la Seine et du ru d'Arra a favorisé le dépôt de remblais et de colluvions. Ces formations superficielles se sont déposées au cours de l'ère quaternaire. Par ailleurs, ce secteur, proche du fleuve, est sous-tendu par un ensemble aquifère important.

La plaine centrale magnymontoise repose sur la superposition des sables de Monceau comportant des résidus marneux et de gypse provenant des première, seconde et troisième masses (e7b) sur le marno-calcaire de Saint-Ouen semi-perméable.

De ces caractéristiques géologiques découlent plusieurs conséquences ayant des incidences sur la mécanique des sols :

- **La première contrainte correspond à des risques d'effondrement liés à la présence de gypse.**

  Ces risques découlent :

  - d'une part de l'exploitation d'anciennes carrières, aujourd'hui abandonnées. Le gypse est, en effet, un des éléments indispensables entrant dans la composition du plâtre ;
  - d'autre part, cette roche possède des propriétés favorisant sa dissolution au contact de l'eau et entraînant des possibilités d'effondrement.

- **La seconde contrainte correspond à des risques de tassements différentiels des terrains, du fait de la présence d'alluvions tourbeuses.**

  Ces risques découlent de la nature même de ces formations superficielles et de leur composition géologique (silt plus ou moins tourbeux bordant les talwegs et éboulis sablo-marneux dans la plaine centrale). Ainsi, ces formations caractérisées par leur forte compressibilité sont en même temps aquifères, renforçant d'autant plus leur sensibilité à une surcharge pondérale.

2.2.4.3. *Contexte géologique du secteur*

Comme le montre l'extrait de carte géologique ci-dessous, le secteur objet de la présente MEC du PLU est caractérisé par :

- **Des marnes à Phalodomya ludensis** qui sont des marnes jaunâtres pouvant renfermer des bancs gypseux. Cette couche représente 1 à 3,5 mètre(s) d'épaisseur ;
- **Un ensemble gypseux** en bordure est du site, qui débute par la « masse du gypse», mal visible parce que rarement exploitée. Épaisse de 3 mètres, elle est formée par du gypse saccharoïde avec des intercalations de lits de gypse « pied-d'alouette ».

Aire d'étude sur la carte géologique imprimée 1/50000 (BRGM)

Absence d'enjeu.

2.2.4.4. *La résistance des sols*

- La nature des sols rencontrés sur le secteur :

D'après les sondages réalisés par EN.OM.FRA (étude géotechnique de conception – Mission G1 – 4 octobre 2021 – étude consultable dans le dossier « annexe études techniques ») sur le site de la ZAC de la Plante des Champs, les sondages ont permis de mettre en évidence la succession suivante de couches sous l'enrobé :

- des remblais argilo-limoneux avec quelques débris divers (briques, verres, etc.) et des limons plus ou moins argileux, de couleur marron plus ou moins clair. Ils sont reconnus sur 0.6 à 1.1m d'épaisseur environ au droit des sondages ;
- des colluvions marneuses à argilo-marneuses beige, observées sur des épaisseurs très variables, jusqu'à 1.6 à 4.5 m de profondeur par rapport au niveau du TN (soit 46.1 /38.2 NGF environ) ;
- des marnes calcareuses de couleur globalement beige-jaunâtre, plus ou moins clair avec parfois des passages altérés jaunâtre à roux (notamment en SP5 entre 5.6 et 6.7 m/TN, soit 41.4 / 40.3 NGF). Ces terrains sont associés aux formations du Ludien Inférieur caractérisés par les Marnes et Sables Infragypseux. Lors de la campagne précédente, des passages plus ou moins sableux verdâtres avaient été mis en évidence dans ces formations.

- Les résultats des essais géotechniques réalisés sur la ZAC

D'après les sondages réalisés par EN.OM.FRA (étude géotechnique de conception – Mission G1 – 4 octobre 2021 – dossier annexe études techniques) sur le site de la ZAC de la Plante des Champs, de l'examen des coupes de sondage, des résultats des essais géotechniques, et d'après la norme NF P94-261 d'application de l'Eurocode 7, il apparaît que :

- La terre végétale et les limons, présentent une faible compacité. Toutefois, de par leur faible épaisseur (0.4 à 1.4m), cette couche n'a pu faire l'objet que de deux essais pressiométriques qui ne sauraient à eux seuls, être représentatifs de l'ensemble de l'horizon ;
- Les colluvions marneuses présentent des caractéristiques mécaniques globalement moyennes, avec localement des valeurs plus faibles ;
- Les marnes Infragypseuses sont globalement de bonne compacité, caractérisant des terrains assez raides avec néanmoins quelques passages tendres, peu nombreux et de faibles épaisseurs (décimétriques).

- Les essais de perméabilité des sols réalisés sur la ZAC

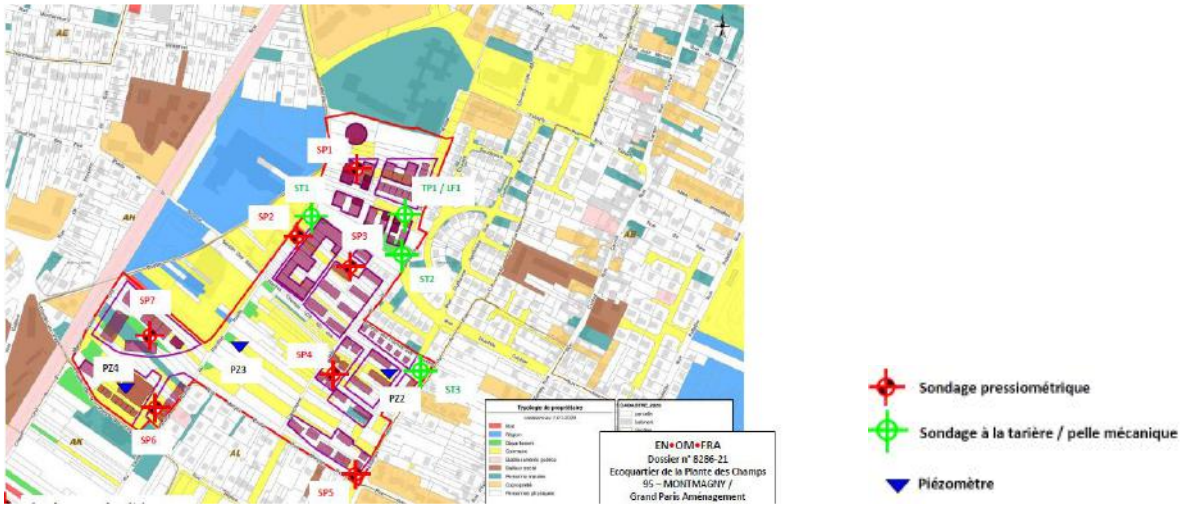
D'après les sondages réalisés par EN.OM.FRA (étude géotechnique de conception – Mission G1 – 4 octobre 2021 – dossier annexe études techniques) sur le site de la ZAC de la Plante des Champs, des essais de perméabilité ont été effectués au droit des forages réalisés.

Il a été observé une perméabilité faible à très faible, inférieure à 3.5 x 10-6 m/s, correspondant à des terrains très peu perméables (marnes).

L'infiltration dans ce type de terrain est possible sous réserve de mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration lente.

A une profondeur moindre (1,1 m), il est retenu une perméabilité moyenne, de l'ordre de 2 à 3 x 10-7 m/s dans les terrains superficiels de la ZAC, correspondant à des terrains très peu perméables.

L'infiltration dans ce type de terrain est difficile mais envisageable sous réserve de mettre en place des dispositifs adaptés à une infiltration très lente.



Essais géotechniques EN.OM.FRA – ZAC de la Plante des Champs

Enjeu modéré.

2.2.5. Hydrographie et hydrogéologie

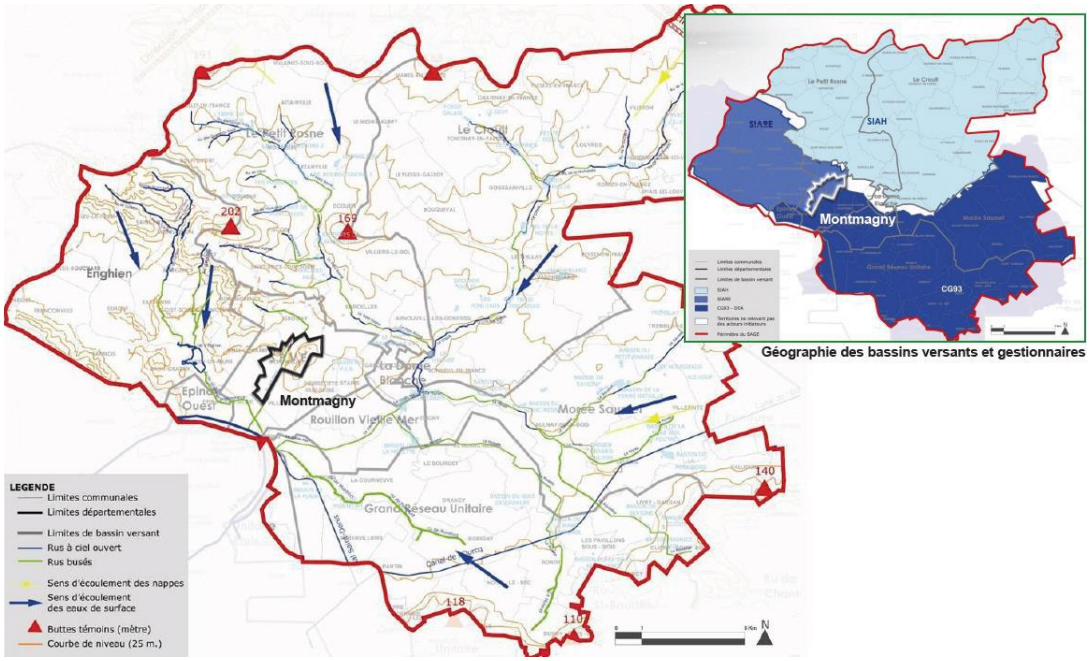
2.2.5.1. *Les documents cadres*

La Commune se situe dans le territoire du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau Normands**. Elle n'est pas concernée par le risque inondation lié aux crues des rivières et fleuves du bassin Seine-Normandie.

Le territoire du SDAGE Seine Normandie (Source : http://www.eau-seine-normandie.fr/)

Elle est également comprise dans le périmètre du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer**, adopté par arrêté inter-préfectoral le 28 janvier 2020.

La commune se trouve sur le bassin versant du ru d'Enghien et du ru d'Arra, sous gestion du Syndicat Intégré Assainissement et Rivières de la région d'Enghien-les-Bains (SIARE 95).



2.2.5.2. *Eléments hydrographiques local*

Le territoire de Montmagny présente une dénivellation progressive du nord vers le sud, des versants du plateau de Montmorency en direction de la Seine. Aucun cours d'eau important ne traverse la commune.

La Seine est située à environ 2,2km au Sud du secteur objet de la MEC du PLU.

Le réseau hydrographique superficiel de Montmagny se compose d'un seul cours d'eau : le ru d'Arra.

Deux autres ruisseaux s'écoulent à proximité du territoire communal :

- le **ru des Econdeaux** à l'ouest, en limite de Deuil-la Barre ;
- le **ru de Deuil** ;

Le réseau hydrographique autour du site de projet (source : étude d'impact ZAC de la Plante des Champs)

Chacun des ruisseaux draine les eaux pluviales tombées sur l'emprise de leur bassin versant. Aujourd'hui, compte tenu du développement urbain de Montmagny et des communes environnantes, la plupart des eaux recueillies par ces ruisseaux ont été canalisées de manière à réguler les fluctuations de débits et faciliter le traitement des eaux polluées.

Le **ru d'Arra** qui prend sa source à Montmorency est alimenté par la nappe des Sables de Fontainebleau. Il se situe à environ 400m à l'est du secteur objet de la présente MEC du PLU. Après un parcours de 6,3 km, il rejoint le réseau pluvial de Seine-Saint-Denis qui le rejette en Seine à Epinay-sur-Seine. A ce jour, le ru est pour partie à ciel ouvert et pour partie canalisé en souterrain (72% de son parcours). Dans sa traversée de Montmagny, le ru d'Arra coule à ciel ouvert en fond de parcelles qui bordent la route. Peu profond et d'une largeur qui n'excède pas deux mètres, ses berges sont végétalisées. Il passe également au travers des jardins familiaux de Montmagny.

Le **ru de Deuil**, en partie canalisé, n'est plus visible à proximité du secteur objet de la présente MEC du PLU. Il se formait dans un talweg bordant un chemin rural, et dessinait la limite entre Montmagny et Deuil-la-Barre. Ce talweg, coupé lors de la création de la voie ferrée en 1877, a été comblé en 1990 pour construire le lycée Camille Saint-Saëns et le gymnase

Aucun ruisseau ne se situe sur le secteur objet de la présente MEC du PLU : absence d'enjeu.

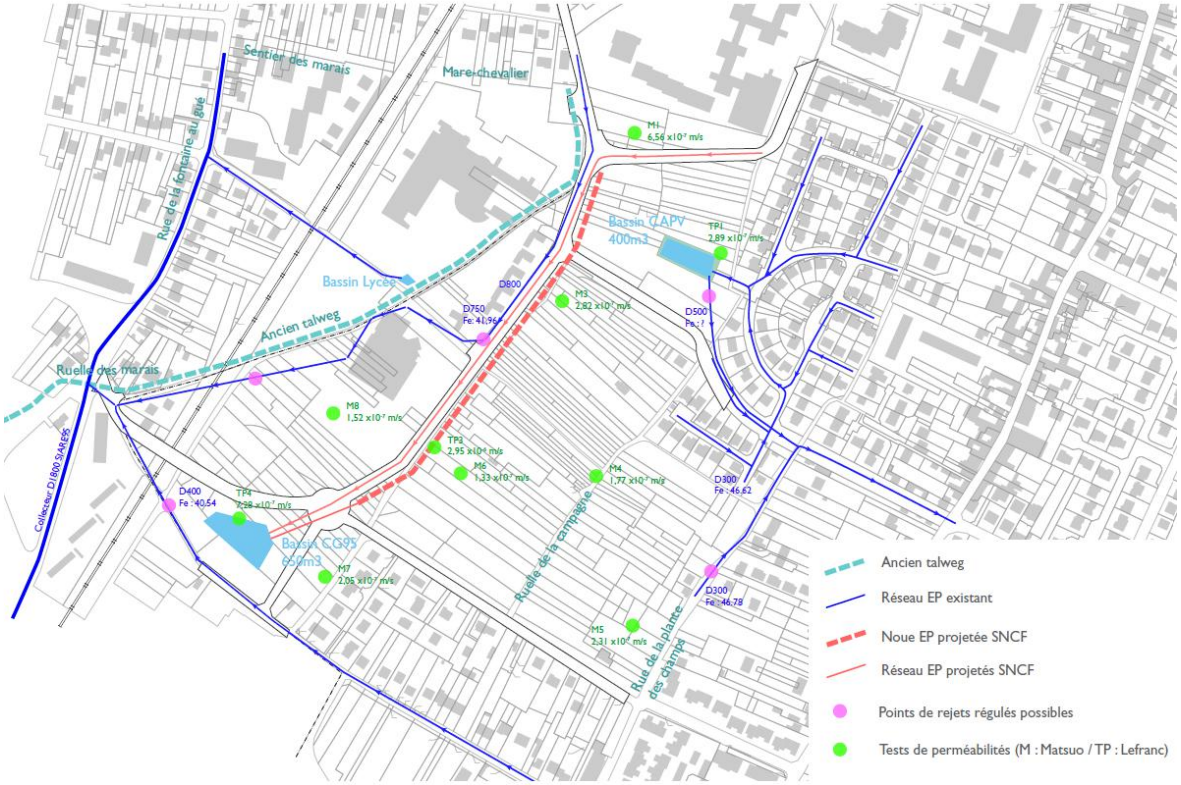
- Travaux réalisés dans le cadre de la gestion des eaux pluviales

Lors de la création du lycée Camille Saint-Saëns, tout proche de la ZAC, un réseau d'eaux pluviales a été créé le long du talweg. Aujourd'hui méconnu, il draine les eaux de ruissellement du site côté Montmagny.

A Deuil-la-Barre, les eaux pluviales du lycée semblent être dirigées vers un bassin de rétention, puis vers le collecteur du SIARE[1].

A l'est du site de la ZAC, le quartier des Carnaux stocke ses eaux pluviales dans un bassin de rétention et d'infiltration de 400 m[3]. Situé sur les emprises de la ZAC, ce bassin est géré par la Communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAVP). Le bassin se rejette dans un exutoire situé rue Théophile Gautier.

La rue de la Plante des Champs appartient au bassin versant du ru d'Arra, connecté au réseau EP communautaire.

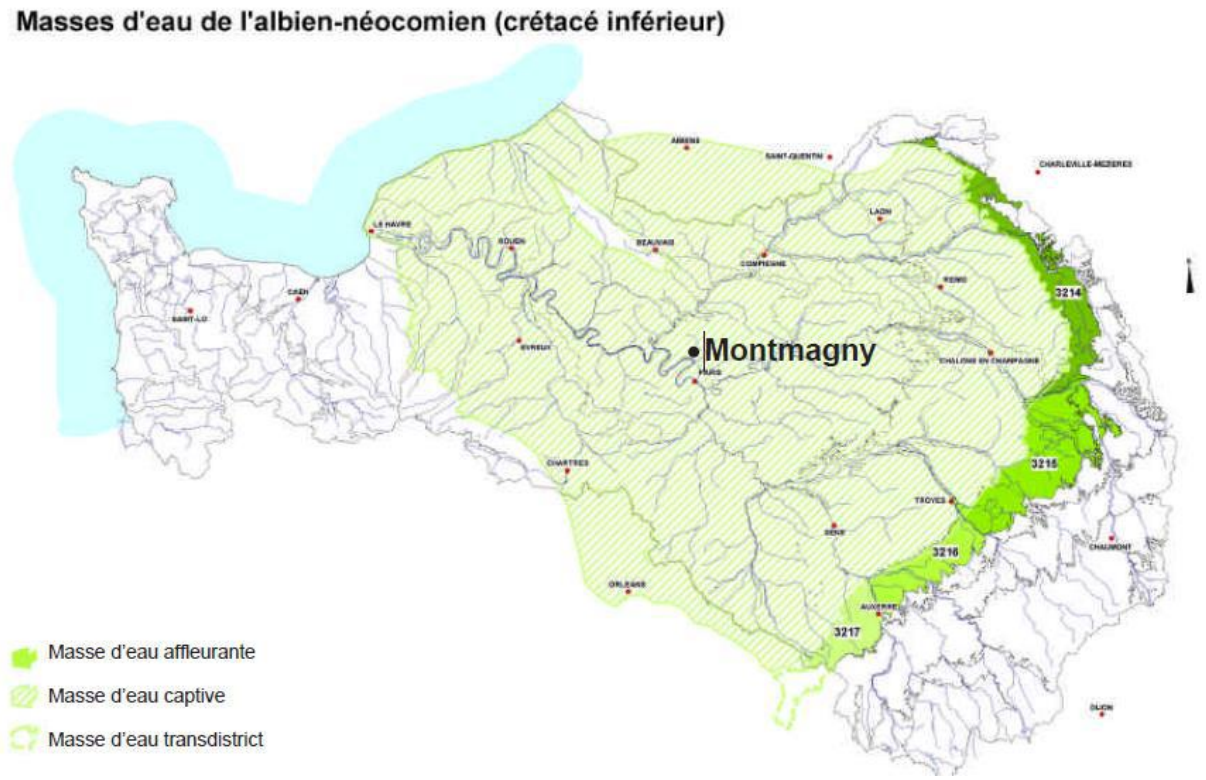


L'hydrologie dans le secteur (source : étude d'impact ZAC de la Plante des Champs – L'hydrologie dans le secteur de la ZAC – Etude hydrologique ATM – Septembre 2021

- L'aquifère multicouche de l'Albien-néocomien

Cet aquifère date du Crétacé inférieur. C'est un aquifère profond, qui n'affleure pas en Ile-de-France. Il est donc particulièrement bien protégé des pollutions de surface. L'eau de la nappe de l'Albien est généralement de très bonne qualité.

Cet aquifère a été fortement exploité par le passé. Mais la baisse du niveau de la nappe (74 m entre 1861 et 1934) a rendu certains puits inexploitables. Depuis 1979, les eaux de l'Albien sont réservées pour l'utilisation en eau potable. La nappe de l'Albien-néocomien est classée en Zone de Répartition des Eaux (ZRE).



La nappe de l'Albien-néocomien, située à plus de 500 mètres de profondeur au niveau de Montmagny, ne présente aucune vulnérabilité : pas d'enjeu.

- La masse d'eau affleurante de l'Éocène du Valois

La commune de Montmagny surplombe la masse d'eau de l'Éocène du Valois.

Cette nappe se développe dans les alluvions quaternaires : sables de Fontainebleau, calcaire de Champigny, calcaire de Saint Ouen, calcaire de Beauchamp, marnes et calcaire grossier du Lutétien, sables du Cuisien, argiles du Sparnacien.

Elle est atteinte par des pollutions aux nitrates et pesticides.

Les tendances d'évolution piézométriques de la nappe sont globalement stables et suivent peu les évolutions saisonnières.

2.2.5.3 Les gestionnaires de réseau d'assainissement

La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) assure la compétence "collecte et assainissement eaux usées (EU) et eaux pluviales (EP)".

Le Syndicat Intégré Assainissement et Rivières de la région d'Enghien-les-Bains (SIARE 95) assure les compétences "transport assainissement eaux usées (EU) et eaux pluviales (EP)" et "gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations" (GEMAPI). Le règlement de l'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales du SIARE s'applique sur le territoire de la commune de Montmagny. Concernant la gestion des eaux pluviales, le SIARE préconise très clairement la gestion des eaux pluviales à la parcelle : *« Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans les réseaux publics sera la règle générale.»*

Les solutions à privilégier sont indiquées dans le règlement d'assainissement du SIARE : *« La gestion des eaux pluviales sur la parcelle, appelée également " alternative" ou gestion par des "techniques alternatives" ou "gestion intégrée" ».*

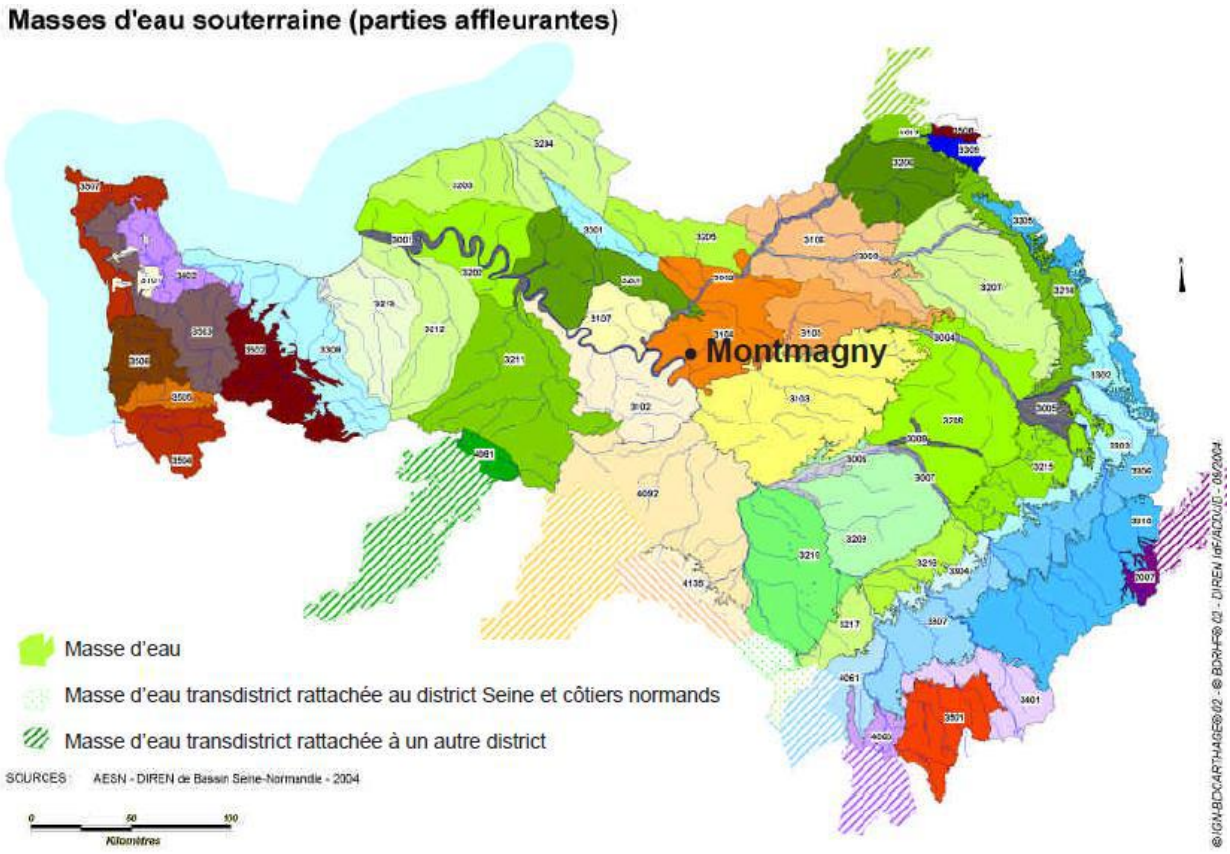
Absence d'enjeu.

2.2.5.4 Les eaux souterraines

- Le contexte régional des eaux souterraines : les grandes nappes aquifères

L'Île-de-France se situe au centre du bassin sédimentaire de Paris dont la structure générale en cuvette permet d'identifier les différentes formations déposées au cours des ères secondaire et tertiaire.

Cette structure permet de définir des aquifères plus ou moins vastes, localisés dans les terrains perméables et séparés entre eux par des formations peu perméables, constituées essentiellement d'argiles et de marnes. Les grands aquifères de cette région, qui sont hydrogéologiquement très riches, sont utilisés pour l'alimentation en eau potable, les besoins industriels ou l'irrigation.



Absence d'enjeu.

2.3. MILIEUX NATURELS

2.3.1. Les zonages règlementaires

L'aire d'étude ne fait l'objet d'aucune protection ou reconnaissance écologique directe et n'est notamment concernée :

✓ par aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ;

✓ par aucune zone protégée au titre de la législation sur les milieux naturels (Réserve naturelle, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, Espace Naturel Sensible, …) ;

✓ par aucun espace d'intérêt écologique reconnu au titre de l'application des directives européennes « Oiseaux » 79/409/CEE (Zone de Protection Spéciale – ZPS) ou « Habitats » 92/43/CEE (Site d'Intérêt Communautaire – SIC ou Zone Spéciale de Conservation – ZSC).

2.3.1.1. *Les sites Natura 2000*

Le site concerné par la mise en compatibilité du PLU n'est pas directement concerné par un site NATURA 2000. Dans le contexte du réseau Natura 2000 et de ses aires réglementées (ZPS = Zone de Protection Spéciale, ZSC = Zone Spéciale de Conservation, SIC = Site d'Importance Communautaire), le secteur objet de la présente MEC du PLU se trouve à proximité d'un site Natura 2000 dans un rayon de 10 kilomètres : la ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis », classée Natura 2000 au titre de la Directive « Oiseaux ». Il s'agit :

- du site du Parc départemental de l'Île-St-Denis, situé à environ 2,4 km au sud du site de projet.
- du site du Parc départemental Georges Valbon à la Courneuve, situé à environ 4,4 km à l'est du site de projet.

Au sein de cette ZPS, onze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive " Oiseaux " fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels du département, qu'elles soient sédentaires ou de passage. […].

Situation géographique des différentes entités de la ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis » vis-à-vis des emprises de l'opération d'aménagement Plante des Champs à Montmagny (95) (Source : Géoportail)

Les autres sites Natura 2000 sont trop éloignés pour présenter un quelconque lien écologique fonctionnel. La carte ci-dessus présente la localisation du périmètre de la demande par rapport au réseau Natura 2000 local.

La présente MEC du PLU n'est pas de nature à engendrer une incidence significative sur la cohérence du réseau Natura 2000 et sur l'état de conservation des populations d'espèces d'intérêt communautaire : absence d'enjeu

2.3.1.2. *Les ZNIEFF*

Initié par le ministère de l'Environnement, le réseau ZNIEFF a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance des milieux naturels et d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. L'inventaire distingue deux types de zones :

- **Celles dites de type I** : d'une superficie généralement limitée, elles sont définies par la présence d'espèces ou d'habitats déterminants et se détachent par une concentration d'enjeux forts du patrimoine naturel ;
- **Celles dites de type II** : correspondent à de vastes ensembles naturels et paysagers cohérents, au patrimoine naturel globalement plus riche que les territoires environnants et qui offrent des potentialités biologiques importantes. Une zone de type II peut inclure plusieurs zones de type I.

Le site de projet n'est concerné par aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Autour de l'aire d'étude, les zones reconnues d'intérêt naturel sont trois ZNIEFF (auxquelles se superposent pour deux d'entre elles des ZPS et / ou ENS), classées notamment pour la présence d'habitats humides et aquatiques. Il s'agit principalement de boisements, de prairies et de quelques friches.

Localisation ZNIEFF de type II par rapport au secteur objet de la MEC du PLU (source : géoportail)

La ZNIEFF la plus proche est une ZNIEFF de type 2 : le « point aval de L'Ile-Saint-Denis » situé à 1 km au sud de la commune et à environ 2,4 km au sud du secteur objet de la présente MEC du PLU.

Le site de projet se situe également à environ 2,8 km au sud de la ZNIEFF de type 2 « Forêt de Montmorency » et à environ 5 km à l'ouest de la ZNIEFF de type 1 « plans d'eau et friches du parc départemental de la Courneuve ».

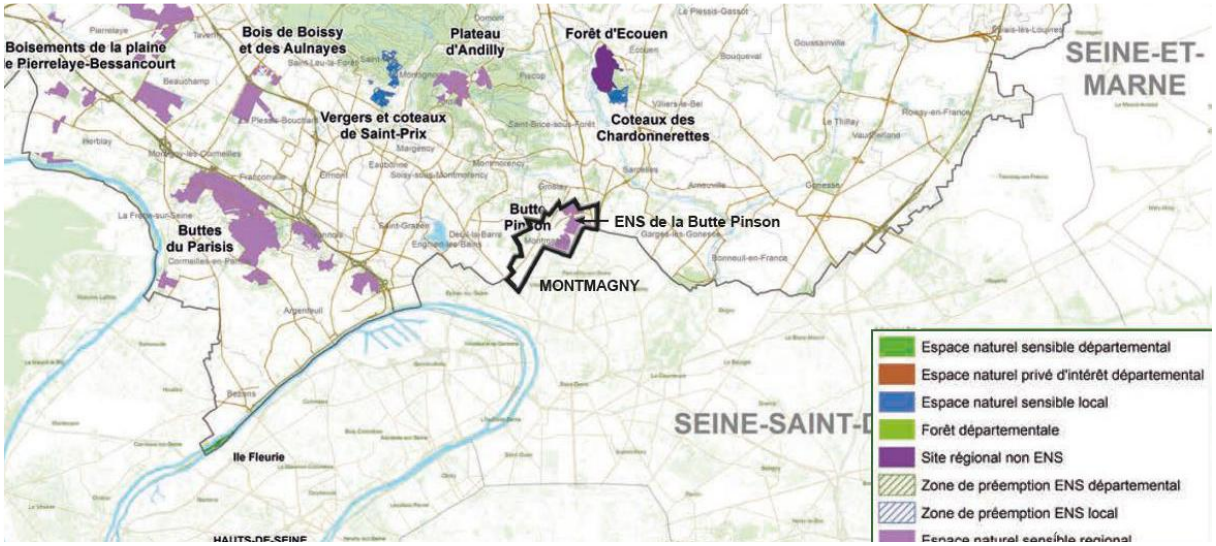
Localisation ZNIEFF de type I par rapport au secteur objet de la MEC du PLU (source : Géoportail)

Sachant qu'aucune ZNIEFF n'interfère avec le projet d'aménagement à Montmagny, aucun impact direct n'est attendu : absence d'enjeu.

2.3.1.3. *Espaces Naturels Sensibles*

Le territoire de Montmagny accueille un espace naturel sensible : l'ENS de la Butte Pinson créé en 1995. L'objectif pour l'Ile de France Nature (ex. AEV) sur ce site est de transformer une ancienne carrière de gypse en espace naturel à l'échelon régional.

Le site le plus proche du secteur de projet est l'ENS de la Butte Pinson, situé à environ 1 km à l'est du secteur objet de la présente MEC du PLU. Le lien fonctionnel entre l'aire d'étude et cet espace, reconnu d'intérêt naturel, est identifié. En effet, les milieux en présence sont relativement analogues (zones ouvertes, bosquets et zones boisées) et la distance entre ces espaces est modérée. Notons cependant, que ce lien reste possible que pour les espèces à grande capacité de dispersion (avifaune, chiroptère), une zone pavillonnaire séparant les deux espaces.

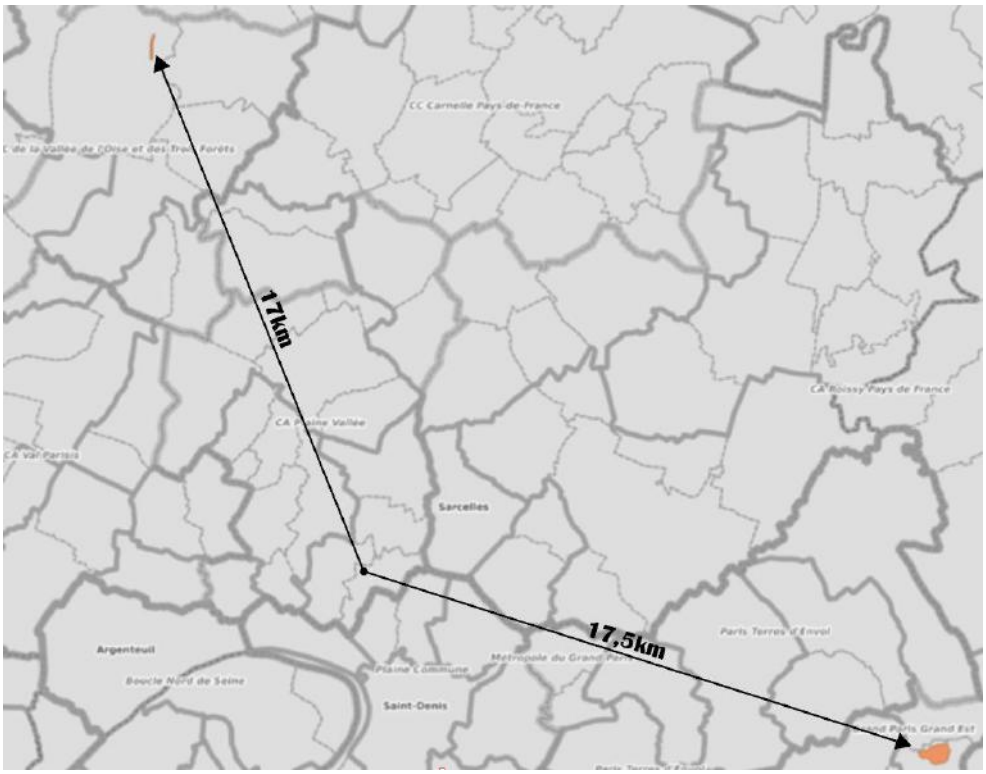


Les espaces naturels sensibles (ENS) dans la partie Est du Val d'Oise (Source : Département du Val d'Oise - Rapport d'activité des ENS départementaux et locaux 2015-2016)

L'impact est ainsi considéré comme faible.

2.3.1.4. *Autres zones réglementaires*

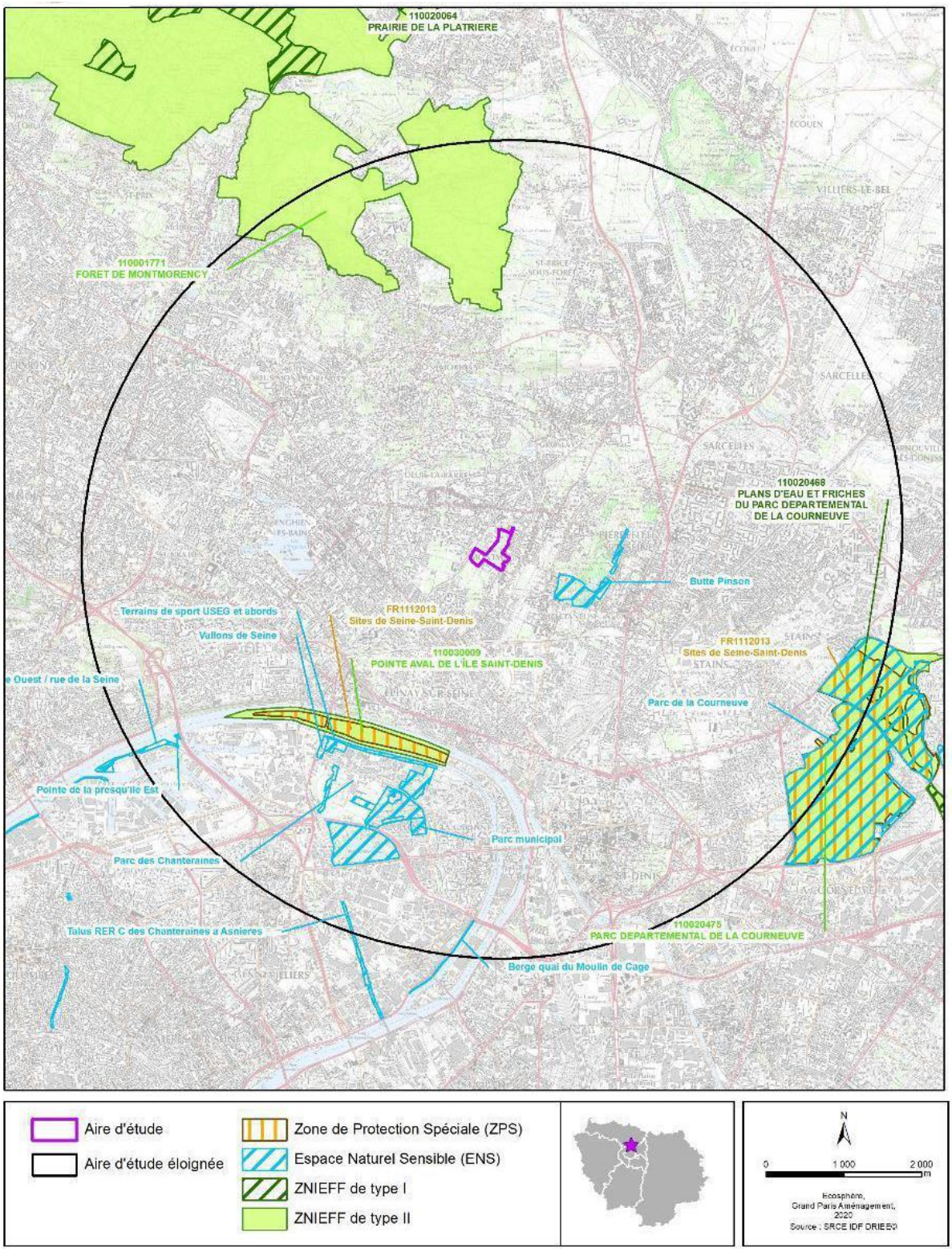
La commune de Montmagny et ses environs ne sont pas concernés par un arrêté préfectoral de protection du biotope. Le plus proche se situe à environ 17 km au Nord du site de projet implanté sur la commune d'Isle-Adam.



Arrêté de protection à proximité du projet (Source : Géoportail)

Absence d'enjeu

En conclusion, le site le plus proche du secteur de projet est l'ENS de la Butte Pinson**, qui présente des zones ouvertes ainsi que des bosquets et zones boisées, et se trouve à une distance modérée de l'aire d'étude.**



Contexte écologique (Source : Ecosphère, étude d'impact ZAC de la Plante des Champs, 2022)

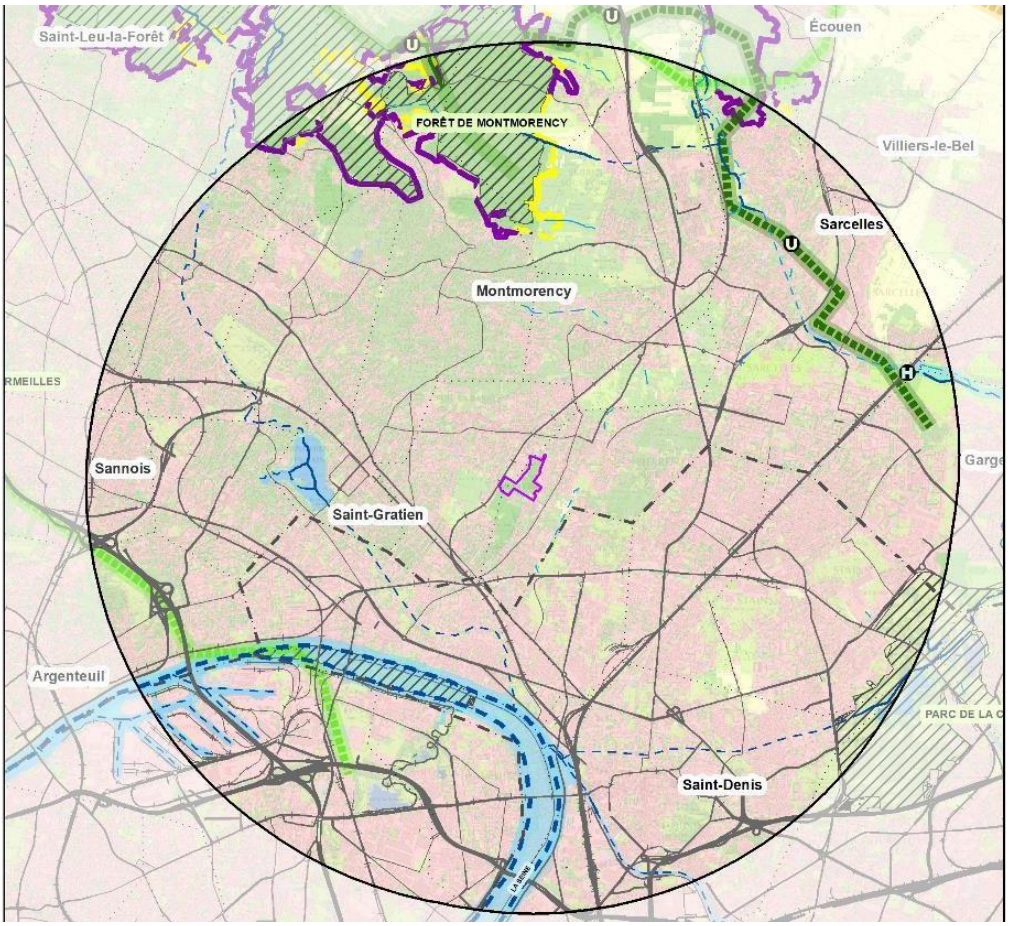
2.3.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

2.3.2.1. *Le SRCE de la région d'Île-de-France*

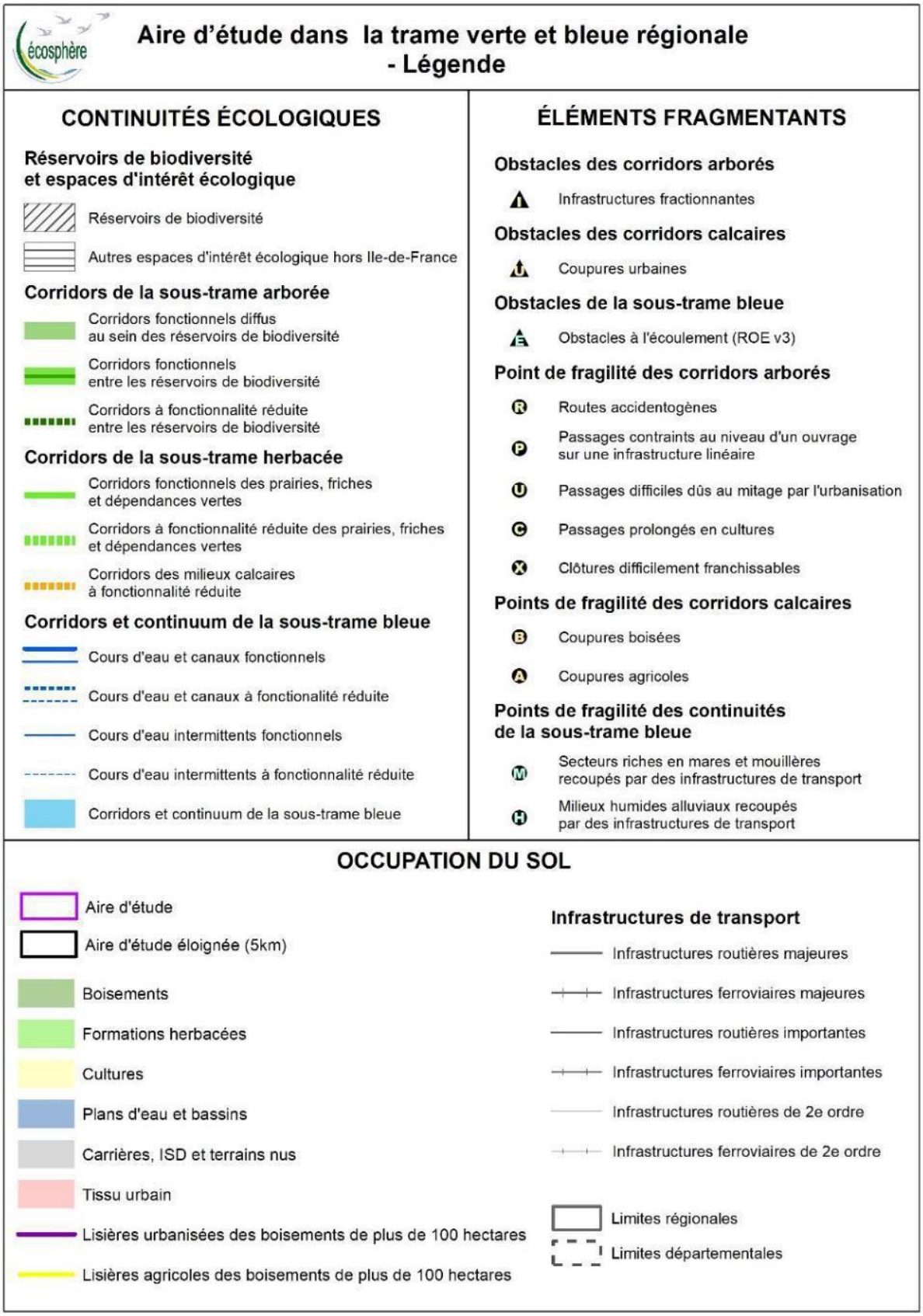
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile de France a été approuvé par délibération CR 71-13 du Conseil Régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté n° 2013294-0001 du préfet de la région Ile de France le 21 septembre 2013.

La Trame verte et bleue vise à la fois à conserver et à améliorer la fonctionnalité des milieux, à garantir la libre circulation des espèces et à adapter la biodiversité aux évolutions du climat. Elle trouve sa traduction en Île-de-France dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Selon le SRCE d'Île de France, l'aire d'étude ne se trouve sur ou à proximité d'aucun réservoir ou corridor écologique. Toutefois elle participe au verdissement de la matrice urbaine au sud de la forêt de Montmorency, identifiée comme réservoir de biodiversité. L'aire d'étude éloignée cependant (buffer de 5km) croise la forêt de Montmorency, identifiée réservoir de biodiversité, et un corridor écologique à fonctionnalité réduite reliant cette dernière au parc de la Courneuve, autre réservoir de biodiversité. La majorité des habitats existants dans ces zones reconnues d'intérêt naturel sont des habitats humides ou aquatiques qui n'existent pas dans l'aire d'étude ; le lien fonctionnel entre ces sites et l'aire d'étude ne peut donc être que réduit à des espèces ubiquistes. Le contexte urbanisé et la distance sont toutefois des obstacles aux flux d'espèces possibles entre l'aire d'étude et ces éléments identifiés au SRCE



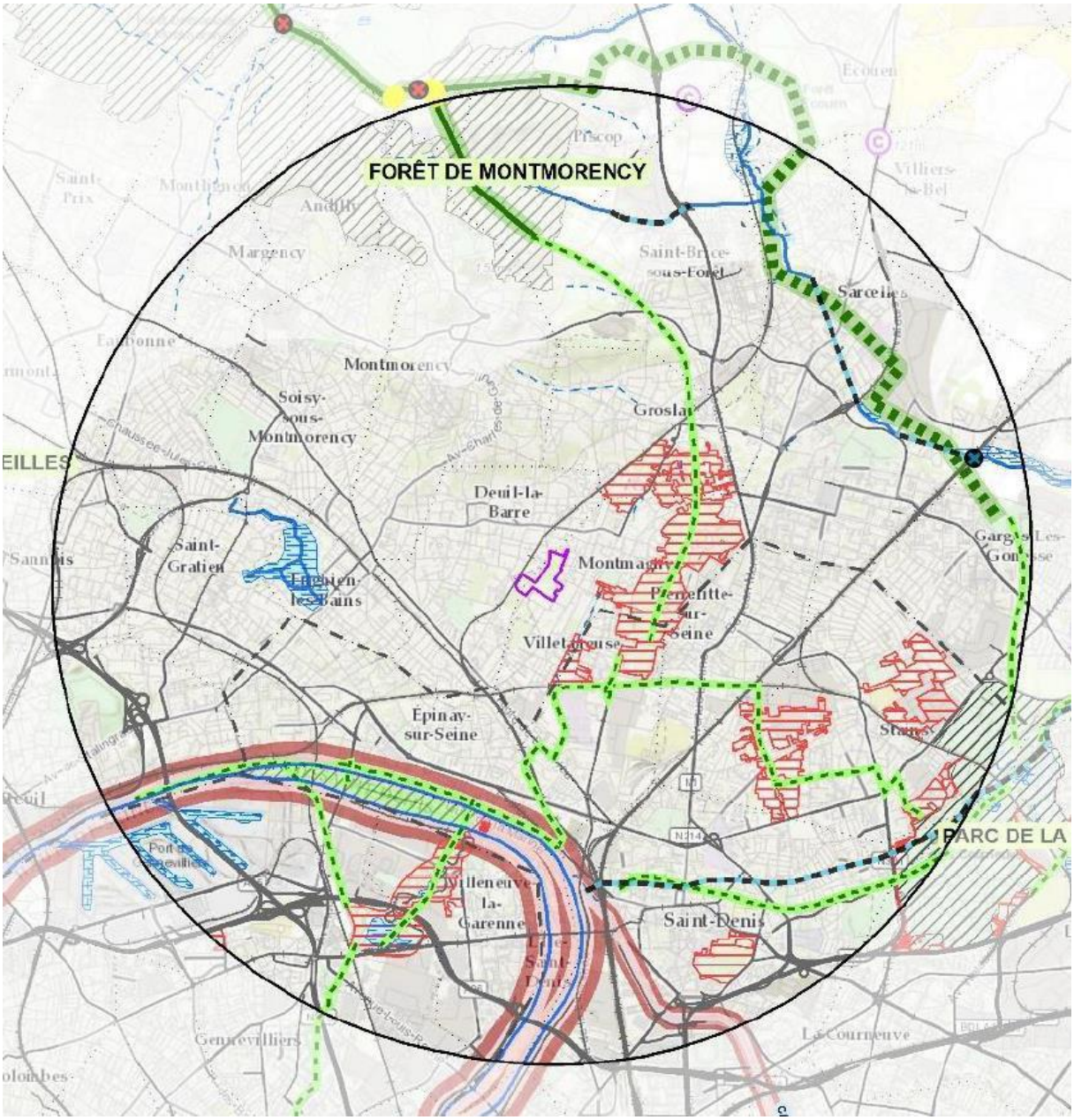
Aire d'étude de la trame verte et bleue régionale (SRCE IDF)



Aire d'étude dans la trame vert et bleue régional (Source : SRCE)

Selon la carte de la « Trame Verte et Bleue de Paris et de la Petite Couronne », le secteur objet de la présente MEC du PLU se situe non loin d'un « *autre secteur reconnu pour son intérêt écologique* » en contexte urbain. Il s'agit du parc de la Butte Pinson situé à environ 500m à l'est du secteur objet de la présente MEC du PLU. D'une superficie de 120 hectares, ce dernier s'étend sur 4 communes dont Montmagny et est géré par l'Agence des Espaces verts d'Ile-de-France.

Par conséquent, le parc et l'aire d'étude ne sont pas dépourvus de connexions.



Composantes du SRCE Ile-de-France et petite couronne (SRCE)

COMPOSANTES SRCE ILE-DE-FRANCE ET PETITE COURONNE
LEGENDE
CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER
Principaux corridors à préserver
Corridors de la sous-trame arborée
Corridors de la sous-trame herbacée
Corridors alluviaux multitrames
Le long des fleuves et rivières
Le long des canaux
Principaux corridors à restaurer
Corridors de la sous-trame arborée
Corridors des milieux calcaires
Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain
Le long des fleuves et rivières
Le long des canaux
Réseau hydrographique
Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer
Connexions multitrames
Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
Autres connexions multitrames
ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT
Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée
Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
Principaux obstacles
Points de fragilité des corridors arborés
Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue
Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
Obstacles sur les cours d'eau
Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER
Réservoirs de biodiversité
Milieux humides
CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN
Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique
Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique
AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR
pour le fonctionnement des continuités écologiques
Secteurs de concentration de mares et mouillères
Mosaïques agricoles
Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés
OCCUPATION DU SOL
Boisements
Formations à caractère prairial
Friches
Jardins et espaces verts
Cultures
Plans d'eau
Bassins
Tissu urbain
Limites départementales
Limites communales
Infrastructures de transport
Infrastructures routières majeures
Infrastructures ferroviaires majeures
Infrastructures routières importantes
Infrastructures ferroviaires importantes
Aire d'étude
Aire d'étude éloignée (5km)
PRÉFET DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE
îledeFrance
écosphère

Schéma des connexions entre l'aire d'étude et les espaces à caractère naturel environnant (source : Ecosphère 2022 _ Etude d'impact ZAC de la Plante des Champs)

Selon l'étude réalisée en juillet 2022 par TerrOïko sur le site de la ZAC de la Plante des Champs (étude consultable dans le dossier « annexe études techniques »). Le site intervient principalement comme un espace semi-naturel à naturel en interaction avec l'ENS de la Butte Pinson qui supporte les axes de déplacement principaux pour les corridors des trames vertes et bleues.

Le projet a un effet sur les sous trames des milieux semi-ouverts et boisés à l'échelle locale (500 m autour du projet) sans répercussion à plus large échelle. Le projet ne remet donc pas en cause le fonctionnement actuel des réseaux écologiques à l'échelle du territoire d'étude. En revanche, il démontre une localisation stratégique comme espace relais pour l'amélioration future des continuités écologiques en ville en particulier sur un axe Ouest-Est. Il gagnerait ainsi à augmenter ses surfaces en bois clairs et arbustifs en particulier au sein du parc afin de pouvoir diminuer ses effets sur les deux sous-trames des milieux semi-ouverts et boisés tout en permettant les usages des espaces verts pour les habitants de la ZAC de la plante des champs.

En conclusion, à l'échelle du SRCE, l'aire d'étude ne participe pas, ou de manière réduite, au réseau écologique régional. Cependant, elle est susceptible d'apporter une participation au réseau écologique local, notamment en améliorant la perméabilité aux flux d'espèces de la matrice urbaine locale.

Enjeu faible à modéré.

2.3.3. Habitats, faune et flore

Une étude faune-flore et habitats partielle a été réalisée par le bureau d'études Ecosphère en juin 2022 sur le périmètre de la ZAC de la Plante des Champs (étude consultable dans le dossier « annexe études techniques »).

Compte tenu du contexte urbanisé et en l'absence d'enjeu particulier aux abords, l'aire d'étude comprend l'emprise projet.

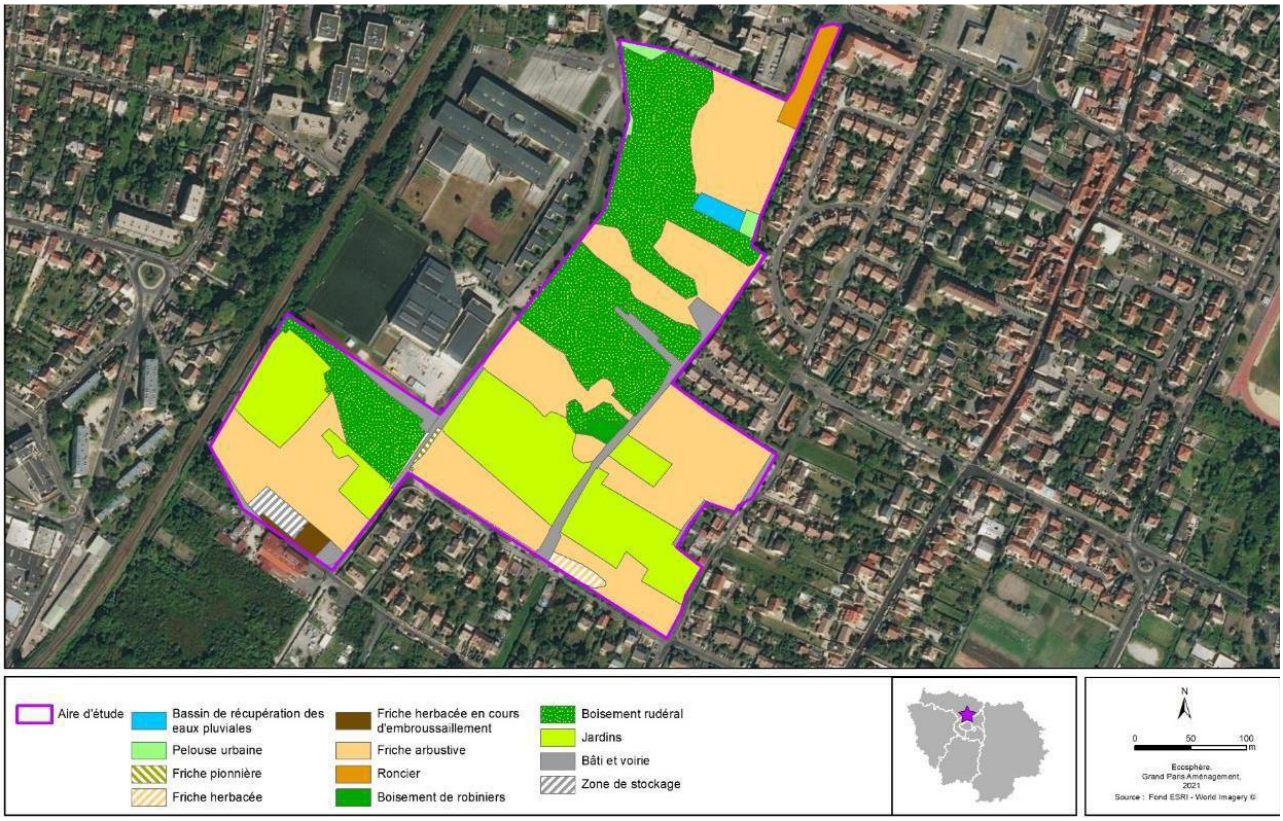
Un buffer de 5 kilomètres a été pris en compte autour de cette aire, pour l'étude du contexte écologique et des fonctionnalités.

Les habitats naturels et la flore ont fait l'objet de deux passages (printemps, été). Les inventaires faunistiques ont fait l'objet de trois passages (mars-avril, mai-juin et juillet-aout).

Localisation de l'aire d'étude (Source : Ecosphère, étude d'impact ZAC de la Plante des Champs, 2022)

2.3.3.1. *Les habitats*

L'aire d'étude est majoritairement occupée par des jardins ouvriers en exploitation ou abandonnés, de boisement rudéral et de la friche arbustive.



Habitats présents dans l'aire d'étude (Source : Ecosphère, étude d'impact ZAC de la Plante des Champs, 2022)

Tous les habitats de l'aire d'étude sont fortement artificialisés et/ou issus de perturbations importantes.

Les enjeux fonctionnels sur l'aire d'étude sont liés :

- aux zones ouvertes et semi-ouvertes (friche pionnière, friche herbacée, friche arbustive…), qui concentrent une biodiversité sensiblement plus riche ;
- aux friches arbustives et au boisement rudéral, qui présentent une connexion écologique avec les autres espaces naturels de la matrice urbaine locale et s'inscrit ainsi comme une zone de refuge pour la faune.

Aucun habitat remarquable ou vulnérable n'est présent sur l'aire d'étude.

En conclusion, les habitats « naturels » (hors voiries et surfaces bitumées) présentent à l'échelle locale et régionale un enjeu écologique faible.

2.3.3.2. *La flore*

Les sessions de prospection qui se sont déroulées le 14 mai, le 24 juin et le 10 juillet 2020 ainsi que le 17 mai 2021 et le 9 juin 2022 ont permis d'inventorier 111 espèces. Parmi ces 111 espèces, 87 espèces sont indigènes, ce qui représente 5.7% de la flore spontanée du Bassin parisien actuellement connue (1530 espèces). Cette diversité floristique peut être considérée comme assez faible et peut s'expliquer par le caractère artificialisé ou perturbé des habitats présents dans l'aire d'étude, malgré une diversité d'habitats assez importante.

Station d'Ophioglosse commune sur l'aire d'étude (Ecosphère 2022)

D'après les divers passages effectués sur site en 2016, 2017 (par le bureau d'étude O.G.E dans le cadre du diagnostic faune-flore pour la suppression du passage à niveau n04 à Deuil-la-Barre), le 23 juin 2021 (par le bureau d'étude O.G.E) puis dans le cadre de la mission complémentaire réalisée en juin 2022 par Ecosphère, une espèce végétale menacée, d'après la liste rouge régionale d'Île-de-France, a été inventoriée au sein de l'aire d'étude. Il s'agit de l'Ophioglosse commun (Ophioglossum vulgatum), une petite fougère qui pousse dans les prés et les landes humides.

L'espèce n'a cependant pas été retrouvée par Ecosphère lors de son passage le 17 mai 2021. En revanche, un passage de contrôle effectué le 23 juin 2021 par le bureau d'études O.G.E. a permis de retrouver l'espèce, répartie sur 2 stations proches toujours dans le même secteur.

Dans le cadre d'une mission complémentaire (recherche des zones humides) réalisée en juin 2022 par Ecosphère, 9 frondes ont été retrouvées dans le même secteur, sur une coulée à l'intérieur du fourré. Les frondes sont piétinées.

L'ophioglosse commun est une espèce dite à éclipse, c'est-à-dire qu'elle ne s'exprime que lorsque les conditions sont suffisamment favorables (notamment humidité). Cela, ainsi qu'un biais d'observateur, peut expliquer les divergences entre les relevés floristiques : les dates des passages ayant été différentes. C'est une espèce qui peut se développer sur des sols séchants, sous réserve qu'ils retiennent suffisamment l'humidité lors de précipitations (sols argileux, marneux). Elle est d'ordinaire plutôt liée à des habitats ouverts.

En conclusion, les enjeux liés à la flore dans l'aire d'étude en 2022 sont liés à la présence d'une station d'Ophioglosse commun, espèce d'une valeur patrimoniale importante mais menacée dans l'aire d'étude par la fermeture des milieux (dynamique naturelle de succession végétale). Cette dernière a été localisée au nord du périmètre de la ZAC de la Plante des Champs (*cf. localisation synthèse des enjeux faune et flore ci-après*).

Notons également qu'O.G.E. mentionne en 2017 la présence de la Stellaire pâle (*Stellaria pallida*), une espèce annuelle plutôt discrète favorisée en milieu urbain, qui porte un enjeu régional de niveau Moyen. L'espèce n'a pas été retrouvée en 2021 ni en 2022 mais sa présence reste probable dans l'aire d'étude, toutefois liée aux secteurs déjà urbanisés (interstices de trottoirs, chemins).

L'enjeu lié à la flore est considéré comme globalement faible à localement Assez Fort (en lien avec la station d'Ophioglosse localisée en bordure nord du périmètre de la ZAC).

2.3.3.3. *La faune*

L'analyse porte sur l'ensemble des groupes inventoriés sur l'aire d'étude : les **Oiseaux nicheurs**, les **Mammifères terrestres**, **les Chiroptères** (chauves-souris), les **Reptiles,** les **Lépidoptères rhopalocères** (papillons diurnes), les **Orthoptères** (Sauterelles, Grillons et Criquets) et **les Coléoptères saproxyliques**. En l'absence de cours et de plans d'eau, les Amphibiens et les Odonates (libellules) n'ont pas fait l'objet d'inventaires spécifiques.

- Avifaune

Seize espèces nicheuses ont été observées sur l'aire d'étude de la ZAC en 2020. Sur l'ensemble des espèces nicheuses de l'aire d'étude, 11 espèces sont protégées : l'Accenteur mouchet, la Fauvette à tête noire, la Fauvette grisette, l'Hypolaïs polyglotte, la Mésange bleue, la Mésange charbonnière, le Pic vert, le Pinson des arbres, le Pouillot véloce, le Rougegorge familier et le Troglodyte mignon. On recense des espèces liées :

- aux boisements et leurs lisières : Étourneau sansonnet, Merle noir, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Pic vert, Pie bavarde, Pigeon ramier, Pinson des arbres, Pouillot véloce, Rougegorge familier, Tourterelle turque, Troglodyte mignon ;
- aux formations arbustives et buissonnantes (fruticées, haies) : Accenteur mouchet, Fauvette à tête noire, Fauvette grisette, Hypolaïs polyglotte.

Ces 16 espèces représentent environ 9% de l'avifaune nicheuse régulière de l'Île-de-France (185 espèces). La richesse avifaunistique nicheuse apparaît faible sur le site.

Deux espèces ont un enjeu régional de niveau « Moyen » : l'Accenteur mouchet et l'Hypolaïs polyglotte.

Six espèces supplémentaires sont considérées comme nicheuses uniquement aux abords de l'aire d'étude. Elles se reproduisent dans un rayon de quelques dizaines à centaines de mètres aux abords de la ZAC. Elles fréquentent les emprises de la ZAC ou ses abords proches de manière plus ou moins régulière, notamment pour leur recherche alimentaire. On recense des espèces liées :

- aux boisements et aux lisières : Corneille noire, Perruche à collier ;
- aux formations arbustives et buissonnantes (fruticées, haies) : Mésange à longue queue ;
- aux milieux bâtis et artificialisés : Hirondelle de cheminée, Martinet noir, Moineau domestique.

Une autre espèce, non nicheuse sur site ou aux abords, a été observée sur le site de la ZAC lors des prospections : le Héron cendré. Cette espèce peut être occasionnellement aperçue à proximité de la ZAC lors de ses déplacements, mais les habitats présents ne lui sont pas favorables.

Les oiseaux présentent, sur le site de la ZAC, un enjeu "faible" à localement "moyen" (au niveau des friches arbustives).

- Les Chiroptères

Au cours de cette prospection, deux espèces ont été contactées sur la ZAC, sur les 20 espèces présentes en Ile-de-France (selon la méthode d'évaluation IUCN) :

- la Pipistrelle commune, qui représente 99% des contacts obtenus (321 sur 322 contacts au total),
- la Pipistrelle de Kuhl, qui a été observée une seule fois.

Ces deux seules espèces en présence sont des espèces à caractère fortement anthropophile. Ainsi, aux vues du contexte urbain de l'aire d'étude, ces dernières sont pressenties en gîte au sein des lotissements environnants à l'aire d'étude. Ceci semble confirmé par une forte activité à proximité des lotissements en début de nuit.

Ainsi, l'aire d'étude ne présente pas d'enjeu de conservation pour les Chiroptères.

- Les mammifères

A minima, une espèce a fréquenté l'aire d'étude en 2020 : le Hérisson d'Europe. Cette espèce est fréquente et non menacée dans la région.

Ainsi, les enjeux mammalogiques apparaissent faibles au sein de l'aire d'étude.

- Amphibiens et Reptiles

Aucune espèce protégée d'amphibiens et de reptiles n'a été inventoriée sur l'aire d'étude : absence d'enjeu.

- Entomofaune

Les papillons de jour :

Onze espèces de papillons ont été inventoriées sur l'aire d'étude en 2020. Parmi elles, la plupart présentent un enjeu régional « faible ». Seul, le Némusien et la Thécla du Coudrier **présentent des enjeux stationnels de niveau « Moyen » et « Assez fort »**, même si très peu d'individus ont été contactés.

Globalement, les enjeux liés aux lépidoptères sur l'aire d'étude restent de niveau « faible » à ponctuellement « Moyen » dans les jardins et « Assez fort » dans le boisement rudéral.

Les Odonates (libellules) :

A minima, 2 espèces ont fréquentés l'aire d'étude en 2020 comme zone de chasse et de repos : l'Aeschne bleue et le Leste vert. Ces espèces sont fréquentes et non menacées dans la région.

Le manque d'habitat favorable à la réalisation du cycle de vie des odonates permet de définir les enjeux odonatologiques comme faibles au sein de l'aire d'étude.

Les Orthoptères :

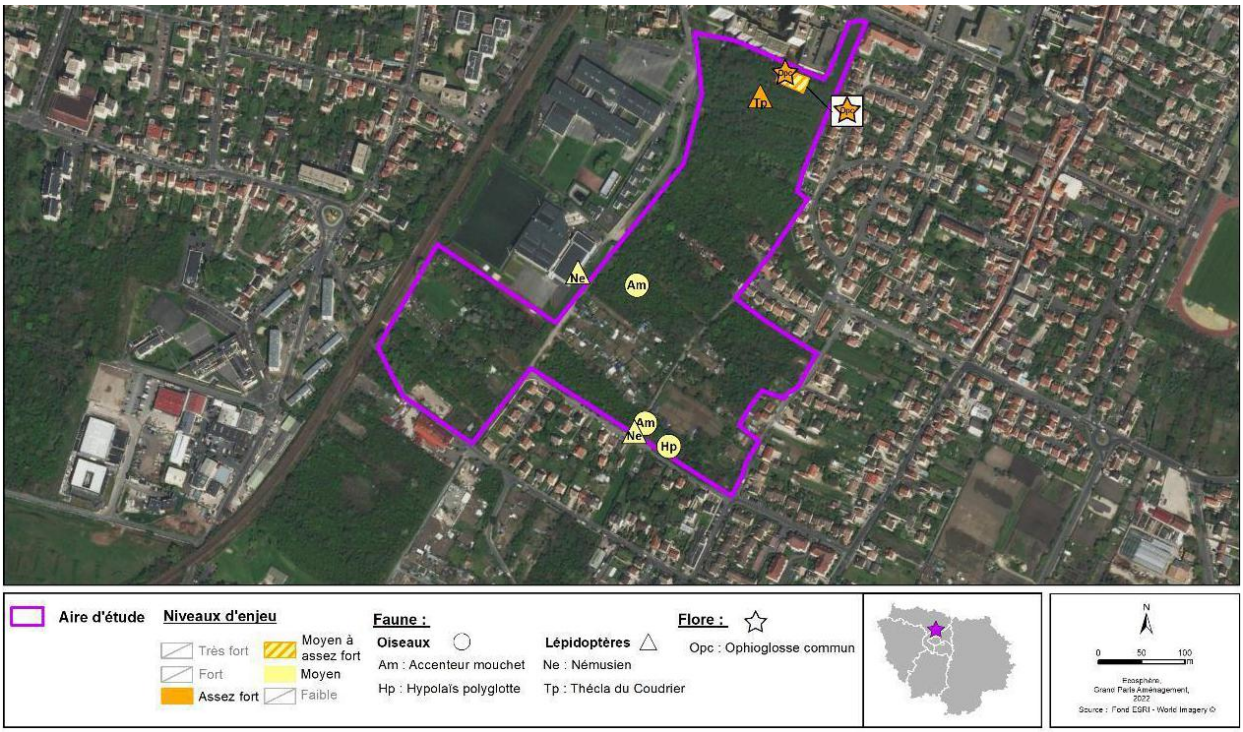
Cinq espèces ont été recensées au sein de l'aire d'étude. Cette richesse spécifique représente environ **8 %** des espèces régulières d'Ile-de-France (60 espèces). Il s'agit d'une richesse faible qui s'explique par une faible diversité des milieux sur l'aire d'étude.

Les enjeux orthoptérologiques de l'aire d'étude sont de niveau « faible ».

Les Coléoptères saproxyliques :

A la suite des inventaires de 2020, aucune espère n'a été observée sur l'aire d'étude.

Ainsi, elle ne présente pas d'enjeu particulier pour les coléoptères saproxyliques.



Synthèse des enjeux faune et flore (Source : Ecosphère, étude d'impact ZAC de la Plante des Champs, 2022)

En conclusion, les investigations de terrain ont permis de relever différentes espèces faunistiques sur le site : des oiseaux ainsi que des mammifères ont été inventoriés.

Chez l'avifaune, 11 espèces protégées ont été observées : l'Accenteur mouchet, la Fauvette à tête noire, la Fauvette grisette, l'Hypolaïs polyglotte, la Mésange bleue, la Mésange charbonnière, le Pic vert, le Pinson des arbres, le Pouillot véloce, le Rougegorge familier et le Troglodyte mignon.

Chez les mammifères, une espèce terrestre protégée a été observée (Hérisson d'Europe) et deux espèces de chauves-souris ont été inventoriées, à savoir la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl. **Néanmoins, dans ce contexte et au titre des gîtes, aucune des deux espèces de Chiroptères ne constitue d'enjeu réglementaire.**

Aucune espèce protégée d'amphibiens et de reptiles n'a été inventoriée sur la ZAC.

Aucune espèce d'insecte n'est concernée par des enjeux réglementaires sur la ZAC.

Onze espèces de papillons ont été inventoriées sur l'aire d'étude en 2020. Parmi elles, la plupart présentent un enjeu régional « faible ». Seul, le Némusien et la Thécla du Coudrier **présentent des enjeux stationnels de niveau « Moyen » et « Assez fort ».**

L'enjeu lié à la faune est considéré comme faible à assez fort.

2.3.4. Les zones humides

- La définition des zones humides

D'après l'article L 211-1 du Code de l'Environnement, *« on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. »*

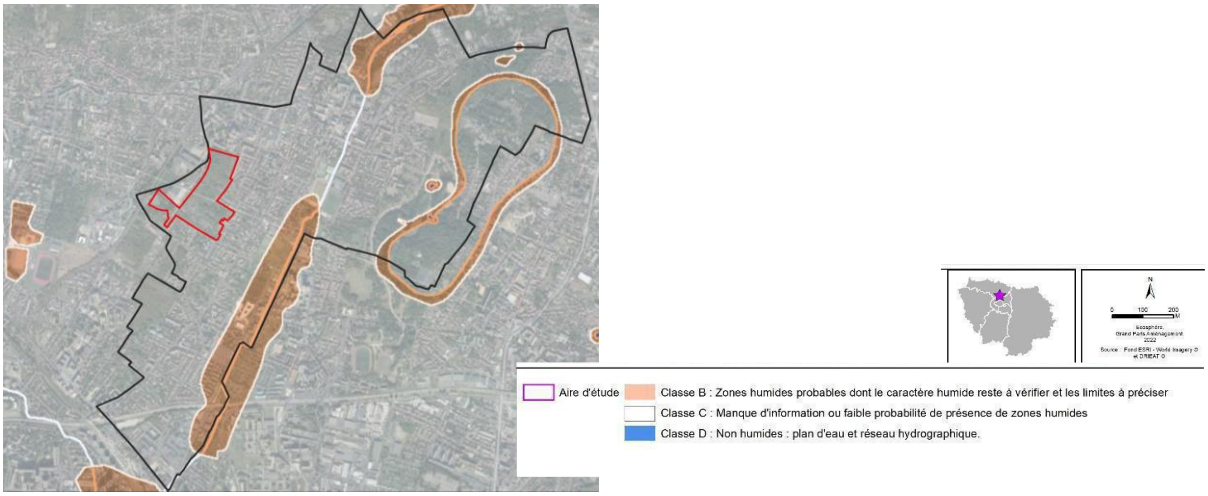
Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Île-de-France, la DIREN a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mis en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui divise la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Elle s'appuie sur : un bilan des études et une compilation des données pré-existantes, l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol.

Ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former une cartographie des enveloppes d'alerte humides.

- Les enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles zones humides

Selon la carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles de la DRIEAT IDF, des zones humides probables de classe B sont identifiées sur le territoire communal. Ces dernières se situent essentiellement de part et d'autre du ru d'Arra à ciel ouvert, et en aval de la Butte Pinson.

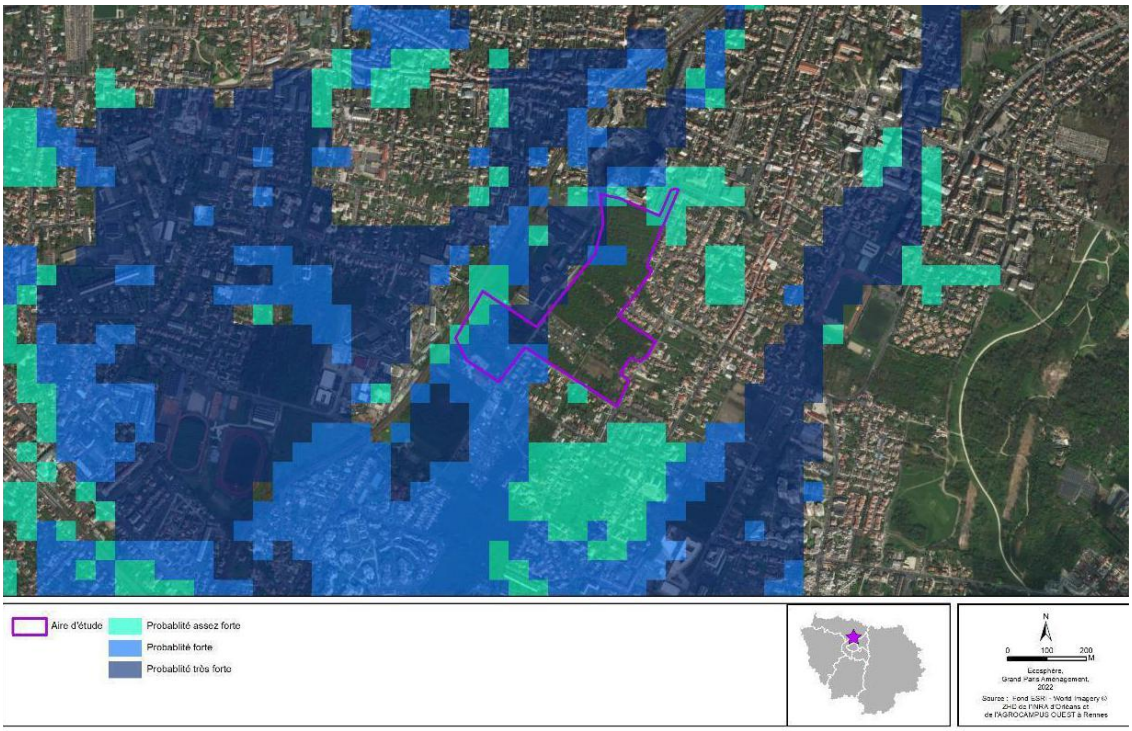


Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles (Source : DRIEAT IdF 2022)

Par ailleurs, ces zones de classe B ne concernent pas le périmètre de la ZAC : pas d'enjeu.

- Zones Humides Potentielles sur l'aire d'étude

L'analyse des différents documents cartographiques montre qu'un doute subsiste quant-au caractère humide de l'aire d'étude. En effet, si l'aire d'étude n'est pas concernée par les enveloppes d'alerte zone humide de la DRIEAT, la carte des zones humides potentielles de l'INRA et Agrocampus Ouest ci-dessous illustre des potentialités au nord et à l'ouest de l'emprise projet. La carte des sensibilités aux remontées de nappe indique également une présomption plus forte de zone humide dans le secteur ouest de l'aire d'étude.



Zones Humides Potentielles sur l'aire d'étude (Source : Agrocampus Ouest, INRA // Ecosphère, étude d'impact ZAC de la Plante des Champs, 2022)

- La recherche de zones humides sur le site de projet

Des zones humides existaient au niveau du talweg, comme le montre la toponymie ancienne : "mare Chevalier", "ruelle des Marais"...

Dans le cadre du projet de suppression d'un passage à niveau (le PN4 à Deuil-la-Barre), une partie de l'aire d'étude a déjà fait l'objet de deux campagnes de recherche de zones humides, réalisées en novembre 2017 par le bureau d'études O.G.E ainsi qu'en juin 2020 par la société SCE. Aucune zone humide n'a été observée dans l'aire d'étude.

Une recherche de zones humides a par la suite été effectuée par le bureau d'études Ecosphère en juin 2020 sur le site de la ZAC de la Plante des Champs. Cette dernière a été réactualisée en date du 28 juin 2022 ***(étude consultable dans le dossier « annexe études techniques »)***.

Les zones humides ont été recherchées tant sur le critère pédologique que sur le critère floristique.

Au regard du critère « habitats », aucun habitat n'est déterminant zone humide (H.) au sein de l'aire d'étude.

Au regard du critère « végétation », aucun relevé de végétation ponctuel, ni le relevé global de végétation, ne mettent en évidence une dominance des espèces déterminantes de zone humide dans l'aire d'étude.

Sur les dix-sept sondages pédologiques réalisés au sein de l'aire d'étude dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC de la Plante des Champs, aucun sondage ne correspond à une classe d'hydromorphie de zone humide selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009.

Au vu de la végétation présente et des sondages pédologiques réalisés dans l'aire d'étude, aucune zone d'humide ne peut être identifiée au sein de l'aire d'étude. Cette délimitation a été réalisée selon

les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 fixant les critères de délimitation des zones humides.

Le site d'étude n'est pas concerné par la présence de zones humides : absence d'enjeu.

2.4. PAYSAGES ET PATRIMOINE

2.4.1. Paysage du secteur objet de la MEC du PLU

Le périmètre de la ZAC de la Plante des Champs immédiat est essentiellement constitué d'espaces de friche d'anciens vergers et jardins familiaux. Il est bordé :

- à l'Ouest par le complexe sportif « Alain Mimoun », par quelques habitations, et par le Lycée « Camille Saint-Saëns » ;
- à l'Est et au Sud-Est par des habitations individuelles ;
- au Nord par des ensembles collectifs : le quartier des Lévriers en cours de rénovation ;
- au Sud du périmètre, par un local de stockage de matériel communal qui occupe une petite partie du parcellaire.

Occupation du sol actuelle (Source : SYNTHESE ARCHITECTURE)

Le site de projet est contigu au quartier existant des Lévriers implanté au Nord du site, classé quartier prioritaire pour la politique de la ville (QPV). Sur 4,6 ha, ce quartier, qui comprend principalement une copropriété privée, est actuellement en voie de rénovation.

Localisation du quartier prioritaire existant des Lévriers (Source : SYNTHESE ARCHITECTURE)

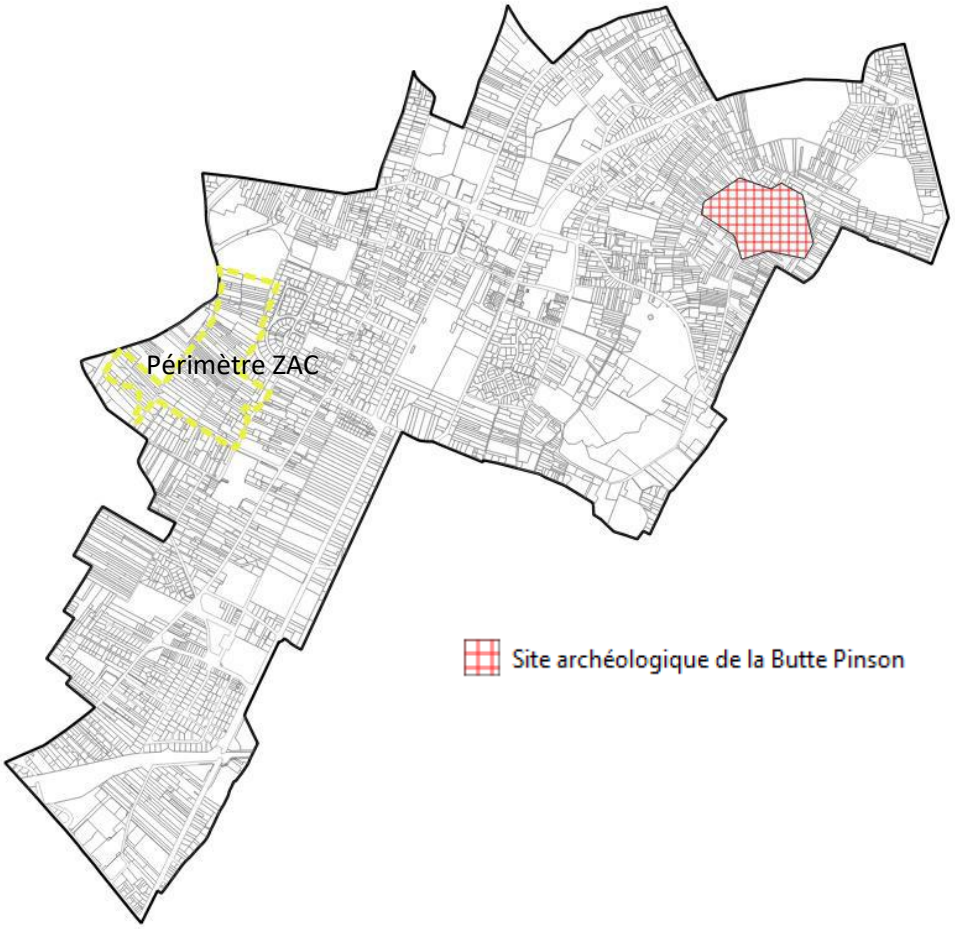
Le site de la ZAC est un vestige des anciens vergers et des jardins familiaux du vallon de Montmagny, jardins qui subsistent encore.

Enjeu faible.

2.4.2. Patrimoine archéologique

Le site de la Redoute de la Butte Pinson, qui fait partie des fortifications de Paris de la fin du XIX^{ème} siècle, présente un intérêt qui a justifié sa préservation en place.

Ce site bénéficie d'une protection au titre des vestiges archéologiques, dont le périmètre est précisé dans le plan de zonage réglementaire du PLU.



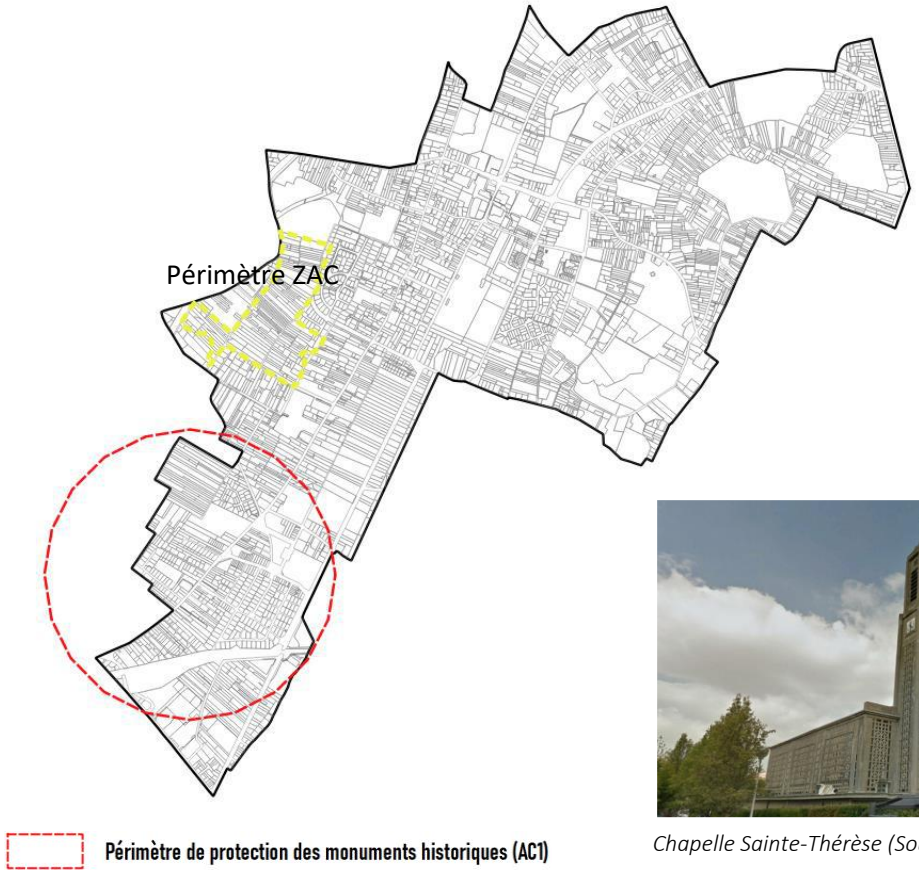
Site archéologique identifié au plan de zonage du PLU de Montmagny

Le site de projet ne présente aucune sensibilité archéologique. Néanmoins, les services de la DRAC ont été sollicités par courrier en date du 30 novembre 2021 dans le cadre d'une demande d'information préalable au titre de l'article R523-12 du code du patrimoine. Il en ressort qu'un diagnostic archéologique sera mené dès lors que la maîtrise foncière sera suffisamment avancée pour permettre sa réalisation.

Absence d'enjeu.

2.4.3. Monuments historiques

Un seul monument historique se trouve sur le territoire de Montmagny. Il s'agit de la chapelle Sainte-Thérèse, construite par les frères Auguste et Gustave Perret en 1926 et 1927. Elle a été classée MH par arrêté du 1er septembre 1997.



Chapelle Sainte-Thérèse (Source : Google Street View, 2019)

Périmètre de protection des monuments historiques (AC1) identifié au plan de zonage du PLU de Montmagny

Situé à plus de 700 m au nord de ce monument, le site de la ZAC n'intercepte pas son périmètre de protection : absence d'enjeu.

Il existe un autre monument historique classé sur la commune voisine de Deuil-la-Barre. Il s'agit de l'église prieurale de Saint-Eugène, construite entre le 13ème et le 15ème siècle. Elle a été classée MH par arrêté du 4 octobre 1962.

Situé à plus de 800 m de ce monument, le site de projet n'intercepte pas son périmètre de protection : absence d'enjeu.

2.4.4. Le patrimoine d'intérêt

En complément du patrimoine protégé de la commune, on trouve un patrimoine d'intérêt, lié à l'histoire de Montmagny :

- **l'église Saint-Thomas**, édifiée en 1737 sur les fondations d'une l'église médiévale primitive ;
- **la redoute de la Butte Pinson**, construction militaire édifiée après la guerre de 1870 ;
- **l'ancien séminaire**, racheté par la commune pour y installer des services municipaux, des locaux associatifs et l'école de musique ;
- **le parc de la Mairie** ;
- **des constructions qui sont intéressantes parce qu'atypiques** : l'école Jules Ferry, la cité Castor...

Patrimoine protégé et patrimoine d'intérêt, zone archéologique à Montmagny (Sources : photo aérienne Géoportail – Etude d'impact ZAC de la Plante des Champs, 2021)

Eglise St-Thomas (Montmagny)

Parc de la Mairie (Montmagny)

Ancien Séminaire (Montmagny)

Redoute de la Butte-Pinson (Montmagny)

Aucun patrimoine d'intérêt ne se trouve sur les emprises de la ZAC : absence d'enjeu.

2.4.5. Sites inscrits et classés

La commune ne compte pas de sites inscrits ou classés ni de sites patrimoniaux remarquables (SPR).

Le site inscrit le plus proche est le « Domaine de Dino » situé à environ 1,2 km au nord-ouest du secteur objet de la présente MEC du PLU.

Le site classé le plus proche est le « Parc de la mairie » de Montmorency situé à environ 1,8 km au nord-ouest du secteur.

Le site patrimonial remarquable (SPR) le plus proche se trouve sur la commune d'Enghien-les-Bains, à environ 1 km à l'ouest du secteur.

Sites inscrits, classés et SPR (Source : Atlas des Patrimoines)

Aucun site inscrit ou classé ni de SPR ne se trouve sur les emprises de la ZAC : absence d'enjeu

2.5. DEPLACEMENTS

2.5.1. Les documents cadres

2.5.1.1. *Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Ile-de-France*

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Ile-de-France s'est appuyé sur les perspectives tracées par le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 2013.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport – transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo – ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité.

Le PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le projet de PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs,
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo),
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Les neuf défis qui s'imposent aux documents d'urbanismes locaux sont de :

1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs.
2. Rendre les transports collectifs plus attractifs.

3-4. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et redonner un nouveau souffle à la pratique du vélo.

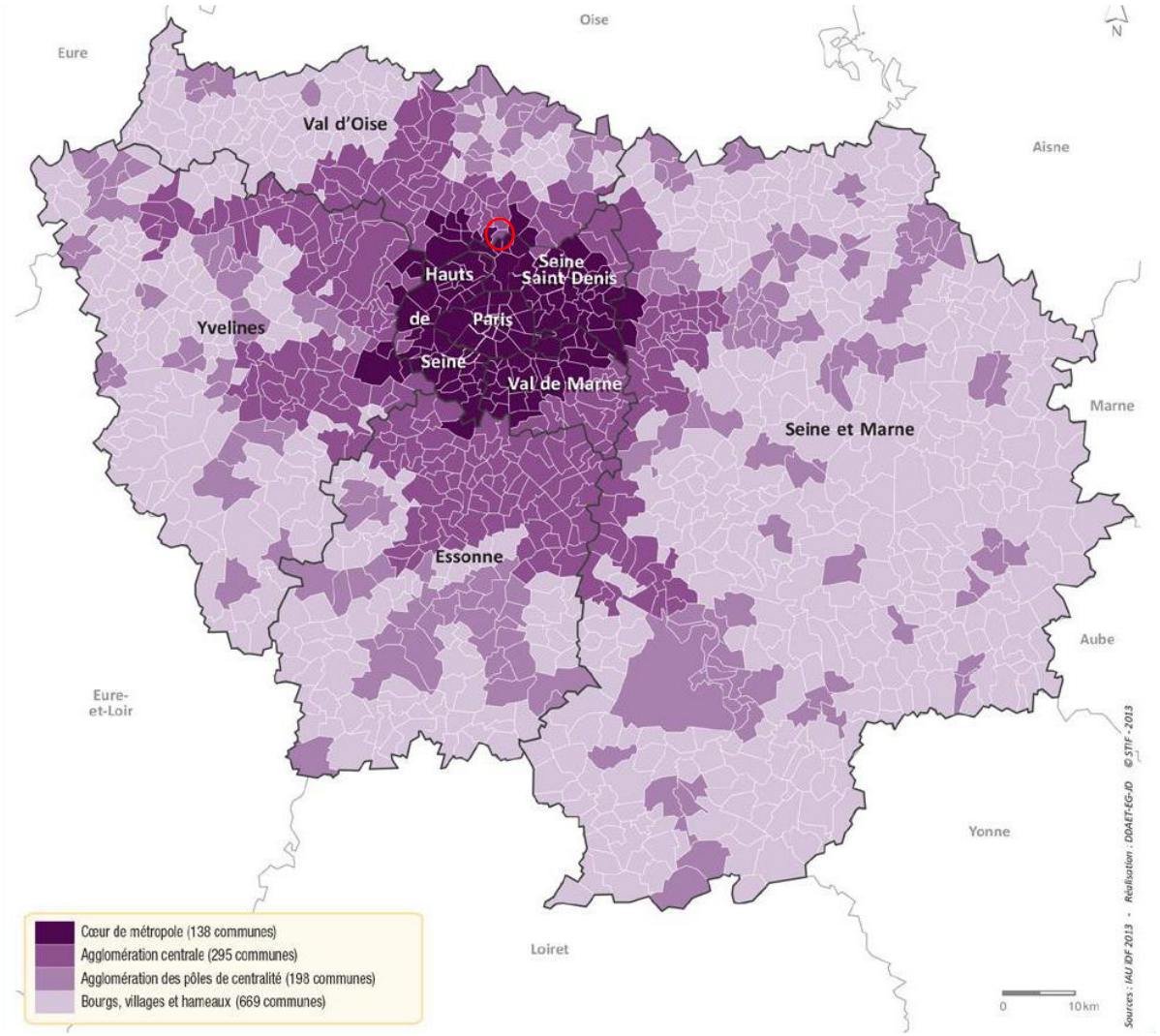
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
7. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train.
8. Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en oeuvre du PDUIF
9. Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

De plus, le PDUIF contient quatre prescriptions directement adressées aux communes :

- Priorité aux transports collectifs. Les communes sont invitées à prendre des arrêtés municipaux nécessaires pour réglementer le stationnement le long des axes des transports collectifs.
- Réserver l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public. Prévoir des places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux.
- Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles. Les communes devront intégrer dans les PLU, les normes et recommandations pour garantir un stationnement des vélos dans les nouvelles constructions.
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux et de commerces. Les communes fixeront dans les PLU, le nombre maximal de places

à construire, afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

La commune de Montmagny est classée en "agglomération centrale" dans le PDUIF (voir carte ci-contre).



L'agglomération centrale correspond aux grandes polarités entre cœur de métropole et espace rural, et reprend l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'INSEE. *« Dans l'agglomération centrale, augmenter la part modale des modes alternatifs à la voiture ne pourra se faire que dans le cadre d'une politique conjointe d'aménagement et de transport. En effet, pour rendre efficace le développement de l'offre de transports collectifs, il est indispensable de maîtriser l'urbanisation diffuse et, dans le même temps, d'intensifier les polarités urbaines. La desserte en transports collectifs et le développement des modes actifs en seront alors facilités* ».

2.5.2. Desserte et trafic

La commune de Montmagny est desservie par plusieurs départementales. Certaines jouent un rôle de transit sur le territoire :

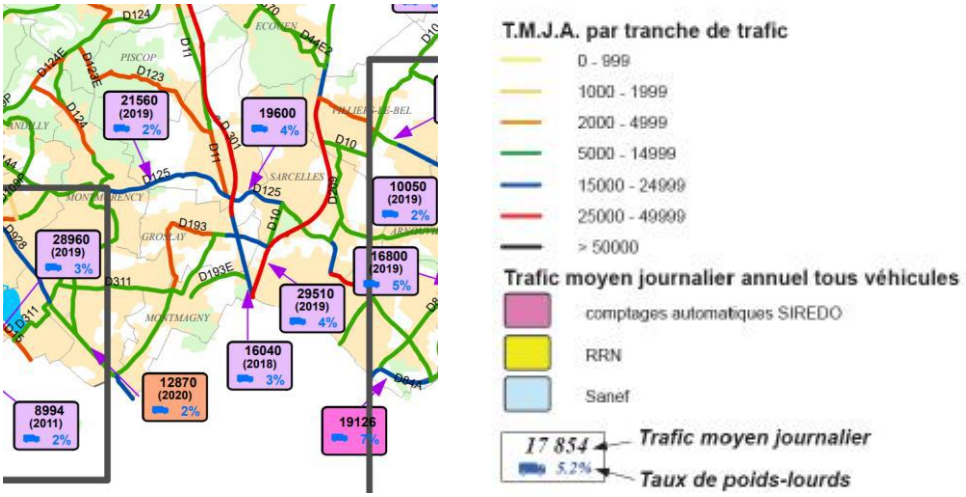
- la RD301, de Sarcelles à Attainville ;
- la RD311, de Bezons à Argenteuil ;
- la RD928, de Villetaneuse à Hérouville-en-Vexin.

Les autres voies ont plutôt un rôle de desserte locale.

La structure viaire sur le territoire communal de Montmagny (source : Groupe Synthèse)

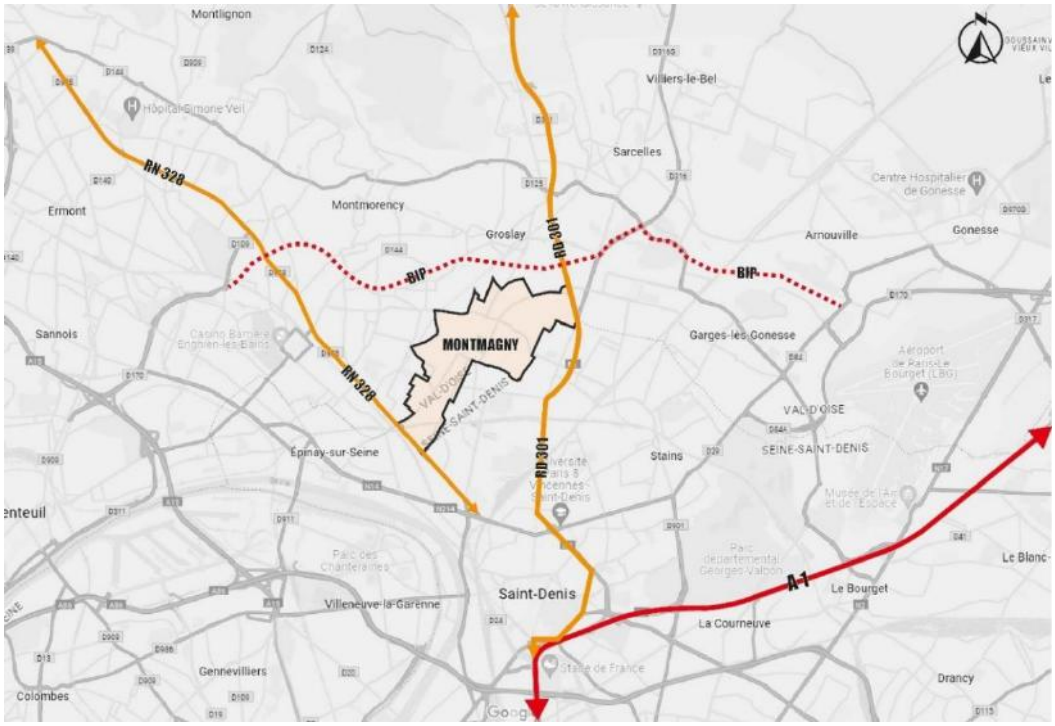
Les voies les plus circulées en 2021 (source : données de circulation 2021, Département du Val d'Oise) bordant la commune de Montmagny sont :

- La RD301, qui supporte localement un trafic de près de 16 040 véh./j dont 3% de poids lourds. Plus au nord, elle atteint environ 45 000 véh./j ;
- La RD311 comme la RD928 supportent moins de 15 000 véh./j.



Données de circulation en 2021 (source : Département du Val d'Oise)

Par ailleurs, pour remédier à une déficience de dessertes et d'échanges entre la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et le pôle de développement de Roissy-Charles-de-Gaulle, une artère de circulation interurbaine reliant ces deux pôles est programmée depuis de nombreuses années à quelques centaines de mètres au nord de Montmagny, sur la commune de Groslay. Cette voie dénommée Boulevard Intercommunal du Parisis (B.I.P.) devrait relier à terme l'A 1 et l'A 104 à l'A 15. La future voie passerait sur la Commune de Groslay, mais serait reliée à Montmagny par les voies départementales du Nord-Ouest de la Commune.



Localisation réseau routier (Source : Groupe Synthèse, sur fond Google Maps)

Une étude trafic a été réalisée sur le périmètre de la ZAC de la Plante des Champs fin 2022 par le bureau d'études CDVIA et a été actualisée en janvier 2024 (étude consultable dans le dossier « annexe études techniques »).

Cette étude prospective a pour objectif d'évaluer les flux générés par le projet de la ZAC à l'horizon 2027 selon deux scénarios :

- Un **scénario au « fil de l'eau »**, situation future sans le projet de la ZAC, intégrant les projets connexes autour du secteur d'étude avec le projet de suppression de du PN4 et le schéma de circulation prévu côté Deuil-la Barre ;
- Un **scénario projet, scénario 1**, qui intègre le projet de la ZAC

Aussi, il est estimé que l'ensemble de la ZAC générera environ 350 véhicules en HPM et 335 en HPS.

Les simulations réalisées montrent une augmentation du trafic sur les rues desservant le projet de ZAC : rue Guynemer et nouveau franchissement SNCF, rue Théophile Gautier et rue de la Plante des Champs. L'analyse de fonctionnement des carrefours a permis de montrer que, dans le scénario au « fil de l'eau » comme dans le scénario 1, l'ensemble des carrefours fonctionneront correctement avec les trafics projetés. Seul le carrefour situé au croisement entre la rue Théophile Gautier et la rue Carnot au fonctionnement dégradé devra être aménagé, afin d'accueillir les flux supplémentaires engendrés par la ZAC.

Le secteur objet de la présente MEC du PLU se situe à proximité de la D193 à l'Est, qui relie Groslay à Deuil-la Barre via Montmagny et de la D311 au Nord, reliant Le Vésinet à Sarcelles. Le projet ZAC va générer du trafic supplémentaire sur les axes qui le desserviront. Le site est également accessible en transports en commun avec notamment la gare SNCF de Deuil-Montmagny, située à environ 500m au nord du site : enjeu modéré.

2.5.3. Le stationnement

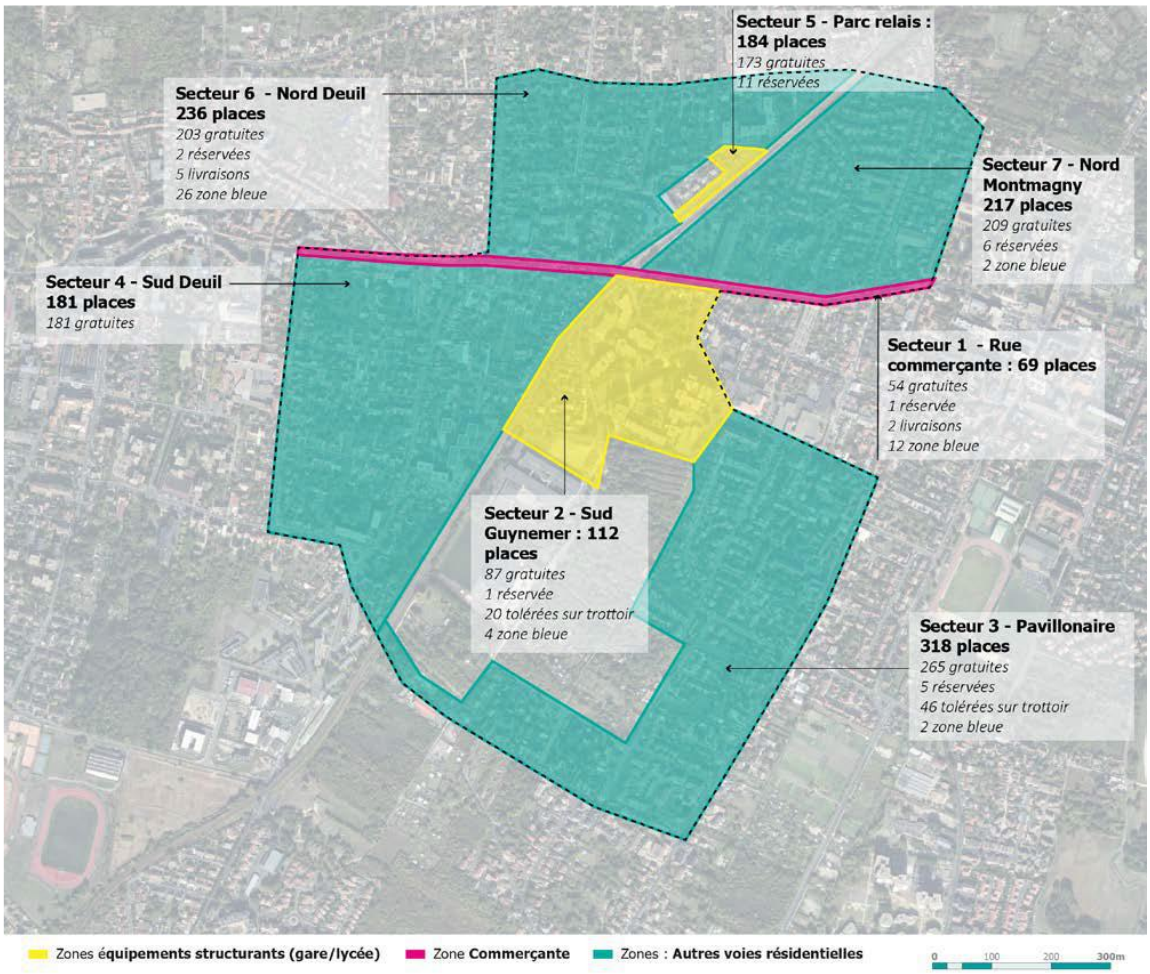
- L'offre en stationnement

Une enquête de stationnement a été menée fin 2020 sur le secteur élargi autour de la ZAC de la Plante des Champs par le bureau d'études INDDIGO (étude consultable dans le dossier « annexe études techniques »).

Sur le périmètre coloré de la carte page ci-contre, 1 317 places de stationnement licites ont été enquêtées.

Cette offre se répartit de la façon suivante :

- 1 267 places gratuites, soit plus de 96% du total, dont 66 places "tolérées" et 26 places dédiées (PMR ou deux-roues) ;
- 46 places en zone bleue concentrée principalement sur la rue commerçante (RD311 - avenue de la Gare) ;
- 7 places réservées aux livraisons (principalement dans le secteur 6 "Nord Deuil").



- Les taux d'occupation

Au global les taux d'occupation oscillent entre 80% et 90% sur l'ensemble du périmètre. Il est donc souvent difficile de trouver une place.

Le créneau du midi est la période de congestion la plus forte : ce fait est significatif d'un secteur où plusieurs flux se croisent (actifs, résidents, commerces, etc.).

Les taux de véhicules illicites les plus importants ont été relevé le matin et le soir. Cela sous-entend une pression sur le stationnement résidentiel.

L'étude INDDIGO relève des points de vigilance sur les rues proches de la ZAC :

- La rue Guynemer accueille tout au long de la journée des véhicules illicites, probablement en lien avec les usages résidentiels (compte tenu de la saturation de ce stationnement en soirée). Leur présence contraint les circulations piétonnes. Il existe un risque de report de stationnement sur les futures voies.
- Le parking au droit du lycée est occupé quasiment toute la journée.

La gare de Deuil-Montmagny génère probablement des besoins en stationnement sur les espaces publics environnants. En effet, le taux de congestion du parking gare en journée (>95%) peut engendrer un report de stationnement sur voirie important.

La pression sur le stationnement à proximité de la gare se fait également ressentir en journée, ce qui pourrait sous-entendre un peu de rabattement VL à la gare dans ces secteurs qui sont essentiellement résidentiels.

Malgré une offre de stationnement relativement importante sur le secteur élargi autour de la ZAC, on observe un taux d'occupation important : enjeu modéré.

2.6. SECURITE, SALUBRITE ET SANTE

2.6.1. Les risques naturels liés au sol

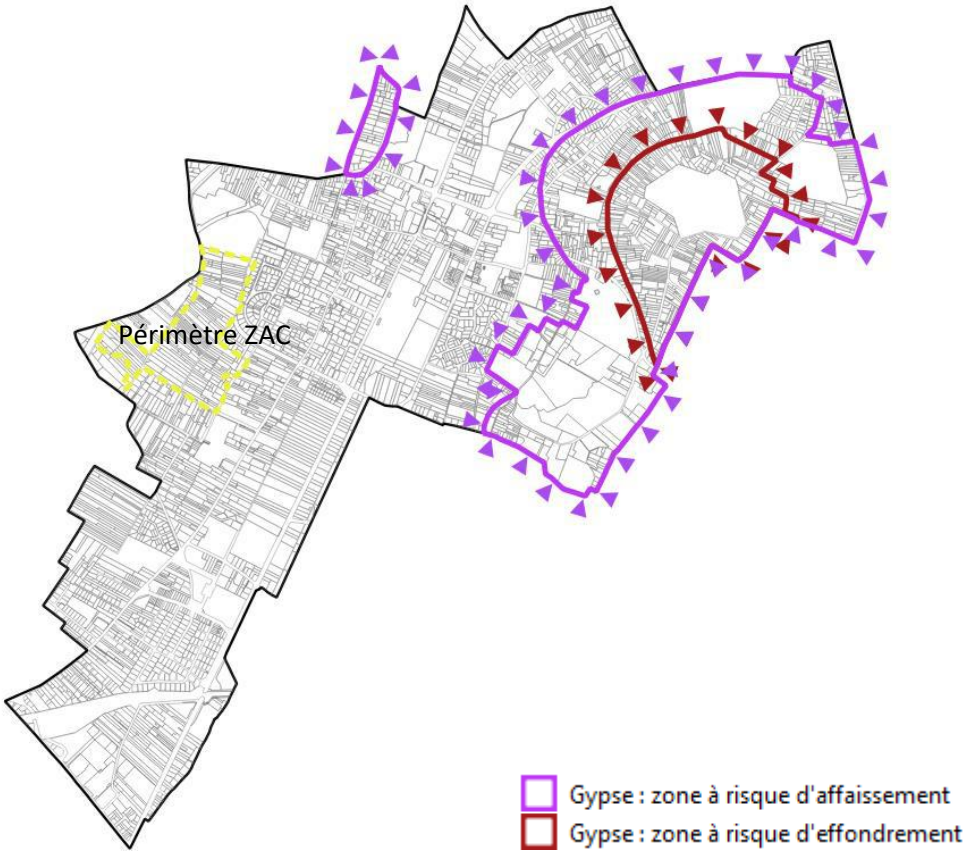
2.6.1.1. *Les gypses*

La résistance des sols sur la commune de Montmagny est localement réduite par la présence en sous-sol de matériaux dont les caractéristiques mécaniques ou la vulnérabilité à l'eau réduisent la stabilité et/ou la portance des sols.

C'est le cas des poches de gypse, présentes dans la partie nord du territoire communal, qui sont solubles en présence d'eau. Elles sont cartographiées dans le plan de zonage du PLU en distinguant :

- les zones à risque d'effondrement,
- les zones à risque d'affaissement.

Le règlement du PLU précise : « *Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice mise en annexe. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.*»



Les zones de gypse sur le territoire communal de Montmagny)

Les poches de gypse identifiées au plan de zonage du PLU ne sont pas présentes sur le secteur objet de la MEC du PLU. Par ailleurs, l'étude géotechnique réalisée par EN.OM.FRA en 2020 *(étude consultable dans le dossier « annexe études techniques »)* indique la présence d'un risque de dissolution du gypse sur l'ensemble du territoire communal : « les anomalies gypseuses restent ponctuelles et sont identifiées majoritairement au droit des Masses et Marnes du gypse. Des sondages

de reconnaissance complémentaires doivent être réalisés sur l'ensemble du site. Pour préciser la présence et l'emprise de niveau gypseux et cibler les aléas et risques potentiels liés à la dissolution du gypse ».

Sur la base des sondages réalisés, les Marnes et Sables Infragypseux ne semblent pas présenter de décompression ou de vide franc. Toutefois, quelques sondages profonds complémentaires seront réalisés en phase G2 pour vérifier l'absence de vide de dissolution de gypse : enjeu modéré.

2.6.1.2. *Les anciennes carrières*

Il existe, sur le territoire communal de Montmagny, un risque effectif lié à la présence de gypse et d'anciennes carrières. L'arrêté préfectoral n°87-073 du 8 avril 1987 pris en application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme (aujourd'hui abrogé) a délimité sur la commune de Montmagny plusieurs périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines (périmètres dits « R.111-3 »).
Ces périmètres valent plans de prévention des risques naturels conformément à l'article L.562-6 du code de l'environnement.

Ils sont donc associés à une servitude d'utilité publique de type PM1.

Des effondrements généralisés de grande ampleur peuvent être observés, notamment au droit d'anciennes carrières de gypse fragilisées par la dissolution naturelle de la roche. Ainsi, un effondrement dans un bois de Villiers-le-Bel a produit un fontis de 30 mètres de profondeur en janvier 1996, au-dessus d'une ancienne carrière de gypse.

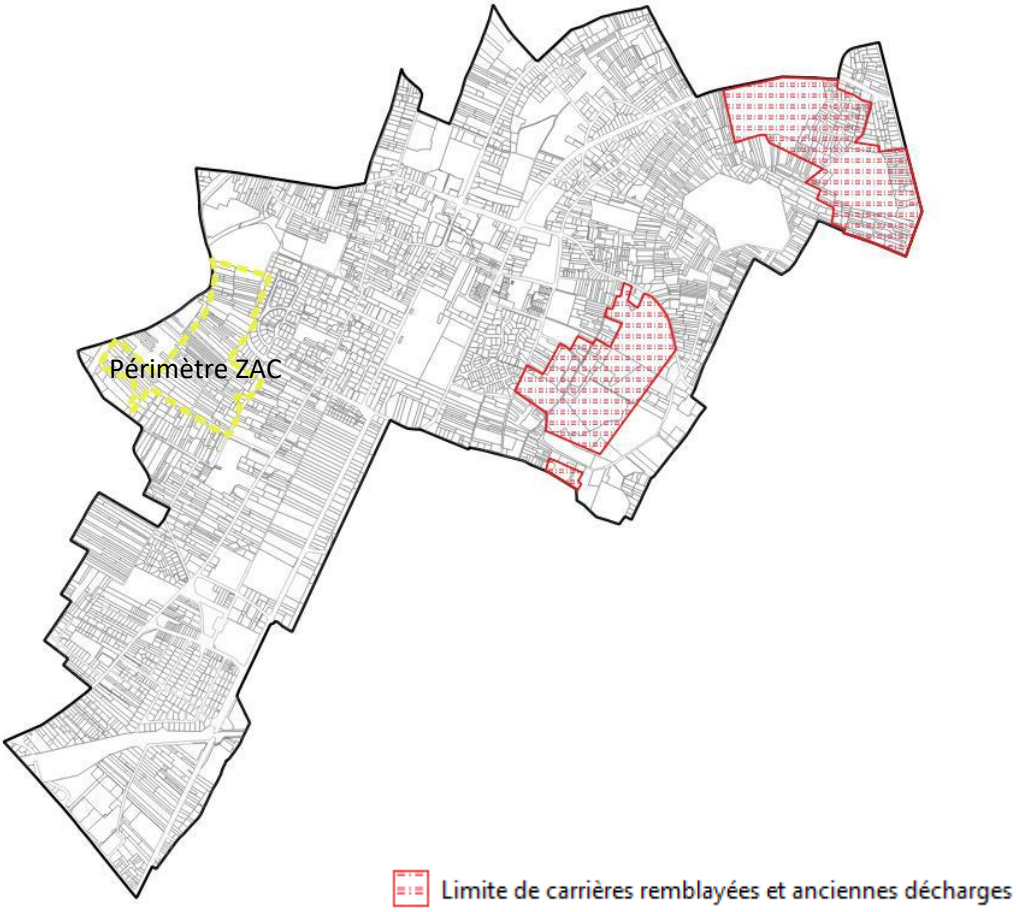
Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage réglementaire du PLU les zones présentant des risques de mouvement de terrains liés à la présence de carrières souterraines abandonnées. Elles sont principalement situées au nord de la commune, sur la Butte Pinson et dans le secteur du Val Richebourg.

Dans ces secteurs toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'avis du service de l'État compétent en matière de carrières, selon les indications portées dans la Servitude d'Utilité Publique correspondante.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites.

Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.



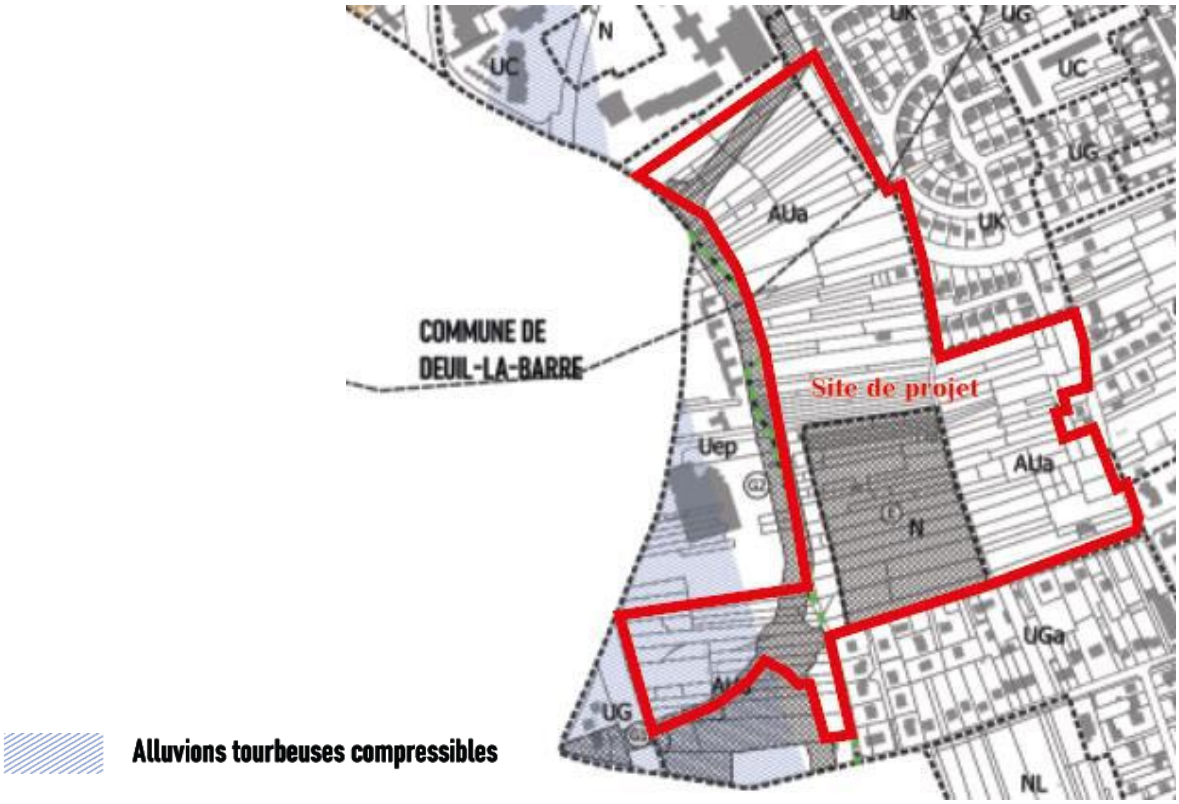
Limite de carrière remblayées et anciennes décharges à Montmagny et sur le site de projet

Les anciennes carrières ne sont pas présentes sur le secteur d'étude : pas d'enjeu.

2.6.1.3. *Les tourbes alluvionnaires*

Les tourbes alluvionnaires sont identifiées au plan de zonage du PLU de Montmagny.

Le règlement du PLU précise : « *Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm²) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont fortement déconseillés. Ces terrains présentent des risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome.*»



Les zones de vulnérabilité mécanique des sols sur le site de projet (extrait plan de zonage du PLU de Montmagny)

Les tourbes alluvionnaires sont identifiées au plan de zonage du PLU de Montmagny et sur la partie sud-ouest du secteur objet de la MEC du PLU : enjeu modéré.

2.6.1.4. *Le risque sismique*

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 détermine cinq zones de sismicité croissante :

- Une zone de sismicité très faible où il n'existe aucune prescription parasismique particulière ;
- Quatre zones de sismicités faible, modérée, moyenne ou forte, dans lesquelles des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées.

La commune de Montmagny est concernée par un risque sismique très faible (niveau 1 sur 5).

Enjeu faible

2.6.1.5. *Le retrait-gonflement des argiles*

- Cadre général

Le risque de retrait-gonflement des argiles est gradué selon une échelle d'aléa variant de nul à fort.

Ces phénomènes sont liés aux changements d'humidité des sols très argileux. Parmi les argiles les plus susceptibles de fixer l'eau disponible dans le sol – et donc de gonfler – ou susceptibles de la perdre – et par suite de se rétracter – figurent les montmorillonites et les saponites.

Outre la nature du sol, pour que ces mouvements de terrain se produisent, il faut que le sol subisse d'importants changements d'humidité d'origine climatique, saisonnière ou accidentelle. Ainsi, la sécheresse qui a eu lieu en 2003 a causé d'importants dégâts dans le département.

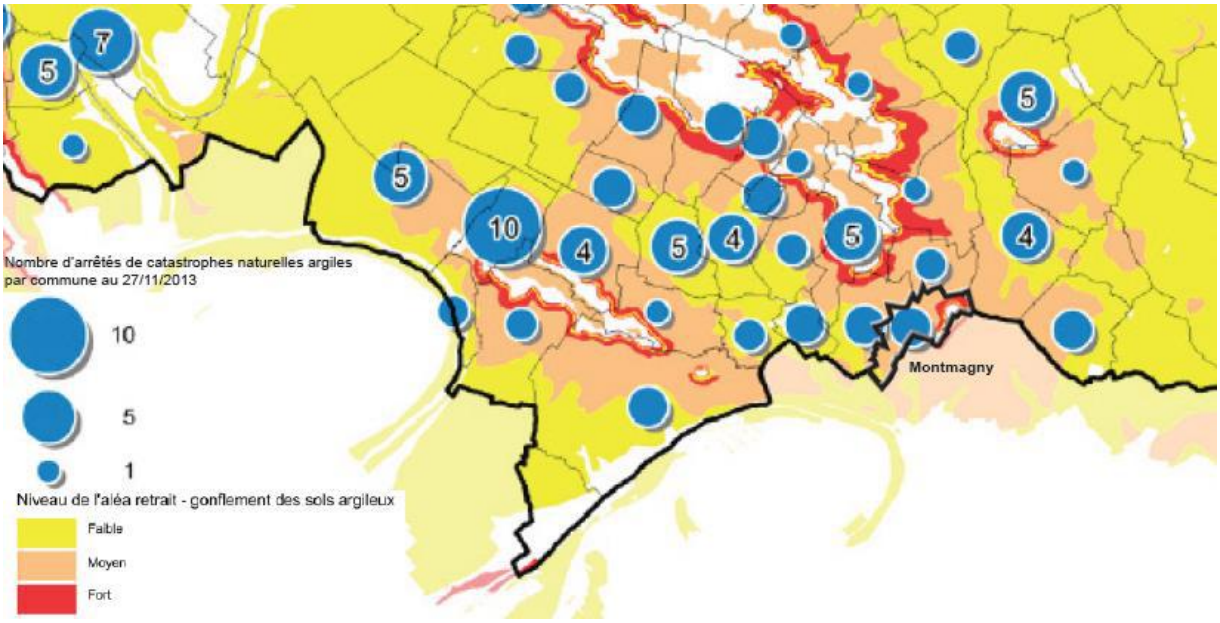
Ces mouvements de terrain, caractérisés par des tassements différentiels, provoquent des fissurations, le plus souvent dans les maisons individuelles dont les fondations sont mal dimensionnées. Les dégâts peuvent alors être importants : fissurations déstructurantes pour le bâtiment, situées dans les murs, les cloisons, les planchers ou les plafonds.

Elles nécessitent alors une reprise des fondations.

- Le retrait-gonflement des argiles à Montmagny

Le sol val-d'oisien étant majoritairement composé d'argiles, de marnes et de sables, quasiment toutes les communes du département sont concernées à plus ou moins grande échelle par le retrait-gonflement des argiles.

Quelques arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris à Montmagny. Les plus récents ont été pris le 20 décembre 2016, le 12 août 2019 et le 09 juillet 2021.



Arrêtés de catastrophe naturelle lié au retrait-gonflement des argiles au 37 novembre 2013 (Source : SDPRN du Val d'Oise – Décembre 2015)

- Le retrait-gonflement des argiles sur le secteur

Le risque de retrait/gonflement des argiles est gradué selon une échelle d'aléa variant de nul à fort.

D'après les cartes éditées par le BRGM, le secteur de projet se situe en **aléa moyen**.

Exposition au retrait gonflement des argiles (Source : infoterre.brgm)

Aussi, au vu de la localisation du site d'étude dans une zone d'aléa moyen vis à vis du risque de retrait-gonflement des argiles, les nouvelles constructions qui pourraient être réalisées sur ce site devront respecter certains principes de construction et de dimensionnement structurels afin d'éviter tout sinistre (adaptation des fondations, rigidification de la structure, désolidarisation des bâtiments accolés, etc.).

Enjeu modéré.

2.6.2. Les risques naturels liés à l'eau

2.6.2.1. *Risque d'inondation par débordement et ruissellement*

La commune de Montmagny ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

La commune de Montmagny est également exposée au risque d'inondation par ruissellement pluvial avec coulée de boue. Ce risque représente les ¾ des arrêtés de catastrophe naturelle qui ont été pris sur la commune.

Le site d'étude ne présente ainsi pas de risque d'inondation par débordement de cours d'eau ni par ruissellements : absence d'enjeu

2.6.2.1. *Risque de remontées de nappe*

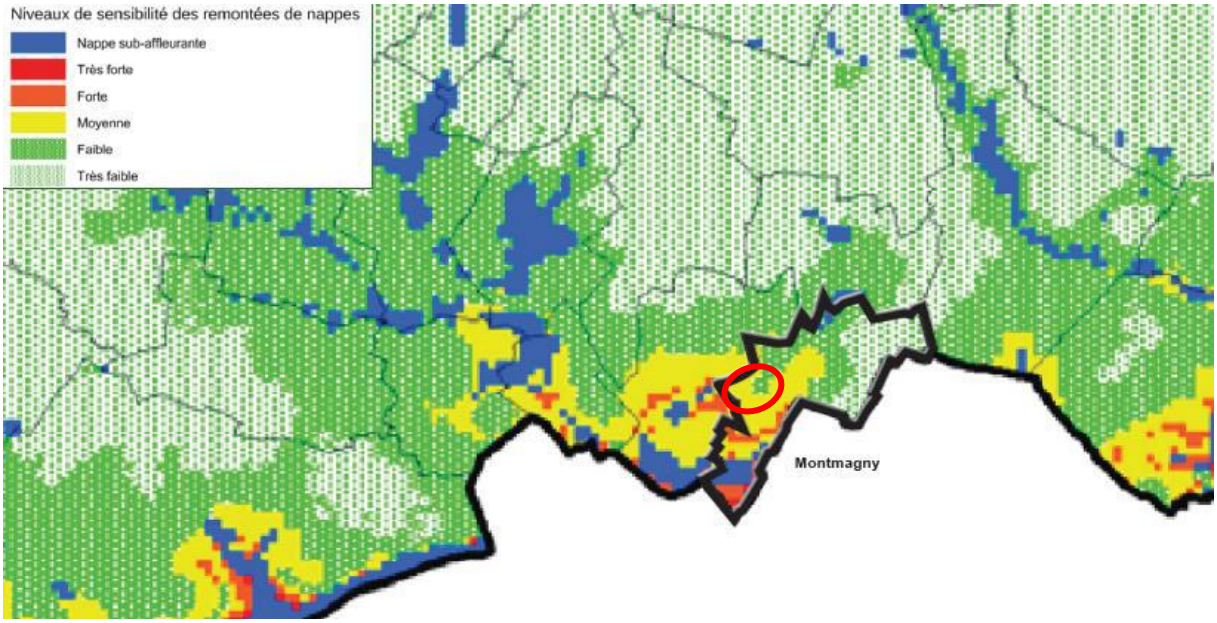
Une étude réalisée par le BRGM au niveau national (*www.inondationsnappes.fr*) montre que toutes les plaines alluviales du Val d'Oise sont sensibles au phénomène de remontées de nappes (les nappes y sont affleurantes ou sub-affleurantes).

Certaines précautions doivent donc être prises pour limiter les dégâts (sur les sous-sols, garages semi-enterrés, caves, immeubles, infrastructures…) dans les zones concernées.

Cette prise en compte du phénomène dans les zones urbanisées peut se faire au travers des PPR.

Actuellement, dans le Val d'Oise, seuls les PPR inondation de l'Epte et de la Vallée de l'Oise prennent en compte ce phénomène au travers des règlements des zones respectivement "jaune" et "turquoise".

La carte page ci-contre, issue de l'étude du BRGM, n'indique pas l'aléa mais la sensibilité au phénomène de remontée de nappe (évaluée en comparant l'épaisseur de la zone non saturée et le battement moyen de la nappe phréatique). Elle n'est donc qu'indicative.

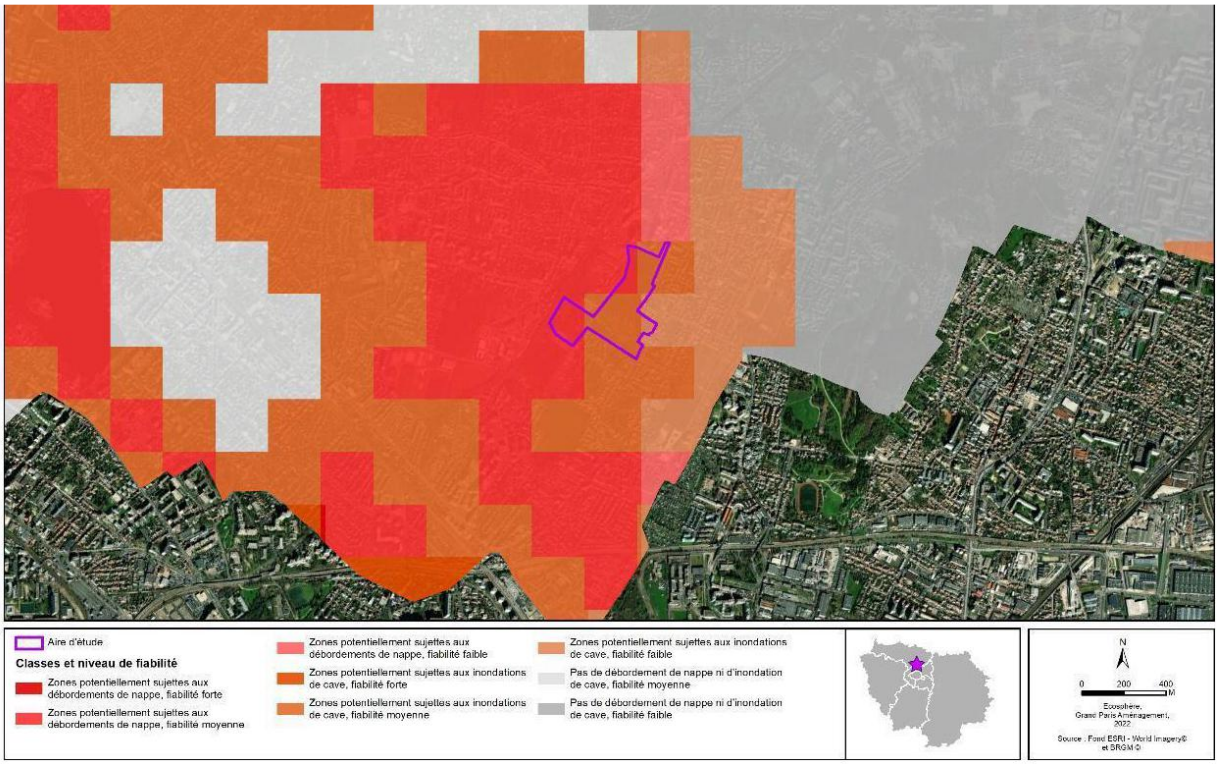


Niveau de sensibilité des remontées de nappes à Montmagny (Source : SDPRN du Val d'Oise – Décembre 2015)

La sensibilité au phénomène de remontée de nappe est forte dans la pointe sud de la commune de Montmagny, avec même un secteur de nappe sub-affleurante.

Ce niveau de sensibilité est moyen dans la partie médiane de la commune, dont fait partie le secteur de la ZAC.

Elle est faible à très faible en partie nord de la commune.



Risques de remontées de nappes sur le secteur (Source : BRGM // Ecosphère, étude d'impact ZAC de la Plante des Champs, 2022)

Selon les données du BRGM, le nord-ouest et l'ouest de l'aire d'étude sont concernés par un risque de remontée de nappe (fiabilité de la donnée « Moyenne » sur la majeure partie de l'aire d'étude) et le reste de l'aire d'étude est concerné par un risque d'inondation de caves (fiabilité de la donnée « Moyenne ») : enjeu modéré.

Lors de son intervention sur le site de la ZAC, en janvier 2021, le bureau d'études EN.OM.FRA a placé 3 piézomètres notés PZ2 à PZ4, arrêtés vers 10 m de profondeur par rapport au niveau du terrain naturel, au sein des Marnes et Sables infragypseux *(étude consultable dans le dossier « annexe études techniques »).*

Les sondages géotechniques réalisés dans le cadre de la création de la ZAC de la Plante des Champs ont mis en évidence que le sol est constitué des couches suivantes :

- Remblais argilo-limoneux et limons plus ou moins argileux
- Colluvions marneuses à argilo-marneuses aux épaisseurs variables
- Marnes calcareuses associées à des marnes et sables infragypseux.

Des piézomètres ont été positionnés sur le site permettant de repérer le niveau de la nappe qui est affleurante à 50 cm au point bas du site (situé au Sud-Ouest), ce qui nécessite de privilégier les ouvrages de gestion plus en amont. Sur le reste du secteur, la nappe varie entre -6m à l'Ouest et -2m à l'Est : enjeu modéré.

2.6.3. Cadre acoustique

2.6.3.1. *Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Charles-de-Gaulle*

Le plan d'exposition au bruit (PEB) est un document d'urbanisme visant à éviter que de nouvelles populations ne soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité de l'aéroport considéré. C'est un document opposable aux tiers, annexé aux documents réglementaires : plan local d'urbanisme notamment. Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec le PEB.

Il délimite aux abords d'un aérodrome quatre zones de bruit, dont trois zones à l'intérieur desquelles des contraintes d'urbanisation sont imposées :

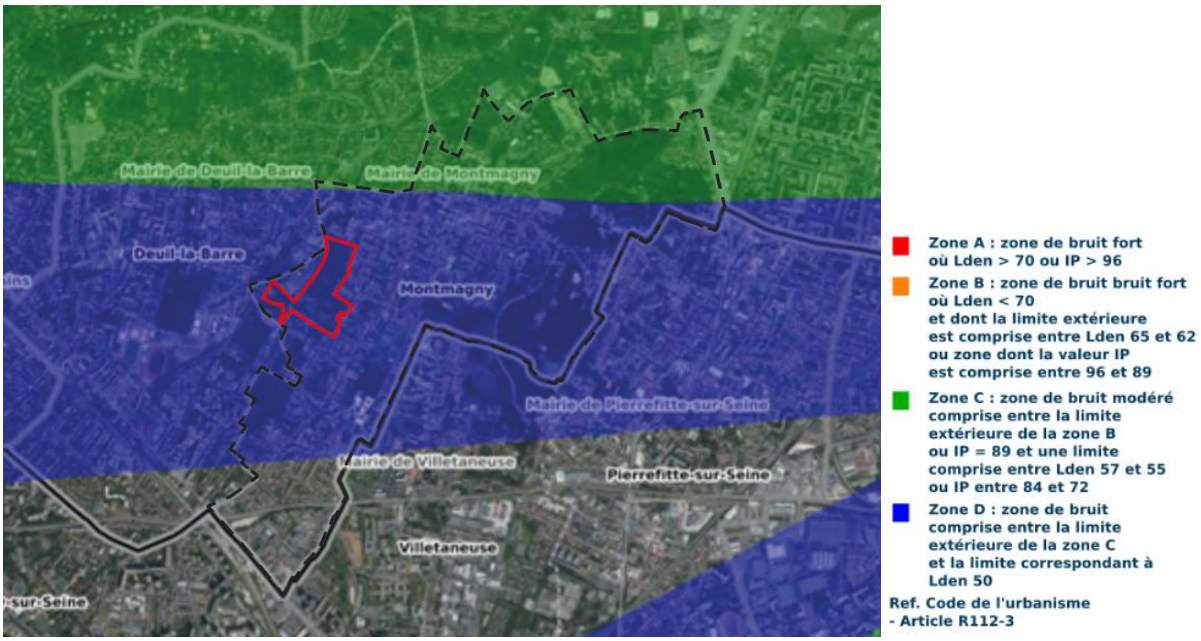
- **la zone A** est la zone comprise à l'intérieur de la courbe d'indice Lden 70,
- **la zone B** est la zone comprise entre la courbe d' indice Lden 70 et la courbe dont l'indice peut être fixé entre les valeurs Lden 62 et Lden 65,
- **la zone C** est la zone comprise entre la limite extérieure de la zone B et la courbe dont l'indice peut être fixé entre les valeurs Lden 57 et Lden 55,
- **la zone D** est la zone comprise entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50.

La commune est soumise au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris Charles-de-Gaulle approuvé par arrêté inter- préfectoral du 3 avril 2007. Il comprend un rapport de présentation et les cartes indiquant les zones de bruits A, B, C et D. **La zone C concerne le nord de la commune et la zone D concerne la majeure partie du territoire communal.**

Carte des zones affectées par le bruit de l'aéroport Paris CDG (Source : PEB de l'aéroport Paris CDG, consultable sur le site internet de la Préfecture du Val d'Oise)

La totalité du secteur de projet est située en zone D du PEB. La zone D instaurée par la loi du 12 juillet 1999 n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de

mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du code de l'urbanisme : enjeu faible



PEB (Source : Géoportail)

Enjeu faible.

2.6.3.2. *Classement des infrastructures de transports terrestres*

Les arrêtés préfectoraux établissent pour chaque type d'infrastructures de transports terrestres le classement sonore en vigueur dans le Val-de-Marne ainsi que les prescriptions à prendre en compte.

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1, la plus bruyante, à la catégorie 5, la moins bruyante. Des bandes sonores affectées par le bruit sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées. La largeur maximale de ces bandes dépend de la catégorie :

- **catégorie 1** : 300 m
- **catégorie 2** : 250 m
- **catégorie 3** : 100 m
- **catégorie 4** : 30 m
- **catégorie 5** : 10 m

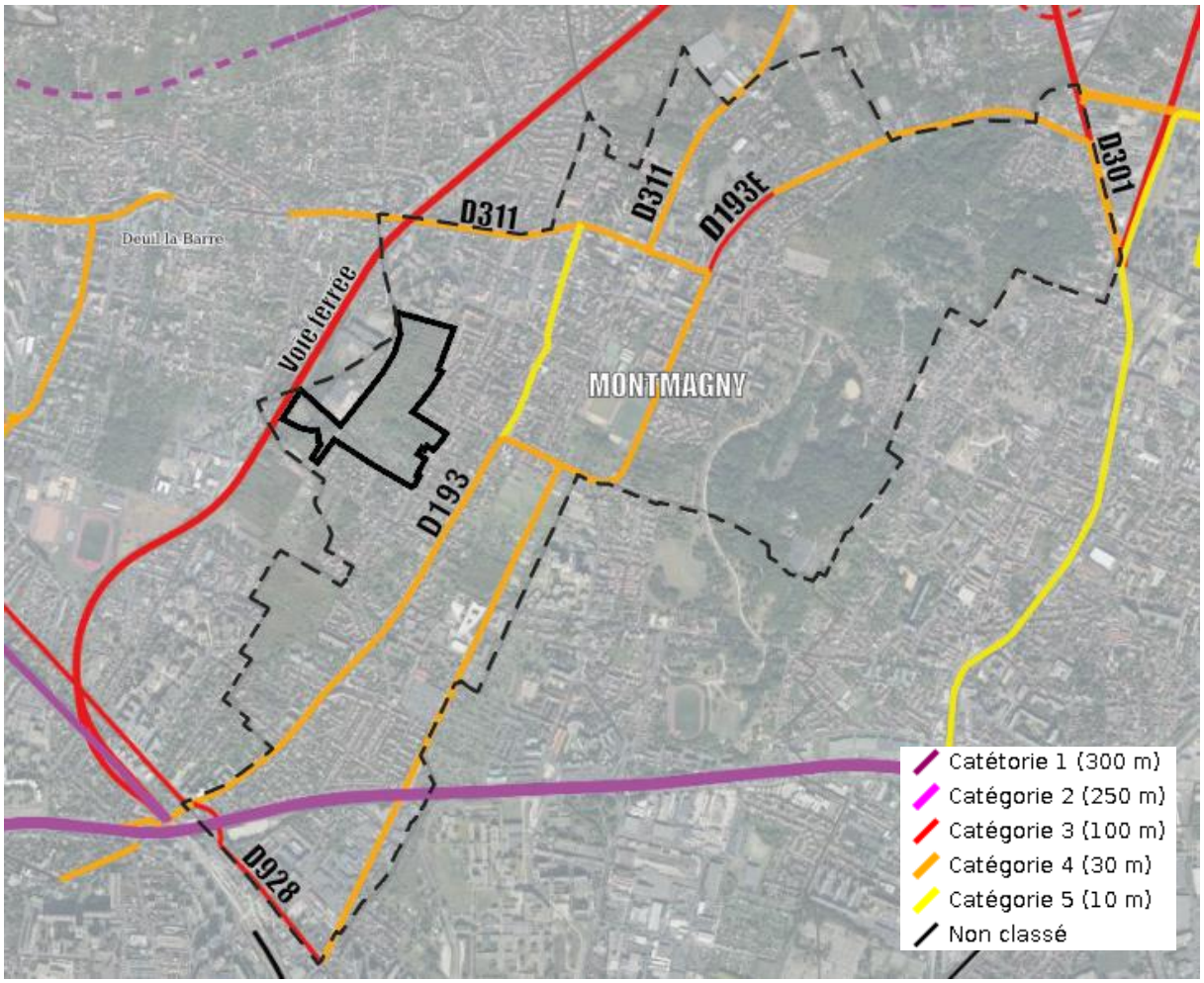
Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Val-d'Oise a été pris par arrêtés préfectoraux entre 1999 et 2005 selon les communes. Le volet ferroviaire de ce classement a fait l'objet d'une révision en 2021.

- Classement sonore des infrastructures routière et ferroviaires

Concernant les voies routières, certaines sont classées en catégories 3 (RD193E), 4 (RD311, RD193E, rue de Villetaneuse, RD193 et rue Jules Ferry) et 5 (RD193).

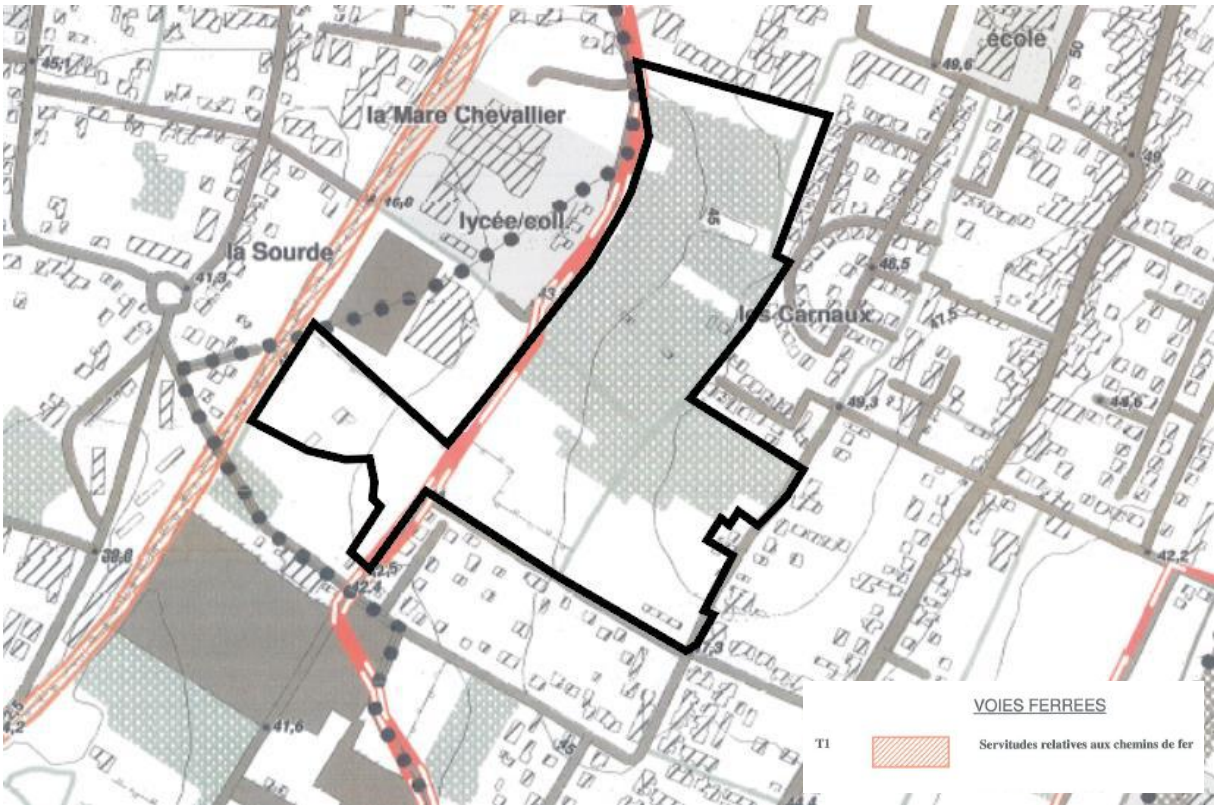
Les voies ferrées situées à l'ouest de la commune (Transilien H) sont classées en catégorie 3 (bande sonore de 100m).

La ligne SNCF d'Epinay-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2 qui traverse le sud de la commune est classée en catégorie 2 (bande sonore de 250m). Dans une bande de 250 m de part et d'autre de cette ligne, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (Source : DDT 95 // Groupe Synthèse)

Le site de projet est concerné au nord-ouest par des servitudes relatives aux chemins de fer.

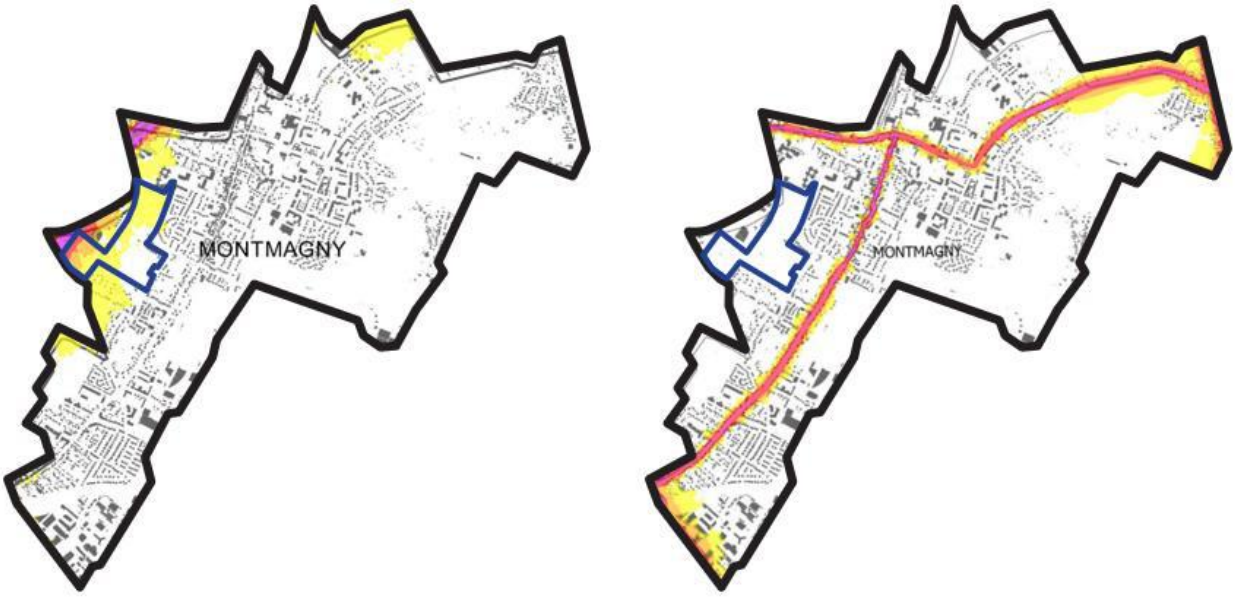


Servitudes sur le site de projet (Source : Plan des servitudes du PLU de Montmagny – 2006)

- Les cartes de bruit stratégiques (Bruitparif)

La cartographie du bruit dite « cartographie stratégique du bruit », permet l'information des populations et la mise en œuvre de Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE).

La commune de Montmagny est concernée par le PPBE de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, adopté le 5 octobre 2022, basé sur les cartes de bruits fournies par Bruitparif.



Classement au bruit des infrastructures ferroviaires (à gauche) et routières (à droite) - Source : http://www.val-doise.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-et-nuisances/Bruit/ Bruit-dans-l-environnement-CBS-et-PPBE/Cartes-de-bruit-strategiques

Les infrastructures ferroviaires

La commune de Montmagny, et plus particulièrement le site de la ZAC, est concernée par la ligne ferroviaire qui passe par la gare de Deuil - Montmagny.

Les parties ouest et nord du site de projet sont concernées par le bruit ferroviaire, avec des niveaux sonores évalués entre 55 et 60 dB(A). Il s'agit d'une ambiance sonore urbaine modérée.

La ligne SNCF d'Epinay-Villetaneuse à Le Tréport- Mers est de catégorie 2. Dans une bande de 250 m de part et d'autre de cette ligne, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Les infrastructures routières

Les voies bruyantes dans Montmagny sont :

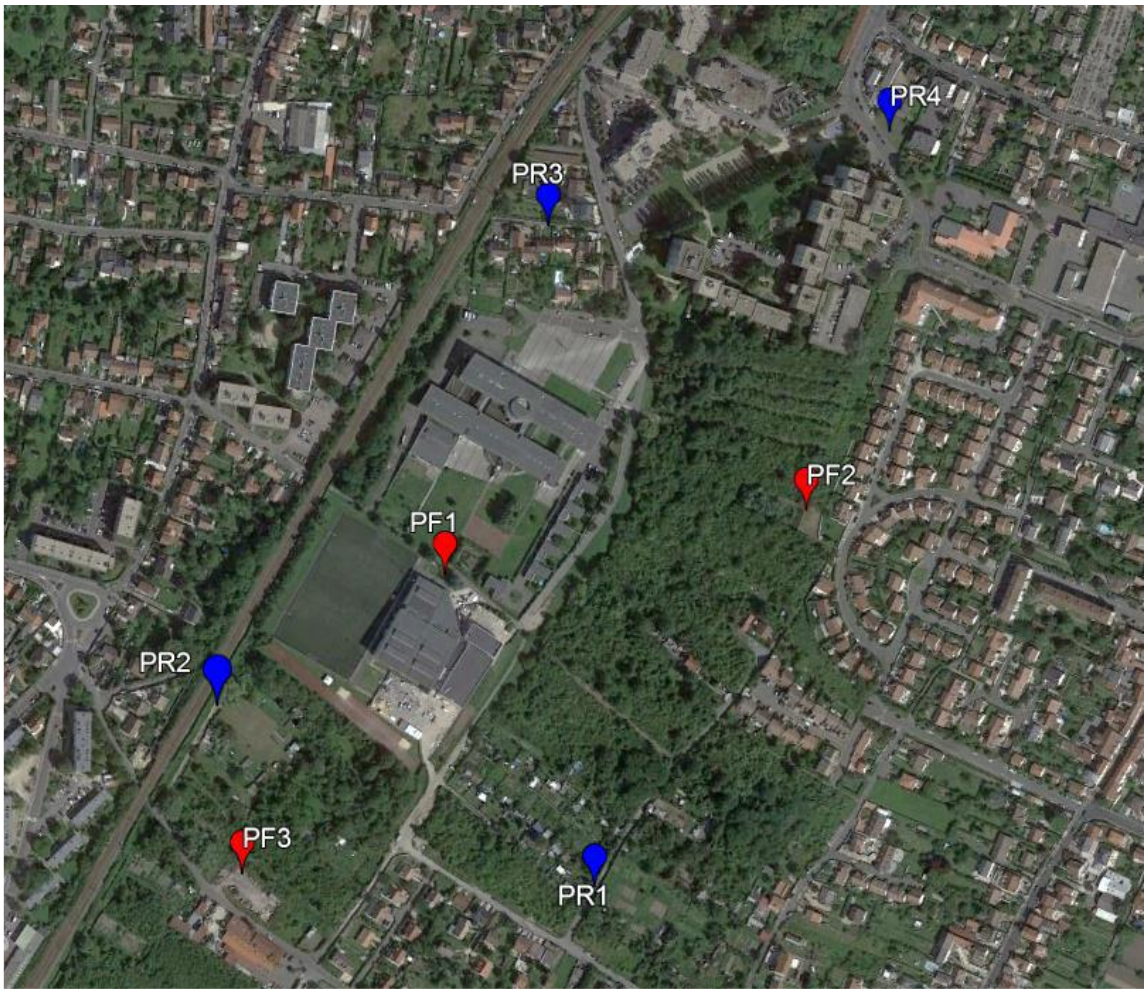
- la RD193 (rue d'Epinay),
- la RD311 (avenue du Général de Gaulle) et son prolongement par la RD193E (avenue Maurice Utrillo),
- la RD301 (route de Calais) en limite nord-est de Montmagny,
- la RD928 (route de Saint Leu) en limite sud de Montmagny.

En conclusion, le site de projet est relativement préservé des bruits d'origine routière et ferroviaire : enjeu faible.

2.6.3.3. *Etude acoustique sur le site de projet*

Une campagne de mesures acoustiques a été réalisée par le bureau d'études Impedance en octobre 2020-2021 sur le site de la ZAC de la Plante des Champs.

A l'issue de ces relevés, il apparaît que les niveaux sonores sont conditionnés essentiellement et localement par la circulation routière et la circulation ferroviaire, mais aussi, sur l'ensemble du site, par de nombreux passages d'avions qui sont également audibles.



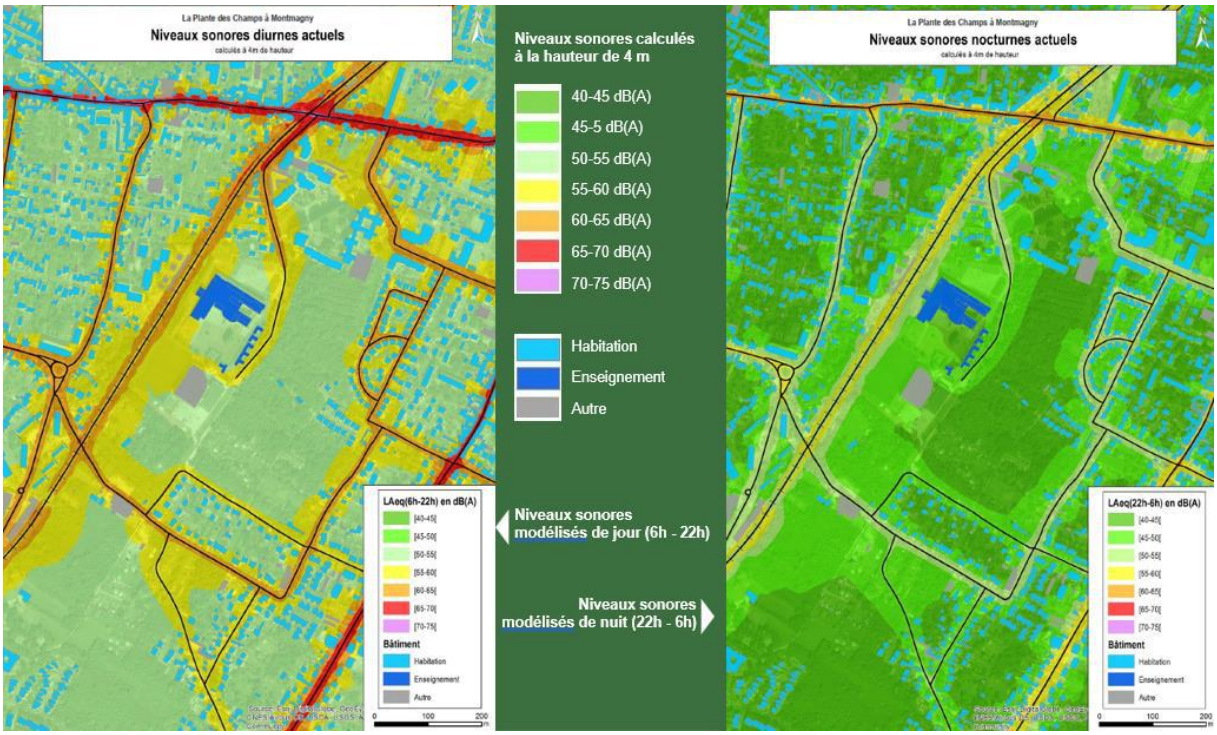
Localisation des points de mesures acoustiques (Source : Etude Impedance du 3 février 2021, étude d'impact ZAC de la Plante des Champs)

La contribution sonore des avions est relativement importante puisqu'elle influence directement les valeurs globales mesurées, elle est estimée à un niveau assez homogène sur la zone d'environ 53 dB(A) le jour et de 43 dB(A) la nuit (passages des avions la nuit entre 22h et 1h et entre 5h et 6h).

Ceci étant, les niveaux sonores in situ sont calmes à modérés, ils varient entre 49 et 61 dB(A) de jour et entre 48 à 52 dB(A) la nuit.

La diminution de niveaux sonores entre le jour et la nuit est significative et représentative d'une agglomération aux points PF2 et PF3 (carte ci-dessus), avec une baisse de 7.5 dB(A).

Au complexe sportif en PF1 (carte ci-dessus), cette atténuation entre jour et nuit est faible, de 3.5 dB(A) seulement, du fait que l'ambiance n'est pas influencée par une circulation routière continue et le niveau sonore équivalent en ce point est finalement relativement stable.



Ambiance sonore en situation actuelle, en dB(A), à hauteur constante de 4m par rapport au sol
De jour (6h-22h) à gauche, de nuit (22h-6h) à droit
(Source : étude d'impact ZAC de la Plante des Champs – Etude Impédance – 3 février 2021 et actualisée en avril 2024)

En conclusion, selon les relevés acoustiques réalisés sur le site, les niveaux sonores existants sont représentatifs d'ambiances calmes à modérées, conditionnées par les circulations routières et ferroviaires : enjeu faible.

2.6.4. La qualité de l'air à l'échelle de l'Île-de-France

2.6.4.1. *Documents cadres et contexte institutionnel*

- **Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)**

Le SRCAE a été créé par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

Il permet aux régions de définir leurs objectifs et orientations propres afin de contribuer à l'atteinte des objectifs et engagements nationaux d'ici à l'horizon 2020 :

- ✓ réduction de 20% des émissions des gaz à effet de serre
- ✓ réduction de 2% de la consommation d'énergie
- ✓ satisfaction de nos besoins à hauteur de 23% à partir d'énergies renouvelables.

Après approbation à l'unanimité par le Conseil régional le 23 novembre 2012, le Préfet de la région Île-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (SRCAE).

- **Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)**

Le PRQA francilien a été approuvé en novembre 2009. Il vise à atteindre les objectifs de qualité de l'air intérieur et de réduction de la pollution atmosphérique fixés par la réglementation et par l'OMS. A travers 21 recommandations et 77 actions, le PRQA francilien préconise, pour certains polluants, des objectifs de qualité de l'air plus ambitieux que ceux prévus par la réglementation française.
Le tableau ci-contre récapitule les niveaux de concentration à ne pas atteindre pour répondre aux objectifs du PRQA :

Tableau 4 : Valeurs limites, seuils IR et d'alerte, valeurs cibles et objectif de qualité

		NO_2	PM_{10}	$PM_{2.5}$	O_3	SO_2	CO	Benzène	Arsenic
Valeurs limites européennes	Moyenne horaire	200 µg/m³ sur 1h à ne pas dépasser plus de 18 heures / an	-	-	-	350 µg/m³ à ne pas dépasser plus de 24 heures par an	-	-	-
	Moyenne sur 8h						10 000 µg/m³ maximum sur 1 jour de la moyenne sur 8 heures		
	Moyenne journalière	-	50 µg/m³ sur 1 jour à ne pas dépasser plus de 35 jours / an	-	-	125 µg/m³ sur 1 jour à ne pas dépasser plus de 3 fois / an	-	-	-
	Moyenne annuelle	40 µg/m³ sur 1 an	40 µg/m³ sur 1 an	25 µg/m³ sur 1 an	-			5 µg/m³ sur 1 an	-
Seuils d'information et recommandation	Moyenne horaire	200 µg/m³ sur 1h	-	-	180 µg/m³ sur 1h	300 µg/m³ sur 1h	-	-	-
	Moyenne journalière	-	50 µg/m³ sur 1 jour	-	-	-	-	-	-
Seuils d'alerte	Moyenne horaire	400 µg/m³ dépassé sur 3h consécutives	-	-	240 µg/m³ sur 1h	500 µg/m³ sur 1 h (pendant 3 heures consécutives)	-	-	-
	Moyenne journalière	-	80 µg/m³ sur 1 jour	-	-	-	-	-	-
Valeurs cibles	Moyenne sur 8h	-	-	-	120 µg/m³ maximum sur 1 jour de la moyenne sur 8 heures à ne pas dépasser plus de 25 jours par an	-	-	-	
	Moyenne annuelle	-	-	20 µg/m³ sur 1 an	-	-	-	-	6 ng/m³
Objectifs de qualité	Moyenne sur 8h	-	-	-	120 µg/m³ maximum sur 1 jour de la moyenne sur 8 heures	-	-	-	-
	Moyenne annuelle	40 µg/m³ sur 1 an	30 µg/m³ sur 1 an	10 µg/m³ sur 1 an	-	50 µg/m³ sur 1 an	-	2 µg/m³ sur 1 an	-

Les valeurs réglementaires pour différents polluants atmosphériques (Source : Etude Air & Santé du site des Lévriers - Atmoterra - Janvier 2021)

- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Les PPA définissent les objectifs et les mesures, réglementaires ou portées par les acteurs locaux, permettant de ramener, à l'intérieur des agglomérations de plus de 250 000 habitants et des zones où les valeurs limites réglementaires sont dépassées ou risquent de l'être, les concentrations en polluants atmosphériques à un niveau inférieur aux valeurs limites réglementaires.
Un premier PPA francilien, approuvé en 2006, a permis un net recul des émissions de polluants atmosphériques d'origine industrielle, mais des dépassements sont toujours observables. Un nouveau PPA a été approuvé le 26 mars 2013. Il prévoyait de renforcer les actions en faveur de la qualité de l'air. Le PPA francilien 2017-2025 a été approuvé le 31 janvier 2018. Il prévoit 25 défis et 46 actions à mettre en œuvre avant 2020.

- Le Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCEM)

Le Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM) a pour objectif de faire converger l'action des 131 communes de la Métropole du Grand Paris en faveur de la résilience climatique, de la transition énergétique et de la qualité de l'air en favorisant les synergies et en promouvant les actions locales et métropolitaines.

Le PCAEM, a été approuvé en novembre 2018 par le Conseil métropolitain. Il fixe une vision à long terme, celle d'un avenir désirable et ambitieux, ainsi qu'un chemin pour la réaliser, en identifiant les opportunités à saisir.

Cette ambition s'articule autour des objectifs stratégiques et opérationnels suivants :

- ✓ atteindre la neutralité carbone en 2050 ;
- ✓ accroître la résilience de la Métropole face aux effets du changement climatique ;
- ✓ assurer une qualité de l'air conforme aux seuils fixés par l'Organisation Mondiale de la Santé;
- ✓ réduire massivement les consommations énergétiques ;
- ✓ développer massivement la production locale des énergies renouvelables et de récupération.

- Le Plan national de réduction des émissions de polluants atmosphériques (PRÉPA)

Le Plan national de réduction des émissions depolluants atmosphériques (PRÉPA) fixe la stratégie de l'État pour réduire les émissions de polluants atmosphériques au niveau national et respecter les exigences européennes. Tels que prévu par l'article 64 de la Loi sur la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), le PRÉPA est composé :

- d'un décret fixant des objectifs chiffrés de réduction des émissions des principaux polluants à l'horizon 2020, 2025 et 2030
- d'un arrêté établissant pour la période 2017- 2021, les actions prioritaires retenues et les modalités opérationnelles pour y parvenir.

Ces objectifs sont traduits dans l'article L. 222-9 du Code de l'Environnement qui fixe les objectifs suivants (par rapport à l'année de référence 2005) de réduction des émissions anthropiques de polluants atmosphériques pour les années 2020 à 2024, 2025 à 2029, et à partir de 2030 :

	2020-2024	2025-2029	2030 et +
SO_2	- 55%	- 66%	- 77%
NO_x	- 50%	- 60%	- 69%
COVNM	- 43%	- 47%	- 52%
NH_3	- 4%	- 8%	- 13%
$PM_{2,5}$	- 27%	- 42%	- 57%

SO_2 : dioxyde de soufre NO_x : oxydes d'azote

COVNM : Composés Organiques Volatils autres que méthane

NH_3 : Ammoniac $PM_{2,5}$: particules fines < 2,5µ

2.6.4.2. *Qualité de l'air : généralités*

- Les données AIRPARIF relatives à la qualité de l'air

La surveillance de la qualité de l'air en Île-de-France (11 852 851 habitants en 2011, Insee) est assurée par une association loi 1901 créée en 1979 : AIRPARIF.

Cet organisme dispose de 50 stations automatiques de mesures réparties sur 100 km autour de Paris.

Deux laboratoires mobiles complètent le dispositif de surveillance et permettent des mesures complémentaires sur l'ensemble du territoire de la région (superficie : 12 000 km2).

Les principaux polluants de l'air sont :

- **Le dioxyde d'azote (NO2)**

Les émissions d'oxyde d'azote (NOx) apparaissent dans toutes les combustions, à haute température, de combustibles fossiles (charbon, fuel, pétrole…).

Le secteur des transports est responsable de 52% des émissions des NOx. Le monoxyde d'azote (NO) rejeté par les pots d'échappement est oxydé par l'ozone et se transforme en dioxyde d'azote (NO2).

- **Le benzène (C6H6)**

Le benzène est un hydrocarbure aromatique monocyclique (HAM). C'est un polluant émis majoritairement par le trafic routier, plus particulièrement les véhicules à motorisation essence.

- **Les poussières en suspension (particules PM 10 et PM 2.5)**

Le transport routier, les combustions industrielles, le chauffage domestique et l'incinération des déchets sont parmi les émetteurs de particules en suspension. Le principal secteur d'émission des particules de diamètre inférieur à 10 µm est le transport routier (36%) en particulier les véhicules diesel (13%) suivi de près par l'industrie (33%).

- **L'ozone (O3)**

L'ozone protège les organismes vivants en absorbant une partie des UV dans la haute atmosphère. Mais à basse altitude, ce gaz est nuisible si sa concentration augmente trop fortement. C'est le cas lorsque se produit une réaction chimique entre le dioxyde d'azote et les hydrocarbures (polluants d'origine automobile) dans des conditions climatiques particulières.

- **Le dioxyde de soufre (SO2)**

Les émissions de SO2 dépendent de la teneur en soufre des combustibles (gazole, fuel, charbon…). Elles sont principalement libérées dans l'atmosphère par les cheminées des usines (centrales thermiques…) ou par les chauffages.

Le secteur automobile diesel contribue dans une faible mesure à ces émissions. Aucune carte n'est disponible à l'échelle du département pour ce paramètre.

- **Origine et nature des principaux polluants**

Les principales sources de pollution atmosphérique sont liées aux activités humaines : combustion des foyers fixes (chauffages, usages industriels, production d'énergie…), procédés industriels, transports (terrestres, aériens et maritimes), incinération et traitement des déchets.

La pollution de l'air est toujours complexe. Elle est liée à un grand nombre de polluants associés sous des formes physico-chimiques diverses.

La pollution atmosphérique causée par le trafic automobile comprend à la fois les polluants directement émis par l'utilisation des véhicules, appelés aussi polluants primaires, et les polluants dérivés ou secondaires formés par des réactions chimiques dans l'atmosphère.

Les principaux polluants qui sont mesurés en permanence par les organismes de surveillance sont le dioxyde de soufre (SO2), les particules, les oxydes d'azotes (NOx), les composés organiques volatils (COV), l'ozone (O3), le monoxyde de carbone (CO) et le plomb (Pb).

2.6.4.1. *La qualité de l'air sur le site de projet*

Une étude Air & Santé a été menée sur le site de la ZAC par le bureau d'étude Atmoterra (rapport rendu le 21 janvier 2021 et actualisé en avril 2022 - étude consultable dans le dossier « annexe études techniques ») accompagné d'une note technique – détail sur les émissions considérées d'avril 2022).

Le niveau de l'étude a été fixé à II, compte tenu du contexte du site :

- une densité de population inférieure à 10 000 hab/km²,
- une augmentation prévisible des trafics inférieure à 10 000 veh./jour,
- un projet se situant dans le périmètre du PPA Ile-de-France.

- Le NO_2 (dioxyde d'azote) :

Afin de caractériser la qualité de l'aire à proximité immédiate de la zone de projet, une première campagne réalisée en vue du projet de suppression du passage à niveau SNCF PN4, a été réalisée par tubes passifs à l'automne 2018 et au printemps 2019 pour mesurer en 10 points les concentrations en NO2, benzène et PM10.

Une seconde campagne a été réalisée en 2020, dans le cadre de l'étude Air & Santé du site de la ZAC, afin d'analyser les concentrations en NO2 à différents points du site.

L'influence du trafic routier est observée avec des valeurs plus élevées à proximité des axes routiers. Ainsi, au droit du site, les concentrations en NO_2 semblent globalement inférieures à la valeur limite et à la recommandation de l'OMS de 2005, hormis à proximité de certains axes routiers (au sud et au nord du site de projet), où des concentrations plus élevées peuvent être observées, avec potentiellement des dépassements des seuils réglementaires et sanitaires (voir modélisations page ci-dessous).

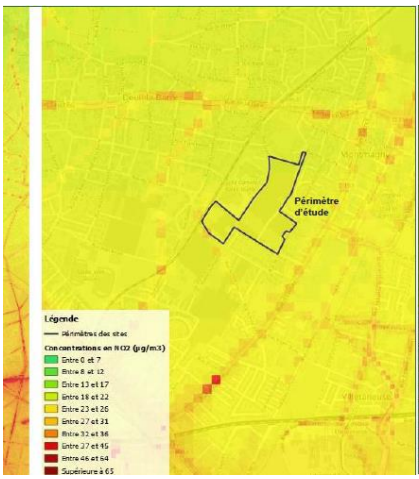
- Les particules fines ($PM_{2,5}$ et PM_{10}) :

Les concentrations en $PM_{2.5}$ au niveau du projet sont susceptibles d'approcher, voire de dépasser les recommandations de l'OMS 2005 (en moyenne annuelle et journalière) et l'objectif de qualité (en moyenne annuelle), notamment en période hivernale, comme c'est le cas pour la station de Gonesse.

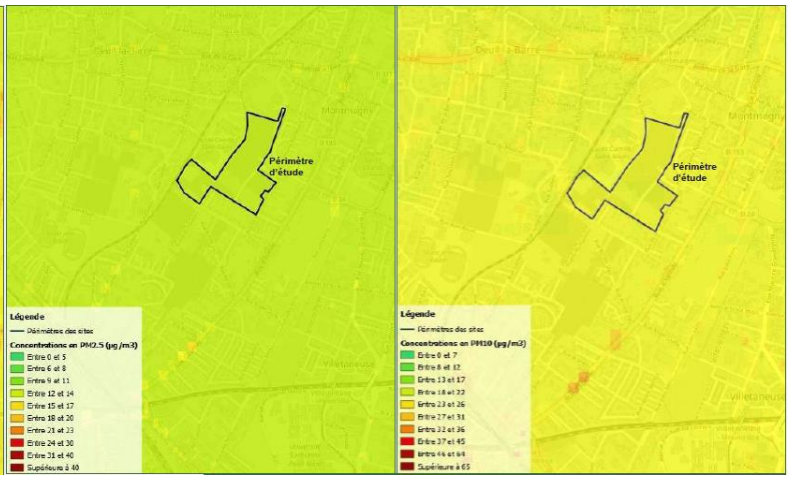
Les concentrations en PM10 au niveau du projet sont susceptibles d'approcher, voire de dépasser les recommandations de l'OMS 2005 (en moyenne journalière) et le seuil d'information et de recommandation (en moyenne journalière), notamment en période hivernale, comme c'est le cas pour la station de Gennevilliers.

- Le monoxyde de carbone (CO) :

Au droit du site de projet, les concentrations en CO sont probablement inférieures aux seuils réglementaires et aux recommandations de l'OMS 2005, mais des augmentations des concentrations peuvent être mesurées en périodes hivernales et lors de forts trafics routiers.



Concentrations moyennes de NO2, pour l'année 2019 dans le secteur d'étude de la ZAC (source : airparif 2013 – Atmoterra étude d'impact ZAC – janvier 2021)



Concentrations moyennes de particules PM2,5 (à gauche) et PM10 (à droite) pour l'année 2019 dans le secteur de la ZAC (source : étude Air & Santé – Amoterra étude d'impact ZAC – janvier 2021)

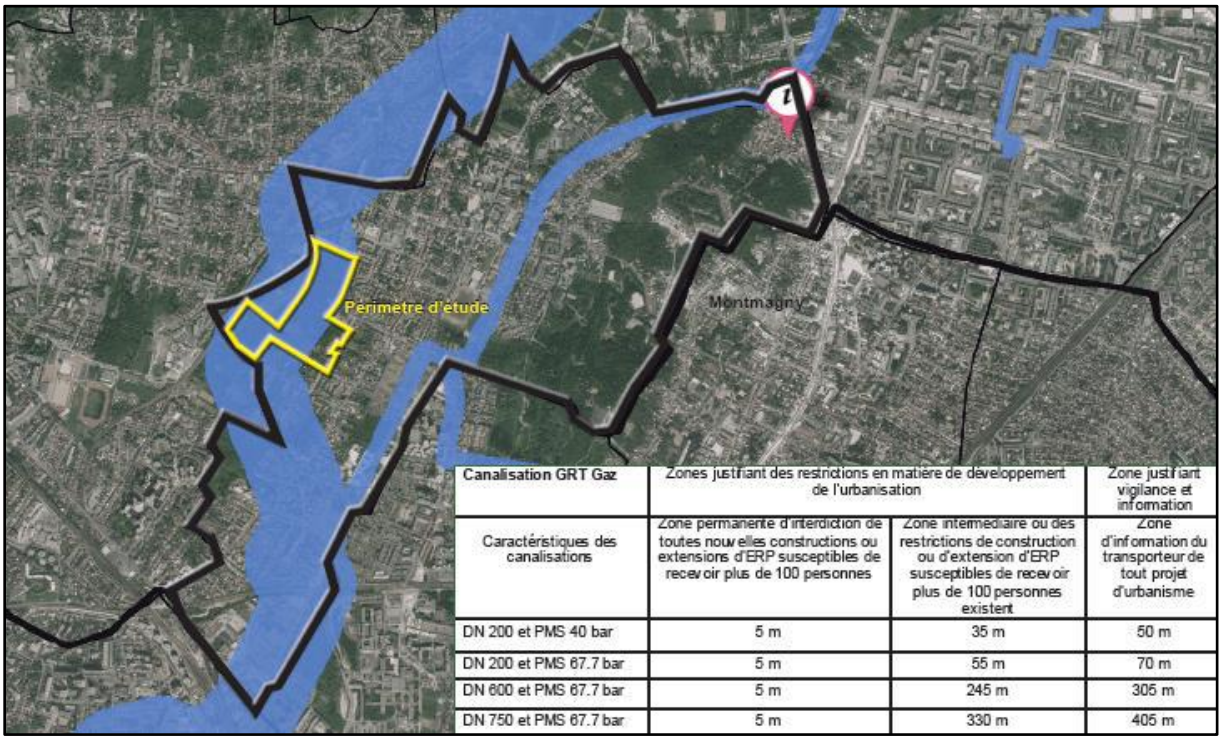
La qualité de l'air constitue donc un point de vigilance sur le secteur d'étude : enjeu modéré.

2.6.5. Risques technologiques

2.6.5.1. *Le transport de matières dangereuses*

La commune de Montmagny est peu soumise au risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière ou ferroviaire.

Elle est concernée par des canalisations de matières dangereuses acheminant du gaz naturel.



Canalisation GRT Gaz	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire ou des restrictions de construction ou d'extension d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 200 et PMS 40 bar	5 m	35 m	50 m
DN 200 et PMS 67.7 bar	5 m	55 m	70 m
DN 600 et PMS 67.7 bar	5 m	245 m	305 m
DN 750 et PMS 67.7 bar	5 m	330 m	405 m

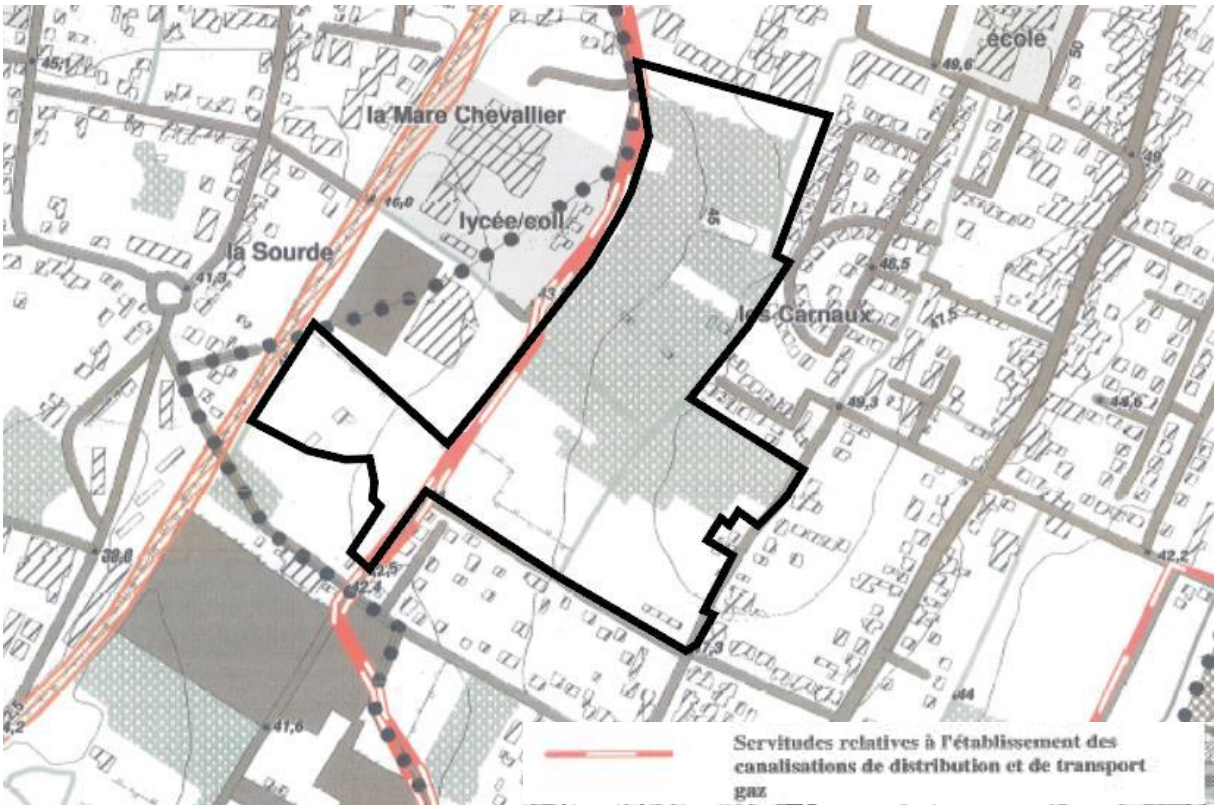
Les canalisations de transport de gaz à Montmagny (Source : Géorisques)

Le transport par canalisation fait l'objet de différentes réglementations qui fixent les règles de conception, de construction, d'exploitation et de surveillance des ouvrages et qui permettent d'intégrer les zones de passage des canalisations dans les procédures d'urbanisme et de travaux publics

Les installations de transport par canalisations souterraines font l'objet, de la part de Gaz Réseau Distribution France (GRDF) et GRT Gaz, de plans de surveillance et d'intervention (PSI) en vue de réduire les probabilités d'agressions externes involontaires et de réagir efficacement en cas d'accident.

La réglementation impose, outre les règles de balisage, des contraintes d'occupation des sols de part et d'autre de l'implantation de la canalisation (cf. tableau page ci-dessus).

Le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU de Montmagny précise la localisation des canalisations de transport de gaz à haute pression.



La canalisation de transport de gaz traversant le site de projet (Source : Plan des servitudes du PLU de Montmagny – 2006)

Une servitude d'utilité publique se situe sur le secteur objet de la présente modification. Cette dernière emprunte la ruelle du Pavillon au sud, puis le chemin qui prolonge la ruelle. Elle passe ensuite par la rue Guynemer qui longe le nouveau lycée Camille Saint-Saëns. Elle longe également le site de projet et le traverse sur une petite longueur.

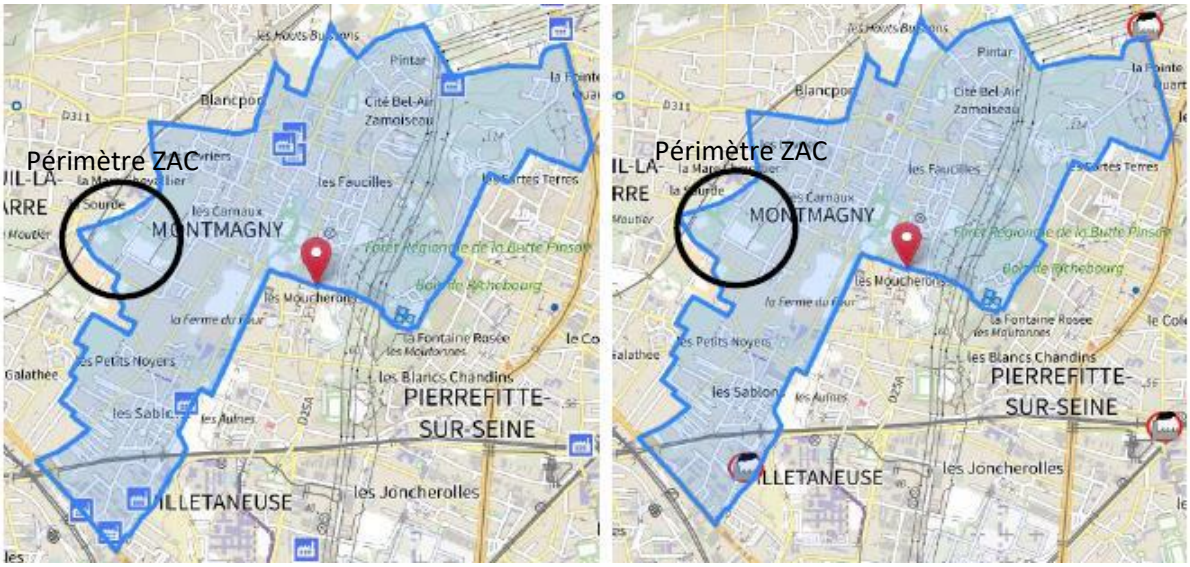
Dans le cadre de l'étude d'impact réalisée sur la ZAC de la Plante des Champs, GRT gaz a remis un avis sur le dossier de création de ZAC. La présence de ces ouvrages nécessite des précautions particulières en matière d'urbanisme de manière à limiter l'exposition des riverains aux risques qu'ils peuvent occasionner :

- Respecter un recul d'implantation minimum de 4 mètres de part et d'autre de la canalisation ;
- Concernant les Établissements Recevant du Public (ERP), pour les ERP de plus de 100 personnes, fournir une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, et une notice de sécurité pour les ERP de moins de 100 personnes ;
- Zone non-aedificandi de 4 mètres de part et d'autre de la canalisation et consignes à respecter lors de la conception du projet, des travaux.

Enjeu modéré

2.6.5.2. *Installations industrielles*

La commune compte 8 installations industrielles classées (ICPE) non SEVESO et un établissement déclarant rejeter des polluants (TF Chimie).



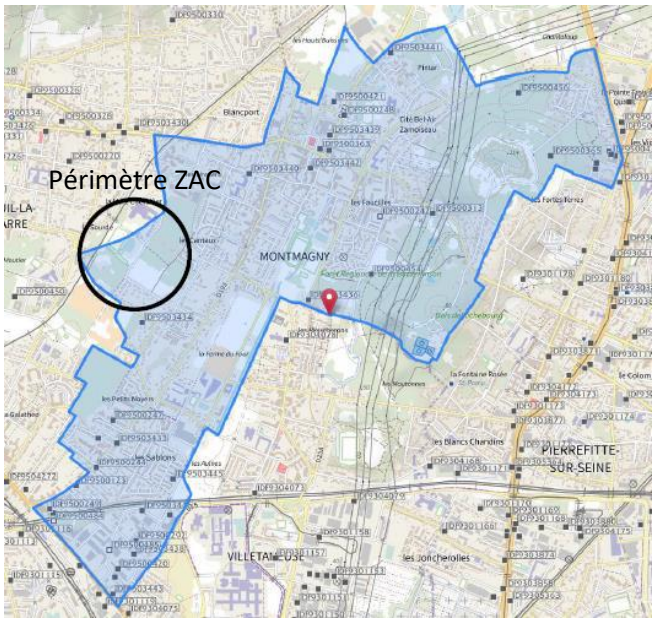
Installations industrielles (Source : Géorisques)

Le secteur de projet n'est pas concerné par ce risque industriel : absence d'enjeu.

- Inventaire des sites et sols pollués : Site BASIAS et sites BASOL

Aucun site BASOL n'est recensé à Montmagny

Selon la base de données BASIAS, qui est un inventaire des sites industriels et activités de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante, la commune de Montmagny compte 37 sites.

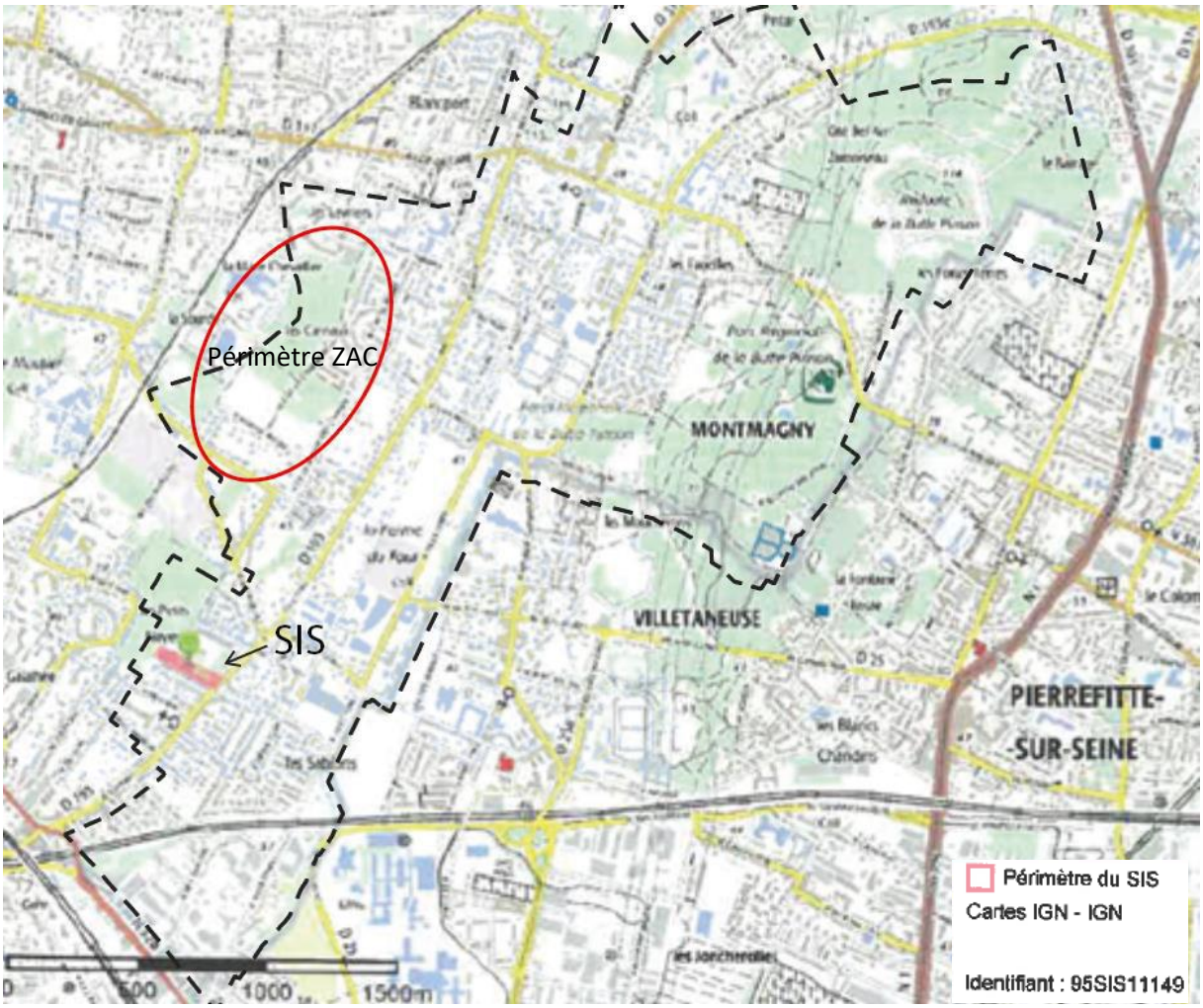


Carte des anciens sites industriels et activités de services (Source : Géorisques)

Aucun site BASIAS et BASOL n'est recensé sur le site de projet : absence d'enjeu.

- Inventaire des sites et sols pollués : Secteur d'Information des Sols « SIS »

La commune de Montmagny compte un site sur son territoire, instauré par l'arrêté préfectoral n°23-031 dans le cadre de la mise à jour du PLU de Montmagny du 07/06/2023. L'article R.151-23 du code de l'Urbanisme prévoit que les secteurs d'information sur les sols (SIS) sont annexés au PLU.



Périmètre SIS (Source : arrêté n° IC-23-031 - Commune de Montmagny)

Le SIS ne se situe pas sur le site de projet : absence d'enjeu.

2.6.6. Pollution des sols et vulnérabilité des eaux

2.6.6.1. *Vulnérabilité des eaux souterraines et de surface*

L'étude historique et de vulnérabilité réalisée par Tesora en mai 2020 sur le site de la ZAC de la "Plante des Champs" (étude consultable dans le dossier « annexe études techniques »), a montré que la première nappe est localisée à environ 2m de profondeur au sein de la formation des Sables de Monceau et des Calcaires de Saint-Ouen. Elle s'écoule vraisemblablement vers le sud-sud-ouest. La nappe est vulnérable à une éventuelle pollution de surface mais non sensible au vu de son usage.

Les investigations sur les eaux souterraines ont été menées en prélevant 6 piézomètres, dont 5 ont été posés dans le cadre de l'étude et un étant présent préalablement.

Les analyses sur les eaux souterraines ont montré des teneurs non significatives de métaux et métalloïdes ainsi que d'hydrocarbures. Les eaux souterraines ne sont pas à considérer comme polluées.

Les investigations sur le bassin des Carnaux ont consisté en la réalisation de prélèvements d'eaux eaux superficielles des mares en milieu de lit à l'aide de bailers à usage unique et de prélèvements de sédiments à l'aide d'un préleveur à sédiments.

Les analyses sur les eaux superficielles ont montré un impact en hydrocarbures. Cet impact a été retrouvé sur un des prélèvements de sédiments.

Enjeu faible.

2.6.6.2. *Pollution des sols*

L'étude historique a également mis en évidence des activités et/ou installations potentiellement polluantes, en particulier un local initialement identifié comme étant une déchetterie au sud-ouest du site de projet, qui est en fait un lieu de stockage de matériel communal.

Au nord du site, se situe un bassin de rétention du lotissement des Carnaux (situé à l'est du périmètre de projet), présentant des pollutions.

Le site n'a accueilli aucune autre activité potentiellement polluante.

Les sources potentielles de pollution des sols sur la ZAC (Source : Etude historique et de vulnérabilité - TEROSA - Etude d'impact ZAC Plante des Champs - 7 mai 2020)

Des investigations sur les sols ont également été menées en avril 2020. Elles ont consisté en la réalisation de 34 sondages. Aucun indice organoleptique de pollution n'a été relevé lors de la réalisation de ces sondages. Les terrains naturels présentent un caractère inerte. Elles ont également montré l'absence d'hydrocarbures sur l'ensemble du site, excepté quelques traces identifiées au droit du bassin de rétention des eaux pluviales du quartier des Carnaux, ainsi que la présence de terres inertes sur la quasi-totalité du site, excepté deux anomalies ponctuelles.

Enjeu faible.

2.7. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL

L'état initial a permis de mettre en avant les contraintes des sites, découlant de leur localisation et des caractéristiques du territoire dans lequel ils sont implantés. Les principaux enjeux identifiés sont repris et catégorisés selon la sensibilité du site : **nul**, **faible**, **modéré**, **fort**.

Thématique	Sensibilité du site et enjeux vis-à-vis de la DP MEC	Enjeu
MILIEUX PHYSIQUES		
Topographie	Le terrain d'étude présente une topographie relativement plane. La pente générale du site est orientée nord-est / sud-ouest, avec un dénivelé de l'ordre de 7,50 m, avec des pentes pouvant aller jusqu' à 8% selon l'IGN.	Faible
Climat	Le territoire bénéficie d'un climat tempéré océanique doux avec des épisodes exceptionnels en progression de températures, pluie, vent.	Faible
Îlot de chaleur	Sur le site de projet cohabitent des jardins, des pelouses et des arbres plus ou moins épars. La vulnérabilité du site de projet à l'effet d'îlot de chaleur urbaine (ICU) est actuellement faible (site non artificialisé). Les espaces naturels ne sont pas ou peu générateurs de chaleur urbaine. Ils constituent même, et c'est le cas sur le site de projet, des îlots de fraîcheur.	Faible
Géologie	Le secteur objet de la MEC du PLU est principalement caractérisé par des marnes et un ensemble gypseux à l'Est. Les poches de gypse et les carrières remblayées et anciennes décharges identifiées au plan de zonage du PLU ne sont pas présentes sur le secteur.	Nul
Résistance des sols	Perméabilité faible à très faible, correspondant à des terrains très peu perméables (marnes).	Modéré
Hydrographie et hydrogéologie	La Seine est située à 2,2 km au sud du site d'étude. La commune de Montmagny n'est traversée par aucun cours d'eau important, elle n'est donc pas soumise au risque inondation lié aux crues. Elle est cependant traversée par le ru d'Arra, bordé par des tourbes incompressibles. Le site de la ZAC se situe dans le bassin versant du ru de Deuil, affluent du ru d'Escondeaux, lui-même affluent du ru d'Arras, qui rejoint la Seine à Epinay-sur-Seine. Le ru Une nappe souterraine : celle de l'Albien-Néocomien. Située à une profondeur d'environ 500 m, elle est peu vulnérable. On trouve également, localement, des nappes sub-affleurantes. Territoire soumis au SDAGE Seine-Normandie et au SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer.	Nul

MILIEUX NATURELS		
Inventaire des protections réglementaires	Aucune zone protégée n'est répertoriée au droit ni à proximité de la zone d'étude : aucune zone ZNIEFF, ZICO, réserve naturelle régionale ou nationale ni par naturel régional, EBC, ENS, Foret de protection, etc..	Nul
NATURA 2000	La taille du projet, l'urbanisation massive de la région parisienne et la distance par rapport aux sites Natura 2000, conduisent à l'absence de lien direct ou indirect avec ces sites.	Nul
ZNIEFF	La ZNIEFF la plus proche est une ZNIEFF de type 2 : le « point aval de L'Ile-Saint-Denis », situé à environ 2,4km au Sud du site de projet.	Nul
ENS	L'espace naturel sensible le plus proche se situe à environ 1km du périmètre d'étude : ENS de la « Butte Pinson ». Le lien fonctionnel entre l'aire d'étude et cet espace, reconnu d'intérêt naturel, est identifié. En effet, les milieux en présence sont relativement analogues (zones ouvertes, bosquets et zones boisées) et la distance entre ces espaces est modérée. Notons cependant, que ce lien reste possible que pour les espèces à grande capacité de dispersion (avifaune, chiroptère), une zone pavillonnaire séparant les deux espaces.	Faible
Autres zonages réglementaires	Le périmètre du projet n'est concerné par aucun arrêté de protection de biotope ni réserve biologique.	Nul
SRCE	La commune de Montmagny et le site de projet en particulier ne participent pas aux grandes continuités écologiques à l'échelle francilienne. Selon la Trame Verte et Bleue de Paris et de la Petite Couronne, le site de projet se situe à proximité d'un « autre secteur reconnu pour son intérêt écologique » en contexte urbain, le parc de la Butte Pinson. Le site de projet ne participe pas, ou de manière réduite, au réseau écologique régional, elle est cependant susceptible d'être partie prenante au réseau écologique local, notamment en améliorant la perméabilité aux flux d'espèces de la matrice urbaine locale	Faible à modéré
Habitats	Aucun habitat remarquable ou vulnérable n'est présent sur l'aire d'étude.	Faible
Flore	L'enjeu lié à la flore est considéré comme globalement faible à localement Assez Fort (en lien avec la station d'Ophioglosse localisée en bordure nord du périmètre de la ZAC).	Faible à localement assez fort

Faune	Chez l'avifaune, 11 espèces protégées ont été observées. **Deux espèces ont un enjeu régional de niveau « Moyen » : l'Accenteur mouchet et l'Hypolaïs polyglotte.** Chez les mammifères, une espèce terrestre protégée a été observée (Hérisson d'Europe) et deux espèces de chauves-souris ont été inventoriées, à savoir la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl. **Néanmoins, dans ce contexte et au titre des gîtes, aucune des deux espèces de Chiroptères ne constitue d'enjeu réglementaire.** Onze espèces de papillons ont été inventoriées sur l'aire d'étude en 2020. Parmi elles, la plupart présentent un enjeu régional « faible ». Seul, le Némusien et la Thécla du Coudrier **présentent des enjeux stationnels de niveau « Moyen » et « Assez fort ».**	Faible à assez fort
Zones humides	D'après la carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles de la DRIEAT IDF, le site de projet n'est pas concerné par les enveloppes d'alerte zone humide. La carte des zones humides potentielles de l'INRA et Agro campus Ouest illustre des potentialités au nord et à l'ouest de l'emprise de projet.	Nul
PAYSAGE ET PATRIMOINE		
Paysage	Le périmètre d'étude est essentiellement constitué de friches arbustives d'anciens vergers et de jardins familiaux. Le site est très peu artificialisé, seules quelques constructions légères subsistent dans les jardins familiaux ainsi qu'un local de stockage de matériel au sud du périmètre.	Faible
Patrimoine, monuments et sites historiques	Aucun monument historique, site inscrit, site classé ou site patrimonial remarquable n'est présent sur le périmètre de projet. Pas de sensibilité archéologique.	Nul
DEPLACEMENTS		
Trafic et stationnement	Le secteur objet de la présente MEC du PLU se situe à proximité de la D193 à l'Est, qui relie Groslay à Deuil-la-Barre via Montmagny et de la D311 au Nord, reliant Le Vésinet à Sarcelles. Il est également accessible en transports en commun avec notamment la gare SNCF de Deuil-Montmagny, située à environ 500m au nord du site. Le secteur objet de la présente MEC du PLU immédiat est essentiellement constitué d'espaces naturels : principalement friche d'anciens vergers et jardins familiaux. Aussi, aucune aire de stationnement n'est identifiée.	Modéré

SECURITE, SALUBRITE ET SANTE		
Gypse	Les poches de gypse identifiées au plan de zonage du PLU ne sont pas présentes sur le secteur objet de la MEC du PLU. Par ailleurs, l'étude réalisée par EN.OM.FRA indique la présence de poches d'anciennes carrières de gypse sur le site de projet.	Modéré
Anciennes carrières	Le site n'est pas localisé dans une zone d'anciennes carrières et ne présente donc pas de risque particulier d'affaissement ou effondrement des terrains	Nul
Tourbes alluvionnaires	Des tourbes alluvionnaires sont identifiées sur la partie sud-ouest du secteur objet de la MEC du PLU.	Modéré
Risque sismique	La commune de Montmagny est concernée par un risque sismique très faible (niveau 1 sur 5).	Faible
Risque de retrait/ gonflement des argiles	Le secteur se situe en aléa moyen.	Modéré
Risque d'inondation par débordement et ruissellement	La commune de Montmagny ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Le site d'étude ne présente ainsi pas de risque d'inondation par débordement de cours d'eau ni par ruissellements.	Nul
Risques de remontées de nappe	Selon les données du BRGM, le nord-ouest et l'ouest de l'aire d'étude sont concernés par un risque de remontée de nappe (fiabilité de la donnée « Moyenne » sur la majeure partie de l'aire d'étude) et le reste de l'aire d'étude est concerné par un risque d'inondation de caves (fiabilité de la donnée « Moyenne »). Niveau de la nappe affleurante à 50cm au point bas du site (Sud-Ouest) et entre -6m et -2m sur le reste du secteur.	Modéré
Cadre acoustique	Le site de projet est relativement préservé des bruits d'origine routière et ferroviaire. Les niveaux sonores existants sont représentatifs d'ambiances clames ou modérées. La totalité du secteur de projet est située en zone D du PEB de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, qui n'impose pas de restriction à l'urbanisation.	Faible
Qualité de l'air	Une qualité de l'air relativement bonne dans le département du Val d'Oise. Certains seuils réglementaires peuvent être dépassés sur le secteur objet de la MEC.	Modéré

Transport de matières dangereuses	La commune de Montmagny est peu soumise au risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière ou ferroviaire. Le site de projet est concerné par la présence d'une canalisation de transport de gaz	Modéré
Installations industrielles	Aucune ICPE n'est répertoriée dans l'emprise du site d'étude. Aucun site BASIAS, BASOL, SIS n'est répertorié sur le site de projet.	Nul
Pollution des sols et des eaux	Les analyses sur les eaux souterraines ont montré des teneurs non significatives de métaux et métalloïdes ainsi que d'hydrocarbures. Les eaux souterraines ne sont pas à considérer comme polluées. Les analyses sur les eaux superficielles ont montré un impact en hydrocarbures. Cet impact a été retrouvé sur un des prélèvements de sédiments. Le site n'a accueilli aucune autre activité potentiellement polluante. Terres inertes sur la quasi-totalité du site excepté deux anomalies ponctuelles.	Faible

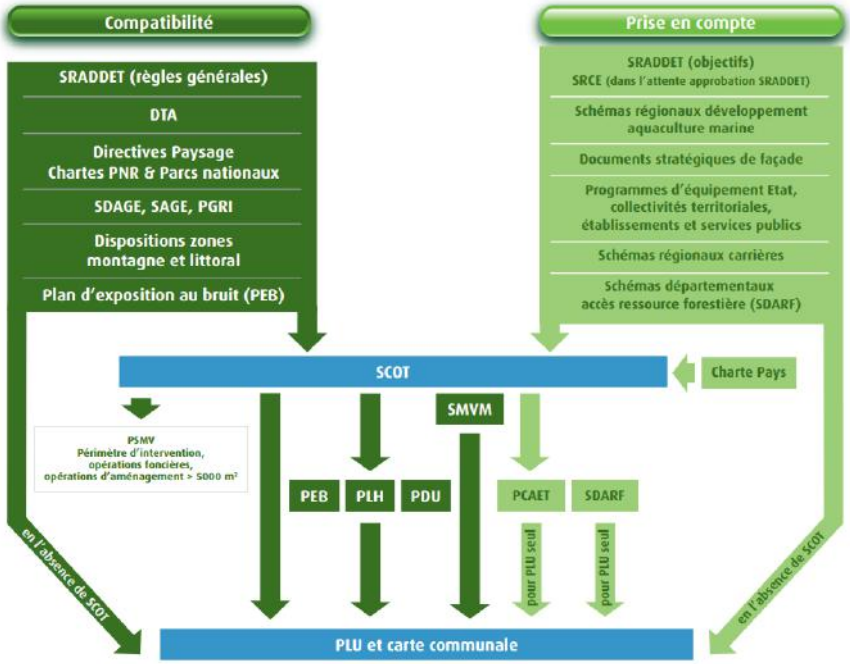
3. ANALYSE DE LA COHERENCE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Le second paragraphe de l'article L.151-1 dispose que le PLU soit « compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L.131-5 » du Code de l'Urbanisme.

La présente analyse a alors plusieurs objectifs :

- Identifier les objectifs et orientations du projet « ZAC – Plante des Champs » emportant mise en compatibilité du PLU ;
- Mettre en exergue des enjeux environnementaux identifiés dans ces documents de rang supérieur ;
- Analyser l'articulation de la mise en compatibilité du PLU avec ces plans, schémas et programmes.

Le schéma ci-dessous met en évidence les relations entre les différents outils de planification. Ainsi, il apparaît que le PLU doit être compatible et prendre en compte divers plans et programmes, qui sont eux-mêmes liés entre eux.



Source : Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme- Commissariat général au développement durable (2019)

Il est important de signaler que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT est un document intégrateur de normes supérieures et en l'absence de celui-ci (article L131-6 du code de l'urbanisme), le PLU se doit d'être compatible avec les documents définis à l'article L131-1 du code de l'urbanisme.

Pour rappel la notion de compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle supérieure, alors que la notion de prise en compte implique de ne pas s'écarter des orientations fondamentales de la norme supérieure. Au-delà de ce rapport, cette présentation est l'occasion de faire le lien avec les évolutions des différentes politiques publiques concernant le territoire au regard des évolutions de ces documents, notamment ceux approuvés après le SCOT.

3.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DES GESTION DES EAUX (SDAGE) SEINE-NORMANDIE 2022-2027

Institués par la loi sur l'eau de 1992, les SDAGE sont des documents de planification qui ont évolué suite à la Directive Cadre sur l'Eau. Ils fixent pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de "bon état des eaux".

Le SDAGE du bassin Seine Normandie a été adopté le 23 mars 2022 par le Comité de bassin pour la période 2022-2027. Il fixe **5 grandes orientations** afin d'atteindre le bon état des eaux et de protéger cette ressource :

- **Orientation fondamentale 1** : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- **Orientation fondamentale 2** : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- **Orientation fondamentale 3** : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles ;
- **Orientation fondamentale 4** : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- **Orientation fondamentale 5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

La mise en compatibilité du PLU ne vient pas contraindre les cours d'eaux. La Seine est située à environ 2,2 km au Sud du site de projet. Un ruisseau s'écoule sur le territoire communal (ru d'Arra) et deux ruisseaux se situent à proximité.

D'après la carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles de la DRIEAT et des investigations menées sur le secteur de la ZAC de la Plante des Champs dans le cadre de son étude d'impact, aucune zone humide n'est identifiée sur le site de projet.

Aucun périmètre de captage d'eau potable ne se situe sur le secteur objet de la présente MEC du PLU.

Les ajustements apportés au PLU en vigueur dans le cadre de la MEC du PLU augmentent la surface constructible, ce qui peut nuire à l'infiltration de l'eau de pluie. Cependant, L'OAP instaurée dans le cadre de la MEC du PLU prévoit la création d'un parc urbain sur 2ha environ en cœur d'îlot, la réalisation d'espaces privatifs végétalisés sur au moins 30% de leur surface et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC, ainsi que la préservation et la création de continuités écologiques, limitant autant que possible les surfaces imperméabilisées et permettant ainsi une meilleure infiltration des eaux de pluie.

La MEC du PLU ne présente pas d'incohérence avec l'orientation fondamentale n°5. Le secteur du projet n'est pas situé sur une zone littorale, et ne devrait pas générer de pollution supplémentaire en azote ou phosphore, ni déverser de déchets chimiques et microbiologiques dans la Seine, qui est située à 2,2km du secteur objet de la présente MEC.

Au regard de l'appréciation des éléments de l'opération qui vient d'être faite, la mise en compatibilité du PLU est compatible avec les grandes orientations du SDAGE Seine-Normandie.

3.2. ARTICULATION AVEC LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE) DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) d'Ile-de-France a été arrêté le 14 décembre 2012 : ce document fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

La mise en compatibilité du PLU ne va pas permettre la réalisation d'activités industrielles et/ou polluantes sur le site de l'OAP. Elle maintien principalement la réalisation d'habitations pouvant accueillir des équipements et commerces en rez-de-chaussée et également des équipements publics localisés au centre-est par l'OAP. De plus, le règlement de la zone AUa de la MEC du PLU interdit les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt sur l'ensemble de la zone et autorise toute installation liée à la création d'un réseau de géothermie afin d'encourager le recours à cette énergie renouvelable, peu émettrice en gaz à effet de serre.

La proximité du site avec la gare de Deuil-Montmagny (environ 500m) et le principe de liaisons douces instaurées dans le cadre du PADD et de l'OAP devraient inciter les futurs usagers à moins emprunter les véhicules motorisés et ainsi limiter les émissions de gaz à effet de serre lié au trafic routier.

La Ville de Montmagny et l'aménageur ont signé la charte EcoQuartier et se doivent de veiller au respect de ses 20 engagements. Le projet aura donc pour ambition de déployer une stratégie de neutralité carbone en privilégiant la sobriété énergétiques et carbone : diminution des besoins, énergies renouvelables, constructions via des matériaux bio et géo-sourcés.
Les émissions polluantes supplémentaires devraient être restreinte en raison de l'application de la règlementation thermique en vigueur. Leurs impacts seraient donc minimes.

Les constructions répondront à minima aux règlementations énergétiques en vigueur (respect des exigences RE2020 dans sa version applicable au moins 3 ans après : jalon 2025, 2028, 2031).

Au regard de l'appréciation des éléments de l'opération qui vient d'être faite, la mise en compatibilité du PLU est compatible avec les grandes priorités du SRCAE de la Région Île-de-France.

3.3. PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

Le SRCE d'Ile-de-France a été adopté le 21 octobre 2013 par arrêté du Préfet de la Région Île-de-France. Créé en application de la loi Grenelle II, il définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique et identifie notamment les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) à prendre en compte dans les PLU.

Un réseau écologique est constitué de deux composantes principales :

- Les cœurs de nature (zones nodales ou réservoirs de biodiversité),
- Les corridors écologiques qui sont des liaisons fonctionnelles permettant le déplacement des espèces entre les cœurs de nature.

Le site d'étude n'interfère avec aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique défini dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France. Toutefois, Selon la Trame Verte et Bleue de Paris et de la Petite Couronne, l'aire d'étude se situe à proximité d'un « autre secteur reconnu pour son intérêt écologique » en contexte urbain : le parc de la Butte Pinson. Elle est susceptible d'apporter une participation au réseau écologique local, notamment en améliorant la perméabilité aux flux d'espèces de la matrice urbaine locale.

Toutefois, la mise en compatibilité du PLU favorise la préservation de la trame verte régionale à travers des prescriptions visant à développer une trame verte conséquente et de qualité sur le quartier :

- **l'OAP prévoit notamment l'aménagement d'un grand parc urbain public de 2 ha environ ;**
- **L'OAP prévoit la préservation/création de continuités écologiques, la réalisation d'ilots privés végétalisés à hauteur de 30% minimum de pleine terre pour chaque lot et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC, ainsi que la préservation d'un espace vert au nord du site de projet, permettant ainsi les déplacements des espèces ;**
- **le règlement du PLU en vigueur stipule que « les parties de terrain non construites, aménagées et ouvertes au public, non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement plantées et traitées de façon paysagère ». Cela permet de garantir l'aménagement de beaux espaces verts en cœur d'ilot. Cette disposition est maintenue dans le cadre de la MEC du PLU.**
- **Le règlement du PLU prévoit en zone AUa la mise en place d'un coefficient de pleine terre imposé à hauteur de 30% minimum par lot et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC, la plantation/conservation d'un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace de pleine terre, l'intégration de trois strates végétales minimum pour les espaces plantés et de conserver au maximum les plantations existantes.**

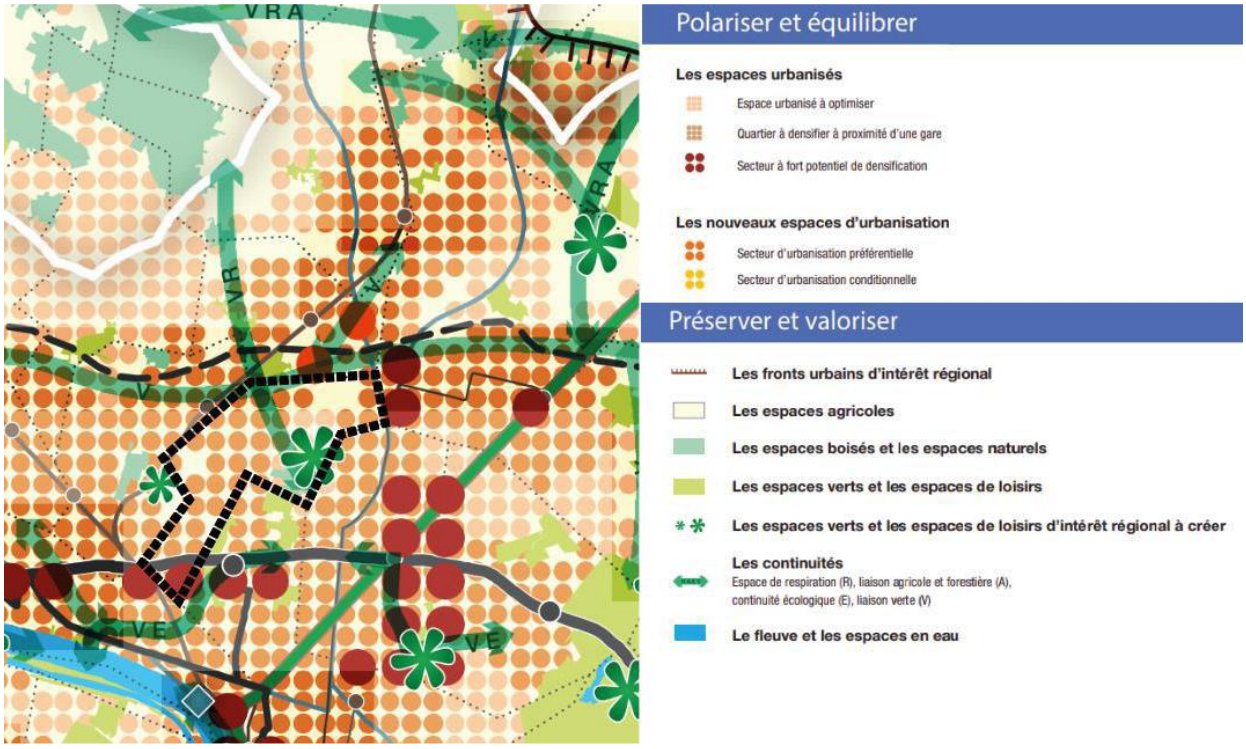
La mise en compatibilité du PLU n'interfère avec aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique identifié au SRCE et est compatible avec le SRCE de la Région Île-de-France.

3.4. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France constitue un document d'orientations générales qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional. Le SDRIF approuvé du 26 avril 1994 a fait l'objet d'une révision et un nouveau SDRIF a été approuvé par l'Etat par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le SDRIF a été structuré autour de l'intégration des projets Grand Paris Express, de la modification des objectifs de construction annuelle de logements en les passant de 60 000 à 70 000, de l'intégration des différents documents et plans "Grenelle" adoptés depuis 2008 (Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Plan Climat, ...) et enfin de la prise en compte des projets déjà achevés ou lancés.

Ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.



Extrait SDRIF

D'après la carte de destination générale des sols du SDRIF, la commune de Montmagny est concernée par les éléments suivants :

- **<u>Les espaces urbanisés à optimiser :</u>**

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Seul le secteur aux abords de la Butte Pinson est classé "espace urbanisé à optimiser".

- **<u>Les quartiers à densifier à proximité d'une gare :</u>**

Dans le SDRIF, le secteur objet de la présente MEC du PLU fait partie des **quartiers à densifier à proximité de la gare de Deuil-Montmagny**, ou un effort accru de densification est attendu prioritairement à proximité des gares. Il doit donc participer à l'accroissement de 15% de la densité humaine d'une part, de la densité moyenne des espaces d'habitat d'autre part, requis par le SDRIF.

La quasi-totalité de la commune se trouve en "quartier à densifier à proximité d'une gare".

Le SDRIF ne définit pas d'orientation spécifique sur le site de la ZAC. Il fait cependant partie des secteurs de développement à proximité des gares. Il doit donc participer à la densification de 15% requise par le SDRIF.

La MEC du PLU va incontestablement participer à l'objectif de densification de 15% de ce secteur très proche de la gare de Deuil - Montmagny. En effet, la ZAC traduite par l'instauration d'une OAP sur une superficie d'environ 10,8 ha, prévoit la création d'environ 500 logements et la création d'équipements publics (groupe scolaire et crèche). La surface dédiée aux espaces d'habitat (individuel et collectif) est d'environ 8,31 ha, soit environ 60 lgts/ha. La taille des ménages à Montmagny étant de 2,71 personnes par ménage en 2020 (sources : INSEE), il sera prévu un accroissement de la population d'environ 1 355 habitants (500 logements x 2,71 personnes), soit une densité moyenne de 126 habitants/ha, supérieure à la densité moyenne de Montmagny qui est de 50 habitants/ha (14 550 hab / 291 ha).

- **<u>Un secteur à fort potentiel de densification :</u>**

Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat.

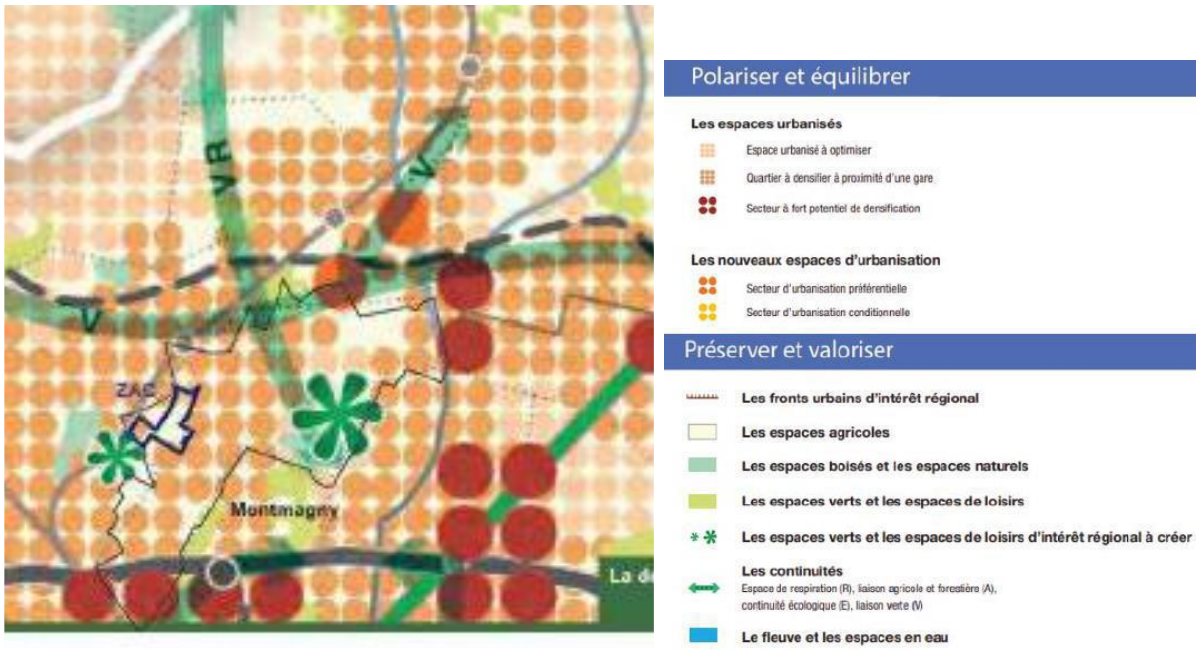
Au sud du territoire communal, le Parc Technologique est considéré comme "secteur à fort potentiel de densification".

- **<u>Un espace vert d'intérêt régional à créer sur le Domaine Régional de la Butte Pinson :</u>**

Le Parc Régional de la Butte Pinson fait partie des "espaces verts et espaces de loisirs d'intérêt régional à créer". Une liaison verte (V) et un espace de respiration (R) relient ce Parc à la Butte de Montmorency.

- **<u>Des continuités :</u>**

Le SDRIF définit des continuités à pérenniser sont identifiées sur la commune **: une liaison verte et un espace de respiration entre le Domaine Régional de la Butte Pinson qui traverse la commune du nord au sud, et une liaison verte qui longe la limite nord de la commune.**



Extrait SDRIF

Au regard de l'appréciation des éléments de l'opération qui vient d'être faite, la mise en compatibilité du PLU est compatible avec les grandes orientations d'urbanisme du SDRIF de 2013.

3.5. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (PDU) D'ILE-DE-FRANCE

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Ile-de-France s'est appuyé sur les perspectives tracées par le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 2013.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport – transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo – ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité.

Le PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le projet de PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs,
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo),
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Les neuf défis qui s'imposent aux documents d'urbanismes locaux sont de :

- **Défi 1** - Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo
- **Défi 2** - Rendre les transports collectifs plus attractifs
- **Défis 3-4** - Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- **Défi 5** - Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- **Défi 6** - Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- **Défi 7** - Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voire d'eau et du train
- **Défi 8** - Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF
- **Défi 9 -** Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements
- **Actions à caractère environnemental :**
  - Accompagner le développement de nouveaux véhicules
  - Réduire les nuisances sonores liées aux transports

De plus, le PDUIF contient quatre prescriptions directement adressées aux communes :

- Priorité aux transports collectifs. Les communes sont invitées à prendre des arrêtés municipaux nécessaires pour réglementer le stationnement le long des axes des transports collectifs.
- Réserver l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public. Prévoir des places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux.
- Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles. Les communes devront intégrer dans les PLU, les normes et recommandations pour garantir un stationnement des vélos dans les nouvelles constructions.

- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux et de commerces. Les communes fixeront dans les PLU, le nombre maximal de places à construire, afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

L'OAP prévoit la réalisation d'un maillage viaire limité du quartier laissant une grande place aux mobilités douces ainsi qu'un principe de maillage avec des liaisons douces nord-sud et est-ouest. Le règlement est mis en compatibilité avec le PDUIF.

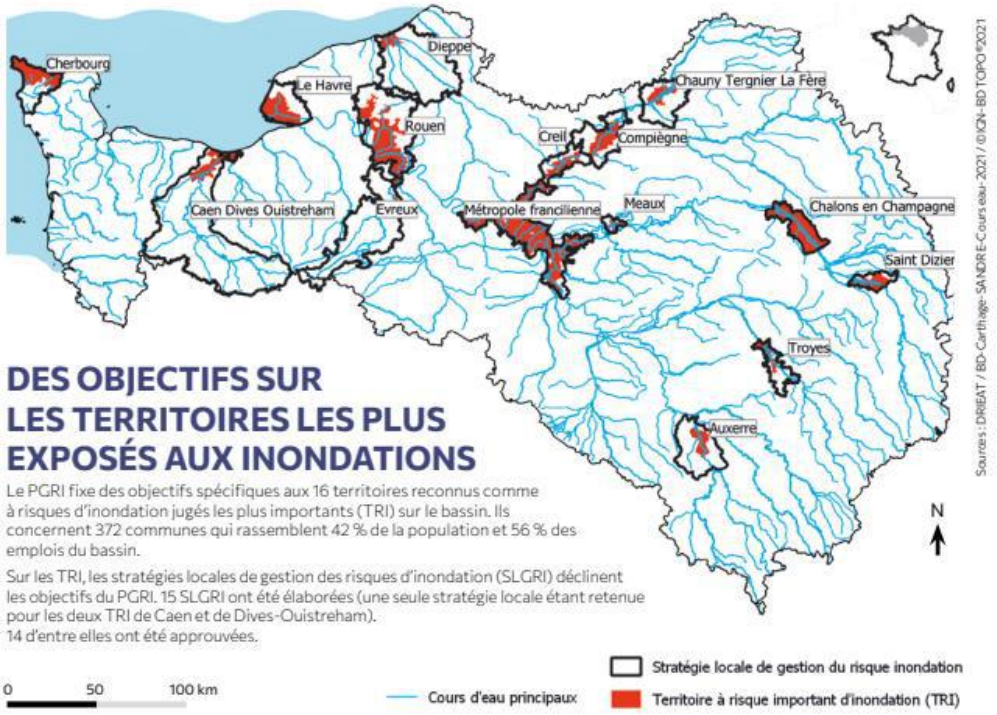
Les enjeux de la MEC du PLU ne remettent pas en cause les neufs défis du Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Ile-de-France.

3.6. PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) DU BASSIN SEINE NORMANDIE

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 3 mars 2022.

Ce plan fixe sur le bassin Seine-Normandie 4 objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation et 80 dispositions pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance et culture du risque).

Il est décliné en 4 grands objectifs :
- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.



La MEC du PLU de Montmagny est cohérente avec le PGRI du bassin Seine Normandie. En effet, le territoire de Montmagny n'est pas reconnu comme un territoire à risques d'inondation.

3.7. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE VALLEE

Le Plan Local de l'Habitat Intercommunal élaboré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et approuvé le 31 mars 2021, définit un programme d'actions pour l'habitat dans la Communauté d'Agglomération pour la période 2021 - 2027. Ce programme définit les actions pour une durée de 6 ans et comprend cinq axes majeurs.

Les axes majeurs sont les suivants :

- Produire une offre de logement adaptée au territoire
- Agir sur le parc existant
- Veiller au parc social existant
- Répondre aux besoins des populations spécifiques
- Suivre et piloter les actions

Le scénario retenu de production de logements est celui du SRHH, soit 5 100 logements sur la période allant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2027 (soit 850 logements par an).

Les objectifs assignés pour la commune de Montmagny sont de réaliser 330 logements sur la période 2021-2027.

La présente mise en compatibilité du PLU est compatible avec cet objectif de production de 330 logements sur la période 2021-2027 puisque le projet en lui-même va permettre la réalisation de 500 logements.

4. LES INCIDENCES, MESURES PREVISIBLES, MODALITES ET INDICATEURS DE SUIVI DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

L'état actuel de l'environnement et les éléments du projet de mise en compatibilité du PLU servent de référentiel pour l'analyse des incidences.

Les incidences sont présentées selon les thématiques de l'état initial de l'environnement pour faciliter la compréhension globale de l'évaluation environnementale par le lecteur.

La directive européenne EIPPE et le Code de l'urbanisme indiquent que l'évaluation doit exposer « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ». Ces textes précisent également qu'elle « expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ».

Les incidences peuvent être considérées de trois manières différentes :

- → **Neutre** : lorsque les modifications du plan n'entraînent aucune modification qualitative significative par rapport à l'état initial.
- → **Positive** : lorsque les modifications du plan améliorent la situation initiale.
- → **Modérée** : lorsque les modifications du plan impactent de façon modérée la situation initiale.
- → **Négative** : lorsqu'elle nécessite la mise en œuvre d'une ou de plusieurs mesures correctives.

Les mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives sont formulées directement à la suite des incidences négatives qu'elles visent à traiter, suivi des modalités et indicateurs de suivi.

4.1. INCIDENCES SUR LES MILIEUX PHYSIQUES

4.1.1. Topographie

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **faible**.

La topographie est relativement plane sur le site de projet. Selon l'IGN, les plus fortes pentes sont estimées à 8%. Néanmoins les pentes moyennes sont faibles et présentes un enjeu faible.

Possibles incidences : neutre.

La mise en compatibilité du PLU conserve le règlement existant de la zone AUa concernant les affouillements / exhaussements des sols, en les limitant au strict nécessaire des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. La mise en compatibilité du PLU prévoit la requalification de ce secteur en un nouveau quartier mixte à dominante d'habitat. Aucune modification majeure de la topographie n'est envisagée dans l'OAP. Le projet n'aura aucun effet sur la topographie, dans la mesure où les constructions vont suivre le terrain naturel et s'y adapter.

Mesures : Aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.1.2.Climat

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **faible** (climat tempéré, SRCAE, d'Ile-de-France).

Possibles incidences : **modérées**.

Les modifications apportées au plan de zonage, au règlement, au PADD et l'OAP créée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU permettent la réalisation d'environ 500 logements sur le secteur objet de la MEC, soit une nouvelle population de 1 350 habitants environ (sur la base d'un ratio de 2,71 personnes/ménages), de commerces en pieds d'immeubles et d'équipements publics, avec une population minimale de 126 habitants/hectare et de 60 logements/hectare de surface d'habitat minimum. Compte-tenu de l'emprise de la zone concernée par la présente mise en compatibilité du PLU, celle-ci pourra comporter une augmentation très modérée à l'échelle de la commune des émissions de gaz à effet de serre (GES) liés aux besoins énergétiques et au trafic supplémentaire induit.

Mesures :

Toutefois, des mesures directes ou indirectes seront mises en place pour limiter les émissions de GES sur le secteur objet de la présente MEC du PLU, par l'aménagement notamment de liaisons douces définies par l'OAP et le PADD sur un axe nord-sud et est-ouest, favorisant les déplacements à pied et à vélo au sein du secteur et limitant ainsi les émissions de GES liées aux déplacements motorisés.

La mise en compatibilité du PLU interdit la réalisation d'activités industrielles et/ou polluantes sur le secteur AUa. Elle maintient principalement la réalisation d'habitations pouvant accueillir des équipements et commerces en rez-de-chaussée et également des équipements publics localisés sur l'OAP. De plus, l'article 1 du règlement de la zone Aua de la MEC du PLU interdit les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt sur l'ensemble de la zone et autorise toute installation liée à la création d'un réseau de géothermie afin d'encourager le recours à cette énergie renouvelable, peu émettrice en gaz à effet de serre.

Aussi, afin d'accélérer le déploiement des énergies renouvelables et renforcer l'acceptabilité des projets dans les territoires, la commune a retenu le site de projet (« ZAC de la Plante des Champs ») comme périmètre d'implantation pour les Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAEnR), définies par la loi du 10 mars 2023. Deux types de zonage sont proposés à l'intérieur dudit périmètre, à savoir une zone de développement solaire thermique et photovoltaïque, et une zone de développement de la géothermie de surface et profonde.

Le PLU en vigueur autorise d'ores et déjà sur ce secteur les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupés d'habitations (…). La MEC du PLU permet une urbanisation du site de façon maitrisée.

Aussi, la présente MEC du PLU ne va pas influer de façon significative sur le climat et les microclimats locaux.

Modalités de suivi :

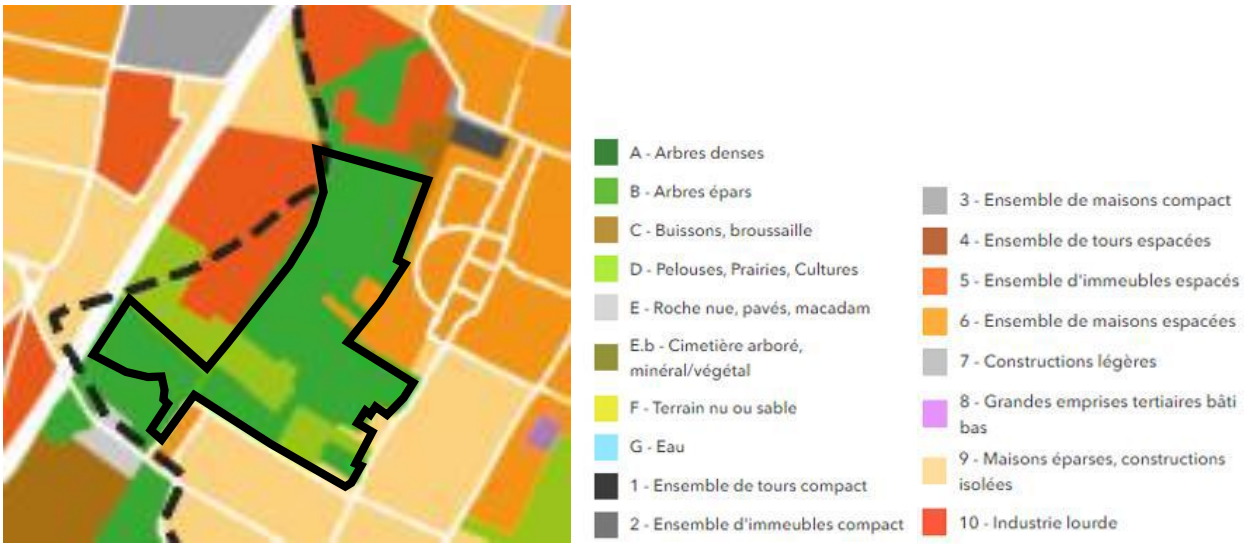
- Respect de l'OAP et du règlement dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

Indicateurs de suivi :
- Qualité et continuité du réseau de circulation douce.
- Réglementation thermique des bâtiments

4.1.3. Les îlots de chaleur

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **faible**.

Sur le site de projet cohabitent des jardins, des pelouses et des arbres plus ou moins épars. Les espaces composés de friches naturelles ne sont pas ou peu générateurs de chaleur urbaine. Ils constituent même, et c'est le cas sur le site de projet, des îlots de fraîcheur.



L'effet d'ilot de chaleur urbaine à Montmagny – Les Lévriers (Source : Cartographie Institut Paris Région – 2023)

Possibles incidences : **modérées**.

Le PLU en vigueur autorise d'ores et déjà sur ce secteur les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupées d'habitations (…). Les modifications apportées

dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU permettent notamment la réalisation d'environ 500 logements sur le secteur objet de la MEC du PLU, de commerces en pieds d'immeubles et d'équipements publics.

La mise en compatibilité du PLU dans cette zone d'urbanisation future permet de cadrer le futur aménagement dans son environnement bâti, notamment par le biais d'une OAP.

Cette OAP inscrit des continuités écologiques à préserver et à créer sur le secteur de projet. Elle prévoit l'aménagement d'un corridor arboré en bordure de site, la préservation d'un espace boisé au nord du site ainsi que la création d'un parc urbain en cœur de site.

Les prescriptions d'aménagement d'espace vert sont renforcées dans l'article 13 de la présente MEC du PLU, en intégrant un coefficient d'espace vert de 30% minimum par lot et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC ainsi que l'obligation de planter ou de conserver un arbre de haute par tranche de 100m² d'espace de pleine terre.

De plus, la zone N définie au plan de zonage du PLU en vigueur est maintenue dans la MEC du PLU.

Aussi, la présente MEC du PLU va prévisiblement augmenter l'effet local d'îlot de chaleur (ICU), mais dans des proportions modérées : peu de vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbaine, mais un possible inconfort thermique lié aux conditions aérauliques. Cet effet sera modéré par la présence végétale maintenue et projetée dans le cadre de la MEC du PLU.

Mesures :

- Prise en compte dans le cadre de la présente MEC du PLU des aspects bioclimatiques du projet : la présente MEC du PLU vient compléter l'article 11 du règlement du PLU sur l'aspect extérieur des constructions pour inciter à l'utilisation des matériaux bio-sourcés et ainsi répondre à l'engagement de la charte d'engagement à la démarche ÉcoQuartier signée par la ville et l'aménageur de la ZAC le 26 octobre 2021 ;
- Maintenir une forte présence de la végétation dans le cadre de l'OAP et du règlement, par le maintien de la zone naturelle aménagée en un parc public de 2ha notamment, l'inscription d'un espace de transition végétalisé non artificialisé en limites du périmètre de projet, au contact des quartiers résidentiels existants. Les prescriptions d'aménagement d'espace vert sont renforcées en intégrant un coefficient de pleine terre de 30% par lot et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC ainsi que l'obligation de planter ou de conserver 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace de pleine terre.

Ces dispositions permettront d'affirmer la volonté de créer un nouveau quartier écologique très végétalisé et l'effet d'ilot de chaleur sera peu perceptible, et tempéré par la forte présence végétale et les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Modalités de suivi :

- Respect de l'OAP et du règlement dans le cadre de l'instruction ;
- Contrôle en phase de dépôt du PC des bâtiments concernés.

Indicateurs de suivi :

- Respect du coefficient de pleine terre et des obligations en matière de plantation et de préservation des arbres (article 13) ;
- Respect des corridors écologiques définis dans l'OAP ;
- Présence de dispositifs passifs de confort thermique des constructions.

4.1.4. Géologie

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : nul. Le secteur objet de la présente MEC du PLU est caractérisé principalement par des marnes et par un ensemble gypseux en bordure est du site.

Possibles incidences : neutre. Aucune incidence.

Mesures : aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.1.5. Résistance des sols

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : Modéré.

Possibles incidences : modérées.

Mesures :

Pas de prescriptions d'urbanisme qui permettent de définir le mode constructif des bâtiments. Des sondages de reconnaissance complémentaires seront réalisés sur l'ensemble du site (G2 AVP) afin de déterminer le type de fondation et leur profondeur par rapport à la composition du sous-sol.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.1.6. Hydrographie et hydrogéologie

4.1.6.1. *Eléments hydrographiques local*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : nul.

La Seine est située à environ 2,2km au Sud du secteur objet de la MEC du PLU. Aucun cours d'eau ne se situe sur le secteur.

Possibles incidences : **neutre.** Aucune incidence sur le réseau hydrographique.

Mesures : aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.1.6.1. *Gestion et usage de l'eau*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **nul**.

Aucun périmètre de captage AEP à proximité. La commune de Montmagny appartient au territoire du SIARE et au bassin versant des rus d'Enghien et d'Arra.

Possibles incidences : **neutre.** Aucune incidence.

Mesures : aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.1.6.2. *Les eaux souterraines*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : nul.

La nappe de l'Albien-néocomien, située à plus de 500 mètres de profondeur au niveau de Montmagny, ne présente aucune vulnérabilité.

On trouve également, localement, des nappes sub-affleurantes.

Possibles incidences : **neutre.** Aucune incidence.

Mesures : aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.2. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS

4.2.1. Les zonages règlementaires

4.2.1.1. *Inventaire des protections réglementaires*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : nul.

Aucune zone protégée n'est répertoriée au droit ni à proximité de la zone d'étude : aucune zone ZNIEFF, ZICO, réserve naturelle régionale ou nationale ni par naturel régional, EBC, ENS, Foret de protection, etc..

Possibles incidences : **neutre.** Aucune incidence.

Mesures : aucune.

Indicateurs de suivi : aucun.

4.2.1.2. *Sites NATURA 2000*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : nul (aucune zone NATURA 2000 n'est répertoriée sur le territoire de la commune, conduisant à l'absence de lien direct ou indirect avec ces sites).

Le site NATURA 2000 le plus proche est le « Sites de Seine-Saint-Denis » à environ 2,4km au sud du secteur objet de la présente modification.

Au vu des biodiversités recensée, les sites d'études ne sont pas favorables à l'accueil d'espèces aviaires d'intérêt communautaire de ces sites NATURA 2000 qui ont besoin d'habitats spécifiques notamment forestiers ou encore lieux d'accueil aux chauves-souris ou aux populations de cervidés.

Possibles incidences : neutre. Aucune incidence.

Mesures : aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.2.1.3. *Les ZNIEFF*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **nul** (aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)).

La ZNIEFF la plus proche est une ZNIEFF de type 2 : le « point aval de L'Ile-Saint-Denis » située à 2,4 km au sud du site de projet.

Possibles incidences : neutre. Aucune incidence.

Mesures : aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.2.1.4. *Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **faible**.

Le secteur objet de la présente modification n'est pas concerné par une ENS. Cependant, le territoire de Montmagny accueille un espace naturel sensible : l'ENS de la Butte Pinson située à environ 1 km à l'est du secteur objet de la présente MEC du PLU. Le lien fonctionnel entre l'aire d'étude et cet espace, reconnu d'intérêt naturel, est identifié. En effet, les milieux en présence sont relativement analogues (zones ouvertes, bosquets et zones boisées) et la distance entre ces espaces est modérée. Notons cependant, que ce lien reste possible que pour les espèces à grande capacité de dispersion (avifaune, chiroptère), une zone pavillonnaire séparant les deux espaces.

Possibles incidences : **neutre.** Aucune incidence.

Mesures : aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.2.1.5. *Autres zones règlementaires*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **nul**.

La commune de Montmagny et ses environs ne sont pas concernés par un arrêté préfectoral de protection du biotope. Le plus proche se situe à environ 17km au Nord du site de projet implanté sur la commune d'Isle-Adam.

Possibles incidences : **neutre.** Aucune incidence.

Mesures : aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.2.2. Le Schéma de Cohérence Territorial (SRCE)

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **faible à modéré**.

Selon le SRCE d'Île-de-France, l'aire d'étude ne se trouve sur ou à proximité d'aucun réservoir ou corridor écologique et ne participe pas, ou de manière réduite, au réseau écologique régional.

L'aire d'étude éloignée (buffer de 5km) croise la forêt de Montmorency, identifiée réservoir de biodiversité, et un corridor écologique à fonctionnalité réduite reliant cette dernière au parc de la Courneuve, autre réservoir de biodiversité. Toutefois, le contexte urbanisé et la distance sont des obstacles aux flux d'espèces possibles entre l'aire d'étude et ces éléments identifiés au SRCE.

Selon la Trame Verte et Bleue de Paris et de la Petite Couronne, l'aire d'étude se situe à proximité d'un « autre secteur reconnu pour son intérêt écologique » en contexte urbain : le parc de la Butte Pinson reconnu pour son intérêt écologique en contexte urbain. Par conséquent, le parc et l'aire d'étude ne sont pas dépourvus de connexions. Aussi, elle est susceptible d'apporter une participation au réseau écologique local, notamment en améliorant la perméabilité aux flux d'espèces de la matrice urbaine locale.

Possibles incidences : **positives**.

Le secteur de projet est d'ores et déjà inscrit en zone AU au PLU en vigueur.

La mise en compatibilité du PLU dans cette zone d'urbanisation future permet de cadrer le futur aménagement dans son environnement bâti, notamment par le biais d'une OAP.

Cette OAP inscrit notamment un réseau de corridors écologiques (constituant de véritables trames vertes, bleues et brunes) à préserver et à créer sur le secteur de projet, dans l'objectif de valoriser la biodiversité et de permettre une connexion avec le réseau écologique local (de la Butte Pinson notamment). Ces continuités écologiques ne sont par ailleurs pas inscrites dans le PLU en vigueur.

Également, elle tend à mettre la nature et la végétalisation au cœur de son organisation spatiale, par la création d'un parc urbain de 2ha, la création de grandes franges naturelles et d'espaces extérieurs privés fortement végétalisés.

De plus, les prescriptions d'aménagement d'espace vert sont renforcées dans l'article 13 de la présente MEC du PLU, en intégrant un coefficient de pleine terre de 30% minimum par lot et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC. Il sera également demandé 1 arbre de haute tige à planter ou à conserver par tranche de 100 m² d'espace de pleine terre. Les espaces plantés devront par ailleurs intégrer à minima les trois strates végétales : herbacées / arbustives / arborées. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Mesures : aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.2.3. Habitats, faune et flore

4.2.3.1. *Habitats*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **faible**.

Les habitats « naturels » (hors voiries et surfaces bitumées) présentent à l'échelle locale et régionale un enjeu écologique faible. Tous les habitats de l'aire d'étude sont fortement artificialisés et/ou issus de perturbations importantes.

Possibles incidences : **positives.**

Le règlement du PLU en vigueur autorise d'ores et déjà les opérations d'ensemble sur le secteur objet de la présence procédure.

L'OAP inscrit des continuités écologiques à préserver et à créer sur le site de projet. Elle prévoit l'aménagement d'un corridor arboré en bordure de site, la préservation d'un espace boisé au nord du site ainsi que la création d'un parc urbain en cœur de site.

Les prescriptions d'aménagement d'espace vert sont renforcées dans l'article 13 de la présente MEC du PLU, en intégrant un coefficient de pleine de 30% minimum par lot et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC ainsi que l'obligation de planter ou de conserver un arbre de haute par tranche de 100m² d'espace de pleine terre. Les espaces plantés devront par ailleurs intégrer à minima les trois strates végétales : herbacées / arbustives / arborées. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Aussi, les modifications apportées dans le cadre de la présente MEC du PLU auront des incidences positives sur les habitats, qui présentent un enjeu écologique faible.

Mesures : Aucune(s).

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.2.3.2. *Flore*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : globalement faible à localement assez fort. Diversité floristique considérée comme assez faible : sur les 111 espèces végétales recensées dans l'aire d'étude, une seule espèce est menacée. Il s'agit de la station d'Ophioglosse, localisée en frange nord du site de projet.

Possibles incidences : **modérées.**

Le règlement du PLU en vigueur autorise d'ores et déjà les opérations d'ensemble sur le secteur objet de la présence procédure. Cependant, les modifications apportées au règlement du PLU dans le cadre de la présente MEC du PLU, notamment en termes d'emprise au sol et d'implantation des constructions, auront des incidences modérées sur les espèces végétales recensées dans l'aire d'étude.

Mesures :

La mise en compatibilité du PLU dans cette zone d'urbanisation future permet de cadrer le futur aménagement dans son environnement par le biais d'une OAP.

Cette OAP permet notamment la restauration et le maintien à long terme de la station d'Ophioglosse localisée au nord du secteur de projet, puisque la partie Nord sera préservée en espace vert à préserver. Cet espace est aussi ajouté à la carte de synthèse du PADD en tant « qu'espace paysager et boisé à mettre en valeur ».

L'OAP permet également la création d'un quartier écologique, structuré par le paysage pour valoriser la biodiversité notamment via la préservation des habitats écologiques majeurs pour la faune, d'un vaste parc, et d'un réseau de corridors écologiques constituant des trames vertes, bleues et brunes.

De plus, la MEC du PLU prévoit la préservation de 30% de peine terre à l'échelle des lots privés et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC. Il sera également demandé 1 arbre de haute tige à planter ou à conserver par tranche de 100 m² d'espace de pleine terre. Les espaces plantés devront par ailleurs intégrer à minima les trois strates végétales : herbacées / arbustives / arborées. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Modalités de suivi :

- Contrôle en phase de dépôt des PC ;
- Veille sur la gestion des espaces verts ;
- Respect de l'OAP et du PADD sur la préservation des trames verte.

Indicateurs de suivi :

- % de surface de pleine terre ;
- Présence d'arbres ;

- Caractéristiques de la gestion des espaces verts, du parc urbain et de l'espace boisé au nord du site (fréquence de fauchage, non utilisation de produits phytosanitaires).

4.2.3.3. *Faune*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **Faible** à **assez fort** :

- **Les oiseaux : enjeu avifaunistique globalement de niveau « Faible » à localement « Moyen » dans les friches arbustives. Seize espèces nicheuses ont été recensées sur l'aire d'études. Deux espèces ont un enjeu régional de niveau « Moyen » : l'Accenteur mouchet et l'Hypolaïs polyglotte.**

- Les mammifères terrestres : **faible**. Aucune espèce à enjeu n'a été détectée sur l'aire d'étude.
- Les Chiroptères : **nul**. Au titre des gîtes et/ou potentialité d'accueil en gîte, l'aire d'étude ne présente pas d'enjeu de conservation pour les Chiroptères.
- Les Amphibiens : **nul**. Aucune espèce d'Amphibien n'a été observée sur l'aire d'étude.
- Les Reptiles : **nul**. Aucune espèce de Reptiles n'a été observée sur l'aire d'étude.
- Les papillons de jour : les enjeux liés aux lépidoptères sur l'aire d'étude restent de niveau « **faible** » à ponctuellement « **Moyen** » dans les jardins et « **Assez fort** » dans le boisement rudéral. Onze espèces de papillons diurnes fréquentent les milieux ouverts de l'aire d'étude. Parmi elles, la plupart présentent un enjeu régional « faible ». Seul, le Némusien et la Thécla du Coudrier présentent des enjeux stationnels de niveau « Moyen » et « Assez fort ».
- Les Odonates : **faible**. A minima, 2 espèces ont fréquentés l'aire d'étude en 2020 comme zone de chasse et de repos. Ces espèces sont fréquentes et non menacées dans la région. Le manque d'habitat favorable à la réalisation du cycle de vie des odonates permet de définir les enjeux odonatologiques comme faibles au sein de l'aire d'étude.
- Les Orthoptères : **faible**. **Cinq espèces ont été recensées au sein de l'aire d'étude**. Cette richesse spécifique représente environ **8 %** des espèces régulières d'Ile-de-France (60 espèces). Il s'agit d'une richesse faible qui s'explique par une faible diversité des milieux sur l'aire d'étude. Les espèces inventoriées présentent un enjeu régional « faible ». **Les enjeux orthoptérologiques de l'aire d'étude sont de niveau « faible ».**
- Les Coléoptères saproxyliques : **nul**. Aucune espèce de Coléoptère saproxylique n'a été observée sur l'aire d'étude

Possibles incidences : **modérées.**

Le règlement du PLU en vigueur autorise d'ores et déjà les opérations d'ensemble sur le secteur objet de la présente procédure. Cependant, les modifications apportées au règlement du PLU dans le cadre de la présente MEC du PLU, notamment en termes d'emprise au sol et d'implantation des constructions, auront des incidences modérées sur la faune recensée dans l'aire d'étude.

Mesures :

La vocation du secteur objet de la présente MEC du PLU est d'ores et déjà affichée dans le PADD du PLU en vigueur. Aussi, la mise en compatibilité du PLU dans cette zone d'urbanisation future permet d'encadrer le futur aménagement dans son environnement bâti.

L'OAP permet la création d'un quartier écologique, structuré par le paysage pour valoriser la biodiversité notamment via la préservation des habitats écologiques majeurs pour la faune, d'un vaste parc urbain de plus de 2 hectares et d'un réseau de corridors écologiques constituant des trames vertes, bleues et brunes.

Elle prévoit également la préservation d'un espace boisé au nord, favorisant notamment le maintien des cortèges d'oiseaux liés aux boisements rudéral ainsi que du papillon « Thécla du coudrier » (identifié au nord du site). Cet espace est aussi ajouté à la carte de synthèse du PADD en tant « qu'espace paysager et boisé à mettre en valeur ».

De plus, la MEC du PLU prévoit la préservation de 30% de peine terre à l'échelle des lots privés et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC. Il sera également demandé 1 arbre de haute tige à planter ou à conserver par tranche de 100 m² d'espace de pleine terre. Les espaces plantés devront par ailleurs intégrer à minima les trois strates végétales : herbacées / arbustives / arborées. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Aussi, les modifications apportées dans le cadre de la présente MEC du PLU auront également des incidences positives sur la faune.

Modalités de suivi :

- Contrôle en phase de dépôt du PC ;
- Veille sur la gestion des espaces verts
- Respect de l'OAP et du PADD sur la préservation des trames verte.

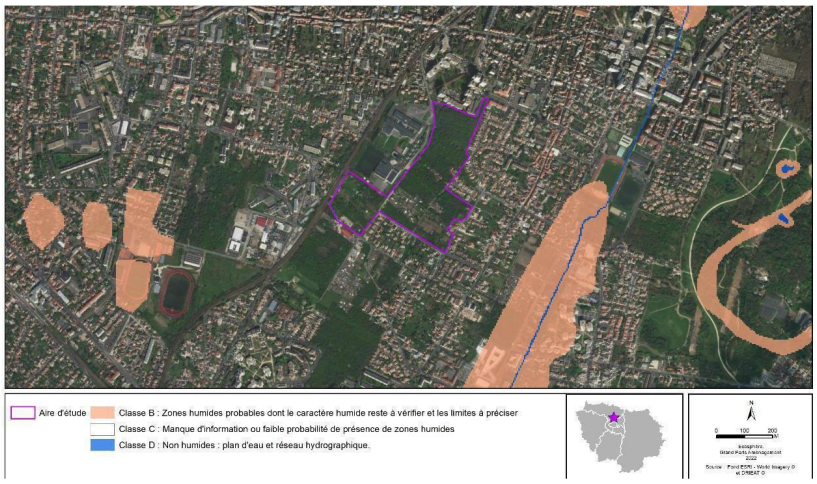
Indicateurs de suivi :

- % de surface de pleine terre ;
- Présence d'arbres ;
- Caractéristiques de la gestion des espaces verts, du parc urbain et de l'espace boisé au nord du site (fréquence de fauchage, non utilisation de produits phytosanitaires).

4.2.4. Zones humides

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : nul.

Les zones de classe B (DIREAT IDF), à forte présomption de zone humide, ne concernent pas le périmètre de la ZAC. L'étude zones humides réalisée en 2020 et réactualisée par le bureau d'études Ecosphère en juin 2022 dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC de la Plante des Champs (critère pédologique et floristique) a permis de confirmer l'absence de zone humide sur les emprises de la ZAC, permettant ainsi d'éviter toute dégradation.



Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles (Source : DRIEAT IdF 2022)

Possibles incidences : **neutre.** Aucune incidence.

Mesures : aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.3. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET PATRIMOINE

4.3.1. Paysage sur le secteur objet de la MEC du PLU

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **faible**.

Le périmètre d'étude est essentiellement constitué d'espaces naturels en friche, issus d'anciens vergers, ne présentant pas de qualité paysagère particulière, et de jardins familiaux. Seules quelques constructions légères subsistent dans les jardins familiaux ainsi qu'un local de stockage de matériel au sud du périmètre.

Très peu artificialisé et enclavé, le site constitue une opportunité foncière dans un environnement construit à proximité directe de la gare de Deuil-Montmagny.

Possibles incidences : positives.

La vocation du secteur objet de la présente MEC du PLU est d'ores et déjà affichée dans le PADD du PLU en vigueur. Le règlement du PLU en vigueur autorise les opérations d'ensemble sur le secteur objet de la présence procédure. Aussi, la mise en compatibilité du PLU dans cette zone d'urbanisation future permet d'encadrer le futur aménagement dans son environnement bâti, notamment par le biais d'une OAP.

Elle permet notamment de traiter, de façon qualitative, les transitions paysagères avec les secteurs d'équipement et pavillonnaires, par le biais de continuités écologiques. Le réseau de corridors écologiques sur les franges du site et d'orientation nord-sud structure l'ensemble de l'OAP. Multifonctionnels, ils constituent des trames vertes, bleues et brunes favorables à la biodiversité, luttant contre la fragmentation des espaces naturels, mais aussi supports de gestion des eaux pluviales et de mobilités douces et créateurs d'un cadre de vie paysager de grande qualité.

En termes de hauteurs, les franges du secteur au contact de l'habitat pavillonnaire existant ont été particulièrement étudiées, en limitant les hauteurs à des maisons en R+1.

En termes d'emprise au sol, la densité a été pensée à l'échelle du secteur et non lot par lot, permettant un principe de progressivité des hauteurs, du moins dense à proximité des pavillons existants, au plus dense à proximité de la gare, pour permettre une bonne insertion du projet dans son environnement bâti et une qualité architecturale du projet.

En termes d'implantation, les règles du PLU ont été adaptées dans le cadre d'un projet d'ensemble, afin d'assurer une souplesse dans l'organisation du bâti et permettre de préserver de vastes de cœur d'ilots végétalisés bénéficiant aux futurs résidents et usagers.

En termes d'espaces libres et plantations, les prescriptions d'aménagement des espaces verts sont renforcées (article 13 de la présente MEC du PLU), en intégrant un coefficient de pleine de 30% minimum par lot et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC ainsi que l'obligation de planter ou de conserver un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace de pleine terre. Les espaces plantés devront par ailleurs intégrer à minima les trois strates végétales : herbacées / arbustives / arborées. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

D’autre part, les principes de liaisons douces, outre leurs valeurs fonctionnelles de liaisons vers la gare, les équipements, les commerces et les quartiers alentours, garantissent une plus-value paysagère du projet.

Enfin, la zone N définie au plan de zonage du PLU en vigueur et maintenue dans la MEC du PLU sera support d’un parc urbain de 2 ha, participant au maillage paysager du projet.

Par conséquent, le parti paysager s’attache à concevoir un projet intégré au tissu urbain environnant. Le parti architectural et urbain du projet cherche à adapter les futures constructions aux caractéristiques du site et à se greffer aux espaces environnants, au travers de l’OAP créée et des ajustements apportés au règlement. Ces principes permettront de structurer un quartier végétalisé, conférant une ambiance de "parc habité", valorisant la biodiversité et créant un cadre de vie de grande qualité pour les riverains actuels et les futurs habitants. La substitution de ce projet paysager à l’espace en friche apporte une plus-value visuelle et paysagère.

Aussi, les modifications apportées dans le cadre de la présente MEC du PLU auront des incidences positives sur le paysage.

Mesures : aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.3.2. Patrimoine, monuments et sites historiques

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **nul**.

Aucun monument historique, site inscrit, site classé ou site patrimonial remarquable n’est présent sur le site objet de la présente modification.

Le site n’est pas non plus un secteur de sensibilité archéologique. Cependant, après sollicitation de la DRAC, un diagnostic archéologique sera mené dès lors que la maîtrise d’ouvrage sera suffisamment avancée pour permettre sa réalisation.

Possibles incidences : **neutre**. Le site concerné par la mise en compatibilité du PLU est éloigné de tout monument historique, site inscrit ou classé et SPR. Une mutation de ce secteur n’impacte donc pas le patrimoine culturel. **Aucune incidence.**

Mesures : aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.4. DEPLACEMENTS

4.4.1. Trafic et stationnement

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **modéré**.

Le secteur objet de la présente MEC du PLU immédiat est essentiellement constitué d'espaces naturels : principalement friche d'anciens vergers et jardins familiaux. Aussi, aucune aire de stationnement n'est identifiée.

Malgré une offre de stationnement relativement importante sur le secteur élargi autour de la ZAC, on observe un taux d'occupation important.

Possibles incidences : modérées.

Les modifications apportées au PLU dans le cadre de sa mise en compatibilité, et l'instauration de l'OAP génèrera la construction d'environ 500 nouveaux logements sur le secteur objet de la présente MEC du PLU et donc des trafics supplémentaires. En moyenne, il est estimé que l'ensemble de la ZAC générera environ 350 véhicules en HPM et 335 en HPS, notamment sur les voies d'accès au futur quartier.

La voie de circulation identifiée sur l'OAP, en bordure ouest du secteur objet de la présente MEC du PLU, est déjà inscrite dans la MEC DUP du projet de suppression du passage à niveau n°4 (PN4) de Deuil -la Barre/Montmagny, approuvée en date du 27 juin 2022.

Dans le cadre de la MEC du PLU, l'OAP prévoit la création d'une nouvelle voie reliant la rue Guynemer située en bordure Ouest du site (réalisée dans le cadre du projet de suppression du passage à niveau PN4) aux quartiers résidentiels situés à l'est. Cette nouvelle voie aura une incidence positive à l'échelle du territoire, permettant ainsi le désenclavement de ce secteur présentant un enjeu stratégique de densification compte tenu de sa proximité avec la gare de Deuil-Montmagny située à environ 500m au nord.

En définitif, l'augmentation induite par le trafic reste modérée et ne devrait pas entrainer de saturation sur le secteur objet de la présente MEC du PLU et dans son environnement proche.

Mesures :

- L'OAP prévoit la réalisation d'un maillage viaire limité du quartier laissant une grande place aux mobilités douces ainsi qu'un principe de maillage avec des liaisons douces nord-sud et est-ouest ;
- L'orientation n°14 du PADD est complétée sur le renforcement du réseau de cheminements doux maillés au sein de la ZAC de la Plante des Champs ;
- Le règlement de la zone AUb du PLU en vigueur stipule que les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage devront être préservés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant. Cette disposition est réintroduite dans la zone AUa de la MEC du PLU ;
- Les enjeux de la MEC du PLU ne remettent pas en cause les neufs défis du Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Ile-de-France. Le règlement est mis en compatibilité avec le PDUIF ;
- Le règlement de l'article 12 du PLU relatif au stationnement est modifié de manière à adapter les obligations de stationnement en cohérence avec les besoins des futurs résidents, c'est-à-dire en fonction de la taille des logements produits.

Indicateurs de suivi :

- Entretien / gestion de la voirie.
- Nombre de stationnements créés en phase de dépôt des PC.

Modalités de suivi :

- Respect de l'OAP, des règles de stationnement et voirie définies dans le règlement du PLU.

4.5. SECURITE, SALUBRITE ET SANTE

4.5.1. Risques naturels liés au sol

4.5.1.1. *Gypse*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **modéré**.

Les poches de gypse identifiées au plan de zonage du PLU ne sont pas présentes sur le secteur objet de la MEC du PLU et aucune carrière souterraine à ciel ouvert n'est répertoriée au droit du site. **Par ailleurs, l'étude G1 phase PGC réalisée par EN.OM.FRA** confirme que sur la base des sondages réalisés, les Marnes et Sables Infragypseux ne semblent pas présenter de décompression ou de vide franc sur le périmètre de projet. L'étude préconise cependant la réalisation de sondages profonds complémentaires pour vérifier l'absence de vide de dissolution de gypse, et à ce stade présente un aléa moyen de dissolution du gypse.

Possibles incidences : négatives.

Le PLU en vigueur autorise d'ores et déjà sur ce secteur les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupés d'habitations (…). Les modifications apportées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU suppriment les règles d'emprises au sol et permettent la réalisation d'environ 500 logements sur le secteur objet de la MEC du PLU, de commerces en pieds d'immeubles et d'équipements publics. Aussi, les enjeux augmentant sur le périmètre, le risque lié aux poches de gypse est accru.

Mesures : des sondages géotechniques complémentaires devront être réalisés par les constructeurs afin de s'assurer de l'absence d'aléa.

Modalités et indicateurs de suivi :

- Suivi de cette mesure dans le cadre des permis de construire.

4.5.1.2. *Les anciennes carrières*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : nul. Les anciennes carrières ne sont pas présentes sur le secteur d'étude.

Possibles incidences : neutre. Aucune incidence.

Mesures : aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.5.1.3. *Tourbes alluvionnaires*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : modéré.

Les tourbes alluvionnaires sont identifiées au plan de zonage du PLU en vigueur de Montmagny et sur la partie sud-ouest du secteur objet de la MEC du PLU.

Possibles incidences : modérées.

L'introduction d'une OAP et les évolutions apportées au plan de zonage et au règlement permettent la réalisation d'un nouveau quartier à dominante de logements défini dans le cadre de la ZAC de la Plante des Champs, avec possiblement du stationnement aménagé en sous-sol, notamment pour les opérations collectives, pouvant entraîner des fondations profondes. **Néanmoins, ces alluvions ne constituent pas un risque pour le site de la ZAC, hormis sur un petit secteur au sud-ouest, où des alluvions tourbeuses présentent une résistance mécanique très faible.**

Mesures :

- Toute occupation des sols dans cette zone doit être précédée d'une étude spécifique visant à reconnaître le taux de travail admissible du sol et le risque de tassement. De plus, en raison de la faible profondeur de la nappe aquifère, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome y sont interdits.

Modalités et indicateurs de suivi :

- Suivi de cette mesure dans le cadre des permis de construire.

4.5.1.4. *Risque sismique*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : faible.

La commune de Montmagny est concernée par un risque sismique très faible (niveau 1 sur 5).

Possibles incidences : neutre. Aucune incidence.

Mesures : aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.5.1.5. *Retrait-gonflement des argiles*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : Modéré.

La commune est exposée au risque de mouvement de terrain par retrait/gonflement des argiles. Le secteur objet de la présente MEC du PLU se situe en aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

Possibles incidences : à priori neutre.

Dégâts possibles sur les façades, la structure ou encore sur la fondation des bâtiments. Cependant, la conception architecturale et la structure des bâtiments tiendront compte du risque de retrait/gonflement des sols argileux et appliqueront les nouvelles dispositions associées, fixées au Code de la Construction et de l'Habitation et dans le cadre des précautions particulières du PLU pour

terrasser et fonder un ouvrage. L'incidence de la construction de nouveaux bâtiments est donc a priori neutre.

Mesures :

- l'article 2 du règlement du PLU est complété dans le cadre de la présente MEC du PLU sur le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe au PLU.

Modalités et indicateurs de suivi :

- Respect du Code de la Construction ;
- Suivi de cette mesure dans le cadre des permis de construire.

4.5.2. Risques naturels liés à l'eau

4.5.2.1. *Risque d'inondation par débordement et ruissellement*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : nul.

Le site d'étude ne présente pas de risque d'inondation par débordement de cours d'eau ni par ruissellements.

Possibles incidences : **neutre.** Aucune incidence.

Mesures : aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.5.2.1. *Risque de remontées de nappe*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : Modéré.

Le site de projet est concerné, sur sa partie nord-ouest et ouest, par un risque moyen de remontée de nappe. Il est également soumis à un risque moyen d'inondation des caves.

Nappe affleurante à 50 cm au point bas du site (situé au Sud-Ouest). Sur le reste du secteur, la nappe varie entre -6m à l'Ouest et -2m à l'Est.

Possibles incidences : **modérées**.

La présente mise en compatibilité du PLU permet un assouplissement des règles d'implantation et d'emprise au sol pouvant entraîner une imperméabilisation plus importante sur le secteur de projet, et des constructions sujettes au risque de remontée de nappe.

Cependant, le règlement du PLU en vigueur autorise d'ores et déjà les opérations d'ensemble sur le secteur objet de la présente procédure. Aussi, la mise en compatibilité du PLU dans cette zone d'urbanisation future permet d'encadrer l'ouverture à cette urbanisation.

Mesures :

- Les risques de remontées de nappe seront à prendre en considération conformément aux prescriptions qui seront définies dans le cadre des études hydro-géotechniques qui seront réalisées ultérieurement, notamment pour les opérations collectives comprenant du stationnement en sous-sol et nécessitant des fondations profondes. Ces prescriptions devront être respectées pour limiter les incidences (sur les sous-sols, garages semi-enterrés, caves, immeubles, infrastructures…) dans les zones concernées. Un dossier Loi sur l'Eau sera réalisé ultérieurement.

Modalités et indicateurs de suivi :

- Respect du Code de la Construction.
- Suivi de la mesure dans le cadre de l'instruction des permis de construire.
- Dossier Loi sur l'eau

4.5.3. Cadre acoustique

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **faible.**

Le site de projet est relativement préservé des bruits d'origine routière et ferroviaire :

- Le secteur objet de la présente MEC est relativement préservé des bruits d'origine routière. Il est relativement éloigné de la RD193 (rue d'Epinay) qui se situe à environ 150m minimum à l'Est de l'aire d'étude ;
- La partie ouest de l'aire d'étude est concernée par le bruit ferroviaire (ligne SNCF d'Epinay-Villetaneuse à Le Tréport-Mers), avec des niveaux sonores évalués entre 55 et 60 dB(A).

La totalité du secteur de projet est située en zone D du PEB de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, qui n'impose pas de restriction à l'urbanisation.

Possibles incidences : **modérées.**

Le règlement du PLU en vigueur autorise d'ores et déjà les opérations d'ensemble sur le secteur objet de la présence procédure.

Les modifications apportées au plan de zonage, au règlement, au PADD et l'OAP créée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU permettent la réalisation d'environ 500 logements sur le secteur objet de la MEC (amenant une nouvelle population de 1 350 habitants environ, sur la base d'un ratio de 2,71 personnes/ménages), de commerces en pieds d'immeubles et d'équipements publics. Cependant, l'aménagement à dominance d'habitats devrait générer des nuisances sonores faibles, classiques d'une zone résidentielle. Ces nuisances seront essentiellement liées au trafic supplémentaire résultant de la MEC du PLU, sur les axes existants et créés desservant le site, et notamment aux heures de pointe.

Mesures : **Réduire les nuisances sonores.**

- Développer les liaisons douces sur le site de l'OAP : la proximité du site avec la gare de Deuil-Montmagny (environ 500m) et le principe de liaisons douces instaurées dans le cadre du PADD et de l'OAP devraient inciter les futurs usagers à moins emprunter les véhicules motorisés et ainsi limiter les nuisances qui en découleraient ;
- Isolation acoustique adaptée des constructions :

    - La ligne SNCF d'Epinay-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2. Dans une bande de 250 m de part et d'autre de cette ligne, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur ;
    - La zone D du PEB de l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle instaurée par la loi du 12 juillet 1999 n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du code de l'urbanisme ;
- Localisation sur l'OAP des équipements publics (groupe scolaire et crèche) à distance des sources de bruits présentant un enjeu faible (voie ferrée et départementale).

Modalités de suivi :

- Contrôle en phase de dépôt du PC des bâtiments concernés.

Indicateurs de suivi :

- Caractéristiques acoustiques des bâtiments ;
- Respect de l'OAP.

4.5.4. La qualité de l'air

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **modéré**.

Une qualité de l'air relativement bonne dans le département du Val d'Oise.

Une attention à porter, sur le site de projet, aux concentrations de particules PM2,5 et PM10.

Les concentrations de NO2 peuvent être supérieures à 40 µg/m3, valeur guide de l'OMS en moyenne annuelle (valeur de 2008, ramenée à 10 µg/m3 en 2021)

Possibles incidences : modérées.

Les modifications apportées au plan de zonage, au règlement, PADD et l'OAP créée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU permettent la réalisation d'environ 500 logements sur le secteur objet de la MEC, de commerces en pieds d'immeubles et d'équipements publics. Le trafic supplémentaire généré conduira à une légère augmentation de la pollution atmosphérique liée à un plus grand nombre de véhicules sur le site.

Les émissions polluantes liées aux nouveaux bâtiments de logements et commerces devraient être restreinte en raison de l'application de la règlementation thermique en vigueur. Leurs impacts seraient donc minimes.

Mesures : **limiter les émissions polluantes**

- La mise en compatibilité du PLU interdit la réalisation d'activités industrielles et/ou polluantes sur le secteur AUa. Elle maintien principalement la réalisation d'habitations pouvant accueillir des équipements et commerces en rez-de-chaussée et également des équipements publics localisés au centre-est par l'OAP. De plus, le règlement de la zone AUa de la MEC du PLU interdit les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt sur l'ensemble de la zone et autorise toute installation liée à la création d'un réseau de géothermie afin d'encourager le recours à cette énergie renouvelable, peu émettrice en gaz à effet de serre. Les commerces et bureaux sont quant à eux autorisés sous condition, afin de favoriser la mixité fonctionnelle dans la zone ;
- L'OAP créée participe à réduire l'exposition des populations et évite les situations à risques à travers la préservation et la création de continuités écologiques, la préservation d'un espace vert au nord du secteur et le développement d'espaces extérieurs privés fortement végétalisés. Elle permet également l'instauration d'un grand parc public d'environ 2ha aménagé sur la zone N du PLU en vigueur (zone N maintenue dans le cadre de la présente MEC du PLU), de nombreux cheminements et espaces publics favorisant et préservant la biodiversité et les mobilités douces au sein du site ;
- L'OAP instaurée prévoit la mise en œuvre des 20 engagements du référentiel EcoQuartier (…). La stratégie s'appuiera notamment sur l'ambition de déployer une stratégie de neutralité carbone en privilégiant la sobriété énergétiques et carbone : diminution des besoins, énergies renouvelables, constructions via des matériaux bio et géo-sourcés ;
- Les émissions polluantes supplémentaires devraient être restreintes en raison de l'application de la règlementation thermique en vigueur. Leurs impacts seraient donc minimes ;
- L'OAP instaurée dans le cadre de la présente MEC du PLU localise les équipements publics (groupe scolaire et crèche) à distance des sources de pollution (voie départementale).

Indicateurs de suivi :

- Respect des axes de circulations douces prévues dans l'OAP et le PADD ;

- Respect de la règlementation thermique en vigueur.

Modalités de suivi :

- Suivi des mesures dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

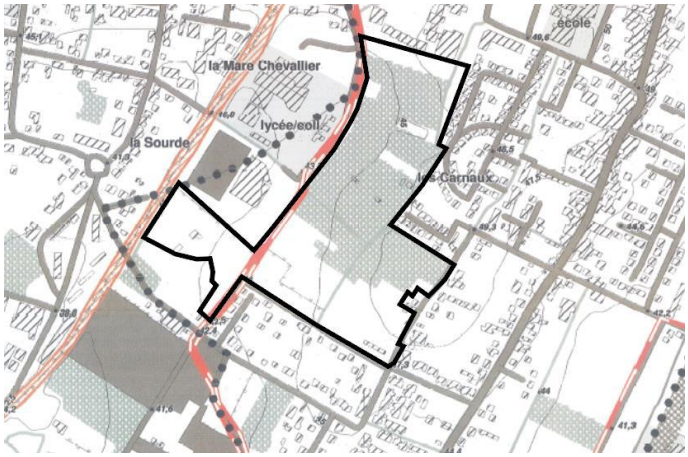
4.5.5. Risques technologiques

4.5.5.1. *Le transport de matières dangereuses*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **modéré**.

Le site de projet est concerné par la présence d'une canalisation de transport de gaz à haute pression qui longe le site de projet et le traverse sur une petite longueur.

Possibles incidences : neutre. Aucune incidence.



La canalisation de transport de gaz traversant le site de projet (Source : Plan des servitudes du PLU de Montmagny – 2006)

Mesures : Comme pour le PLU en vigueur, la présence de ces ouvrages nécessitera des précautions particulières en matière d'urbanisme de manière à limiter l'exposition des riverains aux risques qu'ils peuvent occasionner :

- Respecter un recul d'implantation minimum de 4 mètres de part et d'autre de la canalisation ;
- Concernant les Établissements Recevant du Public (ERP), pour les ERP de plus de 100 personnes, fournir une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, et une notice de sécurité pour les ERP de moins de 100 personnes ;
- Zone non-aedificandi de 4 mètres de part et d'autre de la canalisation et consignes à respecter lors de la conception du projet, des travaux.

Toutes ces mesures de prévention des risques devront être prises en compte dans le cadre des projets de construction. Les servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution de transport de gaz sont inscrites sur le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) annexé au PLU en vigueur.

Modalités et indicateurs de suivi :

- Suivi de la mesure dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

4.5.5.1. *Les installations industrielles*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **nul**.

Aucune ICPE n'est répertoriée dans l'emprise du site d'étude. Aucun site BASIAS et BASOL n'est répertorié sur le site de projet.

Possibles incidences : **neutre.** Aucune incidence.

Mesures : aucune.

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

4.5.5.2. *Pollution des sols et vulnérabilité des eaux*

Rappel de l'enjeu issu du diagnostic : **faible**.

Pas d'implantation ancienne potentiellement polluante sur le site de la ZAC. Cependant, les investigations menées dans le cadre de l'étude d'impact réalisée sur le site de la ZAC de la Plante des Champs ont montré la présence ponctuelle de plomb dans les sols superficiels, pouvant engendrer un risque sanitaire par ingestion de sol et inhalation de poussières pour les futurs usagers du site.

Les analyses sur les eaux souterraines ont montré l'absence de contamination de celles-ci.

Absence d'hydrocarbures sur l'ensemble du site excepté traces identifiées au droit du bassin de rétention des eaux pluviales du quartier des Carnaux. Terres inertes sur la quasi-totalité du site excepté deux anomalies ponctuelles.

Possibles incidences : neutre. Aucune incidence.

Mesures :

La présente MEC du PLU stipule pour le stationnement des véhicules : « l'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du type de parking (extérieur ou couvert), du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés » ;

Indicateurs et modalités de suivi : aucun(e).

5. CHOIX RETENUS ET LEUR JUSTIFICATION

Le contenu détaillé de la mise en compatibilité du PLU de Montmagny est présenté dans la partie « Objet de la mise en compatibilité du PLU ».

Les principales raisons de ce projet de mise en compatibilité sont de :

- Répondre à la demande du SDRIF de production de logements à proximité des transports en commun (gare de Deuil-Montmagny), tout en valorisant la biodiversité et en préservant la qualité de vie des riverains et des futurs habitants ;
- Encadrer les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU en instaurant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site de la ZAC nouvellement créée ;
- Accompagner le projet de suppression du passage à niveau de la gare de Deuil-Montmagny porté par SNCF réseau, notamment pour la voie de déviation qui traverse le futur quartier au Nord et le borde à l'Ouest ;
- Réaliser un quartier ambitieux, s'inscrivant dans la démarche nationale EcoQuartier ;
- Reconquérir et valoriser une friche naturelle en partie inaccessible et faire bénéficier à une nouvelle population d'espaces verts et d'espaces publics de grande qualité et sécurisés ;
- Désenclaver le site aujourd'hui inaccessible et en friche, pour en faire un lieu vivant et de convivialité qui bénéficieront aux futurs habitants mais aussi aux usagers et lycéens, notamment par :
    - l'extension et l'amélioration du maillage viaire ;
    - l'instauration de liaisons douces sur un axe nord-sud et est-ouest ;
    - la création de nouveaux espaces publics paysagers et qualitatifs et d'un parc urbain de plus de 2 hectares ;
    - la création de nouveaux équipements publics, commerces et services, au profit des habitants actuels et futurs.

Le développement de la ZAC de la Plante des Champs

La réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Plante des Champs à Montmagny, dont l'arrêté de création a été pris par le Préfet du Val-d'Oise le 20 octobre 2023, nécessite la mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville.

Elle a pour objectif la création d'un quartier écologique ambitieux, qui s'inscrit dans la démarche de labélisation Ecoquartier, comprenant 500 logements, des commerces de proximité et des équipements publics pour répondre aux besoins des futurs habitants du quartier et des alentours – un groupe scolaire, une crèche, une maison médicale et un vaste parc de 2 ha. En effet, la ville de Montmagny et l'aménageur de la ZAC ont signé, le 26 octobre 2021, la charte d'engagement à la démarche nationale EcoQuartier afin de s'engager dans la réalisation d'un quartier écologique ambitieux. Aussi, la MEC du PLU permet d'assurer la mise en œuvre des 20 engagements du référentiel EcoQuartier, qui s'appuient sur les 5 ambitions suivantes :

- Valoriser la biodiversité via la structuration de corridors écologiques (trames vertes, bleues, brunes, et supports de modes actifs) luttant contre la fragmentation des espaces, aménagement d'un grand parc, limitation de l'artificialisation des sols, gestion de l'eau à ciel ouvert ;
- Déployer une stratégie de neutralité carbone en privilégiant la sobriété énergétique et carbone : diminution des besoins, énergies renouvelables, constructions via des matériaux bio et géo-sourcés ;

- Mettre en oeuvre un urbanisme favorable à la santé des habitants (place de la nature en ville, modes actifs, approche bioclimatique (îlots de fraîcheur, confort aéraulique, luminosité,), lieux de convivialité, confort des logements ;
- Animer le quartier par la nouvelle polarité de proximité et la programmation des espaces publics ;
- Construire des équipements publics exemplaires en terme environnemental, architectural et des usages.

Le secteur objet de la présente mise en compatibilité est classé en zone AU « à urbaniser » au plan de zonage du PLU en vigueur. La mise en compatibilité du PLU a pour objet d'encadrer et de mieux définir les orientations d'aménagement de la ZAC de la Plante des Champs.

Les modifications du PLU ainsi envisagées sont les suivantes :

- La modification du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) : Les grandes orientations du projet de ville déclinées en 4 grands axes dans le PADD sont inchangées et continuent à constituer les piliers des projets d'aménagement. Des compléments sont apportés à la déclinaison des orientations de ces grands axes afin de les mettre en cohérence avec le projet d'aménagement. La carte de synthèse est mise à jour sur le périmètre de la ZAC concernant la vocation des différents secteurs ;
- L'instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site de la ZAC ;
- La modification du plan de zonage et du règlement d'urbanisme pour les secteurs AUa et AUb, en cohérence avec le projet d'aménagement. La zone N n'est pas modifiée.

6. RESUME NON TECHNIQUE

6.1. CONTEXTE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

6.1.1. Contexte de l'étude

La présente évaluation environnementale porte sur la mise en compatibilité du PLU de Montmagny suite au projet de réalisation de la « ZAC de la plante des champs ». En effet, certains aspects du projet ne sont pas conformes avec des dispositions du PLU actuel.

Le projet « ZAC de la plante des champs » se situe au nord-ouest de la commune. Il vise à développer un secteur d'environ 10,8 ha occupé essentiellement par des espaces naturels, principalement friche d'anciens vergers et jardins familiaux, et par un local de stockage de matériel au sud du périmètre, en un nouveau quartier écologique ambitieux s'inscrivant dans la démarche EcoQuartier nationale. Il vise pour cela à développer une nouvelle offre de logements variés (environ 500 logements dont 30% de logements sociaux) avec des commerces de proximité en pied d'immeubles (environ 1 300m² de SDP) et des équipements publics (un groupe scolaire, une crèche municipale, une maison de santé communale).

Ce projet s'inscrit dans un objectif plus global d'intensification de l'urbanisation du secteur à proximité directe de la gare de Deuil-Montmagny, tout en valorisant la biodiversité et en préservant la qualité de vie des riverains et des futurs habitants.

Un large parc public d'environ 2 hectares sera également aménagé sur le site.

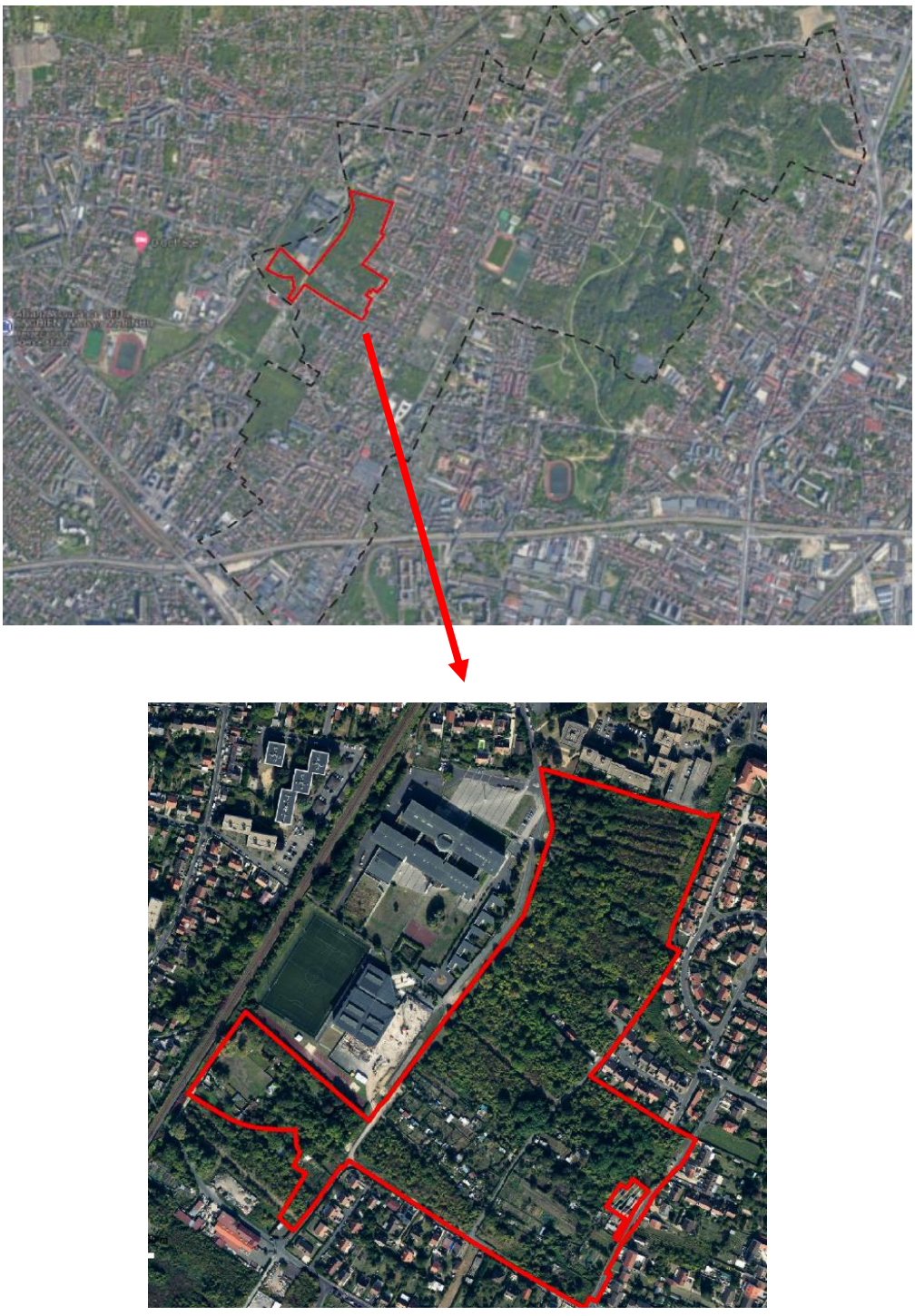
Périmètre de la ZAC de la Plante des Champs

6.1.2. Objet de la mise en compatibilité du PLU

Les évolutions apportées au PLU sont présentées dans le rapport de présentation de la mise en compatibilité et sont résumées ci-dessous.

6.1.2.1. *Le périmètre de la mise en compatibilité*

Les évolutions apportées aux différentes pièces du PLU portent uniquement sur la zone concernée par le périmètre de la ZAC de la Plante des Champs, située à l'Ouest de la commune.

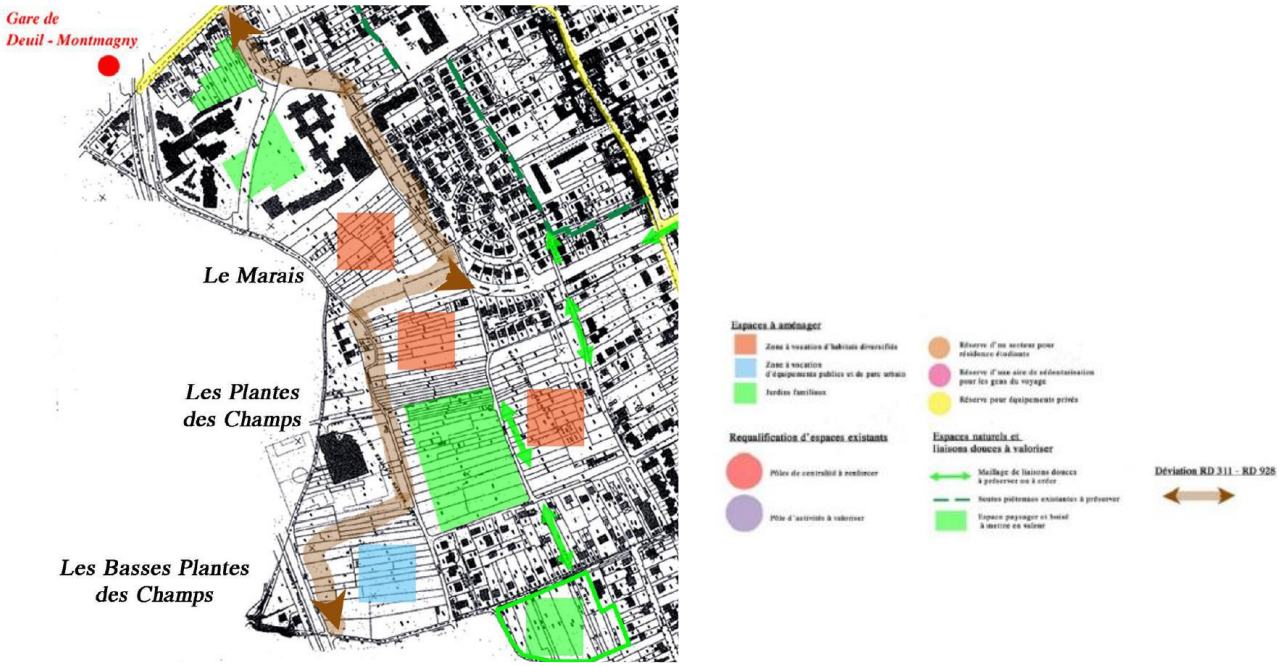


6.1.2.2. *Les modifications apportées au PLU*

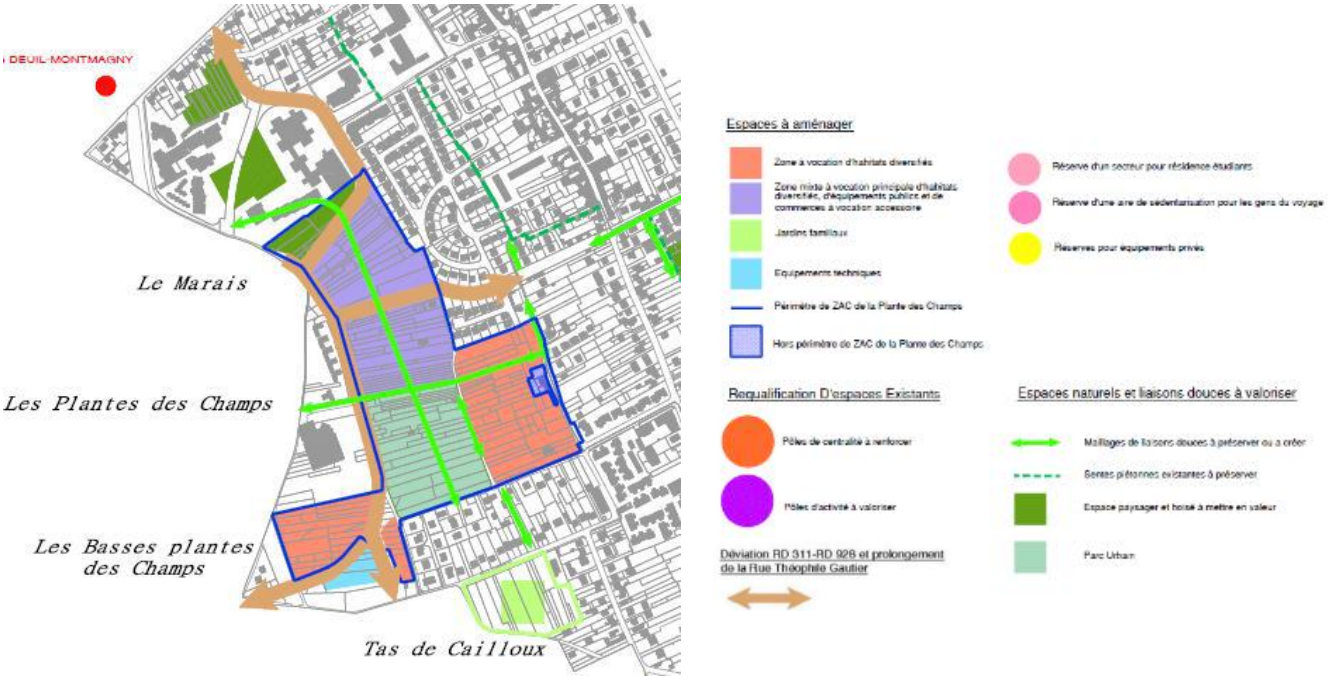
Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité sont détaillées dans l'additif au rapport de présentations et portent sur :

- **le PADD** : Les grandes orientations du projet de ville déclinées en 4 grands axes dans le PADD sont inchangées et continuent à constituer les piliers des projets d'aménagement. Des compléments sont apportés à la déclinaison des orientations de ces grands axes. La carte de synthèse est mise à jour sur le périmètre de la ZAC concernant la vocation des différents secteurs.

Extrait de la carte actuelle :

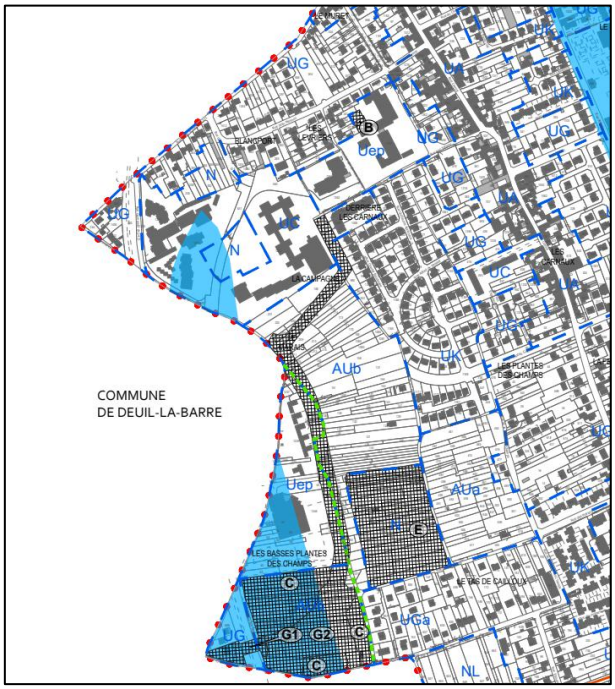


Extrait de la carte projetée :

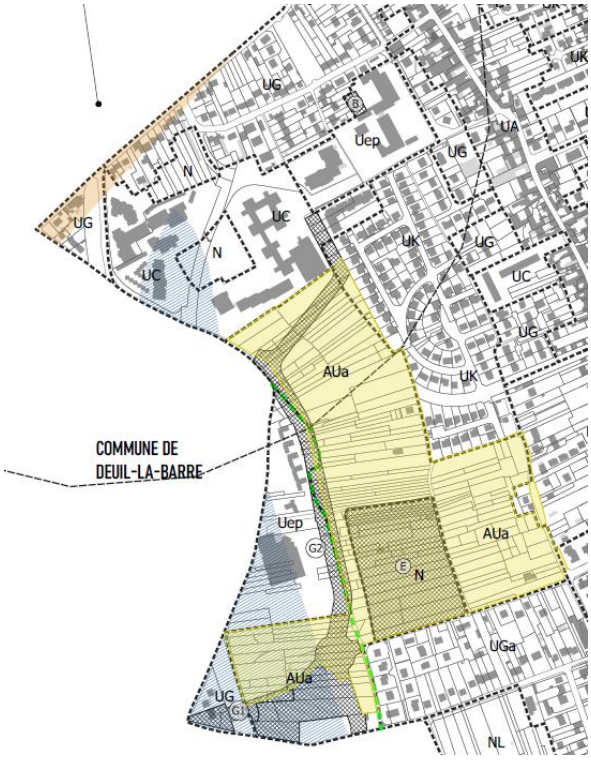


- **le plan de zonage** avec la suppression de l'emplacement réservé « **C** » Equipements sportifs et la fusion des zones AUa et AUb en **une seule zone AUa** dans l'objectif d'assurer une véritable mixité des fonctions (logements, services, commerces, équipements publics) sur l'ensemble de la ZAC.

Plan de zonage actuel :

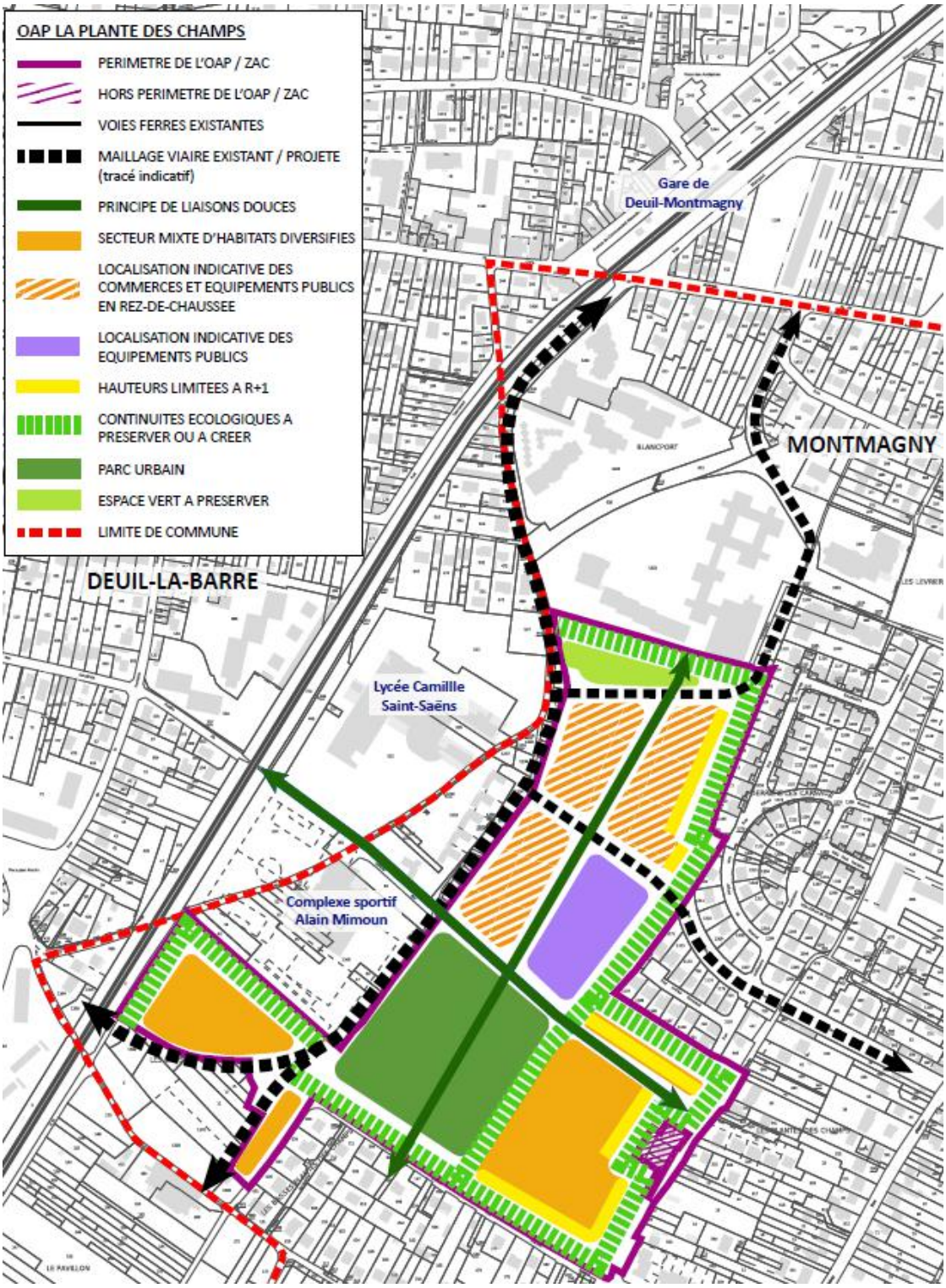


Plan de zonage projeté :



- **le règlement d'urbanisme** pour tenir compte de la programmation de la ZAC ; le zonage et le règlement d'urbanisme seront adaptés. Il s'agit des secteurs AUa et AUb. La zone N ne sera pas modifiée.

- **l'instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site de la ZAC.**



Carte de l'OAP de la ZAC de la Plante des Champs

6.1.3. Contexte réglementaire de la procédure

La réalisation de la ZAC de la Plante des Champs à Montmagny impose non seulement de recourir à la procédure d'expropriation mais également de mettre en compatibilité les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Montmagny.

Or, dans un tel cas de figure, l'article L.153-54 du code de l'urbanisme prévoit que lorsqu'un projet n'est pas compatible avec les dispositions des documents d'urbanisme de la ou les commune(s) concernée(s), l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Il est, par ailleurs, à relever :

- d'une part, que le projet de la Plante des Champs entre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique, le périmètre du projet étant supérieur à 10 ha ;

- d'autre part, que dans la mesure où la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision, celle-ci entre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique (art. R.104-13 du code de l'urbanisme). Elle vise en effet à modifier une orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

C'est dans ces conditions qu'il est fait application de l'article L.122-14 du code de l'environnement selon lequel :

> *Lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet implique soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article L.122-4, soit la modification d'un plan ou d'un programme, l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme ou de la modification de ce plan ou programme et l'étude d'impact du projet peuvent donner lieu à une procédure commune.*
> *Dans cette hypothèse, une procédure commune de participation du public est organisée. Lorsque le projet ou la modification du plan ou du programme ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumis à enquête publique, c'est cette dernière procédure qui s'applique.*

6.1.4. Les principes de construction de l'évaluation

La décomposition des différentes thématiques environnementales présentée dans le tableau ci-dessous est utilisée pour analyser l'état initial de l'environnement, les conséquences éventuelles de la MEC du PLU et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation liées (ERC).

Chapitres	Thèmes
Présentation générale de la zone étudiée	La commune de Montmagny
	Zones concernées par la MEC du PLU
Milieux physiques	Topographie
	Climat & îlot de chaleur
	Géologie et pédologie
	Hydrographie et hydrogéologie
Milieux naturels	Zonages règlementaires (Natura 2000, ZNIEFF, ENS)
	Document supra-communal : le SRCE
	Habitats, faune et flore
	Zone humide
Paysages et patrimoine	Paysage du secteur objet de la MEC du PLU
	Archéologie
	Monuments historiques et patrimoine d'intérêt
	Sites inscrits et classés
Déplacements	Document cadre : le PDUIF
	Desserte et trafic
	Le stationnement
Sécurité, salubrité et santé	Risques naturels liés au sol
	Risques naturels liés à l'eau
	Cadre acoustique
	Qualité de l'air
	Risques technologiques
	Pollution des sols

Dans un souci de pertinence et en fonction des données disponibles, trois échelles géographiques différentes sont utilisées dans l'analyse des thématiques environnementales :

- Le périmètre directement concerné par la MEC du PLU de Montmagny, correspondant au secteur de la ZAC de la « Plante des Champs » ;
- Le périmètre de la commune de Montmagny ;
- Un périmètre élargi dépassant l'échelle communale et variable selon les thématiques.

6.2. Synthèse de l'état initial de l'environnement

L'état initial a permis de mettre en avant les contraintes des sites, découlant de leur localisation et des caractéristiques du territoire dans lequel ils sont implantés. Les principaux enjeux identifiés sont repris et catégorisés selon la sensibilité du site : **nul**, **faible**, **modéré**, **fort**.

Thématique	Sensibilité du site et enjeux vis-à-vis de la DP MEC	Enjeu
MILIEUX PHYSIQUES		
Topographie	Le terrain d'étude présente une topographie relativement plane. La pente générale du site est orientée nord-est / sud-ouest, avec un dénivelé de l'ordre de 7,50 m, avec des pentes pouvant aller jusqu' à 8% selon l'IGN.	Faible
Climat	Le territoire bénéficie d'un climat tempéré océanique doux avec des épisodes exceptionnels en progression de températures, pluie, vent.	Faible
Îlot de chaleur	Sur le site de projet cohabitent des jardins, des pelouses et des arbres plus ou moins épars. La vulnérabilité du site de projet à l'effet d'îlot de chaleur urbaine (ICU) est actuellement faible (site non artificialisé). Les espaces naturels ne sont pas ou peu générateurs de chaleur urbaine. Ils constituent même, et c'est le cas sur le site de projet, des îlots de fraîcheur.	Faible
Géologie	Le secteur objet de la MEC du PLU est principalement caractérisé par des marnes et un ensemble gypseux à l'Est. Les poches de gypse et les carrières remblayées et anciennes décharges identifiées au plan de zonage du PLU ne sont pas présentes sur le secteur.	Nul
Résistance des sols	Perméabilité faible à très faible, correspondant à des terrains très peu perméables (marnes).	Modéré
Hydrographie et hydrogéologie	La Seine est située à 2,2 km au sud du site d'étude. La commune de Montmagny n'est traversée par aucun cours d'eau important, elle n'est donc pas soumise au risque inondation lié aux crues. Elle est cependant traversée par le ru d'Arra, bordé par des tourbes incompressibles. Le site de la ZAC se situe dans le bassin versant du ru de Deuil, affluent du ru d'Escondeaux, lui-même affluent du ru d'Arras, qui rejoint la Seine à Epinay-sur-Seine. Le ru Une nappe souterraine : celle de l'Albien-Néocomien. Située à une profondeur d'environ 500 m, elle est peu vulnérable. On trouve également, localement, des nappes sub-affleurantes. Territoire soumis au SDAGE Seine-Normandie et au SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer.	Nul

MILIEUX NATURELS		
Inventaire des protections réglementaires	Aucune zone protégée n'est répertoriée au droit ni à proximité de la zone d'étude : aucune zone ZNIEFF, ZICO, réserve naturelle régionale ou nationale ni par naturel régional, EBC, ENS, Foret de protection, etc..	Nul
NATURA 2000	La taille du projet, l'urbanisation massive de la région parisienne et la distance par rapport aux sites Natura 2000, conduisent à l'absence de lien direct ou indirect avec ces sites.	Nul
ZNIEFF	La ZNIEFF la plus proche est une ZNIEFF de type 2 : le « point aval de L'Ile-Saint-Denis », situé à environ 2,4km au Sud du site de projet.	Nul
ENS	L'espace naturel sensible le plus proche se situe à environ 1km du périmètre d'étude : ENS de la « Butte Pinson ». Le lien fonctionnel entre l'aire d'étude et cet espace, reconnu d'intérêt naturel, est identifié. En effet, les milieux en présence sont relativement analogues (zones ouvertes, bosquets et zones boisées) et la distance entre ces espaces est modérée. Notons cependant, que ce lien reste possible que pour les espèces à grande capacité de dispersion (avifaune, chiroptère), une zone pavillonnaire séparant les deux espaces.	Faible
Autres zonages réglementaires	Le périmètre du projet n'est concerné par aucun arrêté de protection de biotope ni réserve biologique.	Nul
SRCE	La commune de Montmagny et le site de projet en particulier ne participent pas aux grandes continuités écologiques à l'échelle francilienne. Selon la Trame Verte et Bleue de Paris et de la Petite Couronne, le site de projet se situe à proximité d'un « autre secteur reconnu pour son intérêt écologique » en contexte urbain, le parc de la Butte Pinson. Le site de projet ne participe pas, ou de manière réduite, au réseau écologique régional, elle est cependant susceptible d'être partie prenante au réseau écologique local, notamment en améliorant la perméabilité aux flux d'espèces de la matrice urbaine locale	Faible à modéré
Habitats	Aucun habitat remarquable ou vulnérable n'est présent sur l'aire d'étude.	Faible
Flore	L'enjeu lié à la flore est considéré comme globalement faible à localement Assez Fort (en lien avec la station d'Ophioglosse localisée en bordure nord du périmètre de la ZAC).	Faible à localement assez fort

Faune	Chez l'avifaune, 11 espèces protégées ont été observées. **Deux espèces ont un enjeu régional de niveau « Moyen » : l'Accenteur mouchet et l'Hypolaïs polyglotte.** Chez les mammifères, une espèce terrestre protégée a été observée (Hérisson d'Europe) et deux espèces de chauves-souris ont été inventoriées, à savoir la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl. **Néanmoins, dans ce contexte et au titre des gîtes, aucune des deux espèces de Chiroptères ne constitue d'enjeu réglementaire.** Onze espèces de papillons ont été inventoriées sur l'aire d'étude en 2020. Parmi elles, la plupart présentent un enjeu régional « faible ». Seul, le Némusien et la Thécla du Coudrier **présentent des enjeux stationnels de niveau « Moyen » et « Assez fort ».**	Faible à assez fort
Zones humides	D'après la carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles de la DRIEAT IDF, le site de projet n'est pas concerné par les enveloppes d'alerte zone humide. La carte des zones humides potentielles de l'INRA et Agro campus Ouest illustre des potentialités au nord et à l'ouest de l'emprise de projet.	Nul
PAYSAGE ET PATRIMOINE		
Paysage	Le périmètre d'étude est essentiellement constitué de friches arbustives d'anciens vergers et de jardins familiaux. Le site est très peu artificialisé, seules quelques constructions légères subsistent dans les jardins familiaux ainsi qu'un local de stockage de matériel au sud du périmètre.	Faible
Patrimoine, monuments et sites historiques	Aucun monument historique, site inscrit, site classé ou site patrimonial remarquable n'est présent sur le périmètre de projet. Pas de sensibilité archéologique.	Nul
DEPLACEMENTS		
Trafic et stationnement	Le secteur objet de la présente MEC du PLU se situe à proximité de la D193 à l'Est, qui relie Groslay à Deuil-la-Barre via Montmagny et de la D311 au Nord, reliant Le Vésinet à Sarcelles. Il est également accessible en transports en commun avec notamment la gare SNCF de Deuil-Montmagny, située à environ 500m au nord du site. Le secteur objet de la présente MEC du PLU immédiat est essentiellement constitué d'espaces naturels : principalement friche d'anciens vergers et jardins familiaux. Aussi, aucune aire de stationnement n'est identifiée.	Modéré

SECURITE, SALUBRITE ET SANTE		
Gypse	Les poches de gypse identifiées au plan de zonage du PLU ne sont pas présentes sur le secteur objet de la MEC du PLU. Par ailleurs, l'étude réalisée par EN.OM.FRA indique la présence de poches d'anciennes carrières de gypse sur le site de projet.	Modéré
Anciennes carrières	Le site n'est pas localisé dans une zone d'anciennes carrières et ne présente donc pas de risque particulier d'affaissement ou effondrement des terrains	Nul
Tourbes alluvionnaires	Des tourbes alluvionnaires sont identifiées sur la partie sud-ouest du secteur objet de la MEC du PLU.	Modéré
Risque sismique	La commune de Montmagny est concernée par un risque sismique très faible (niveau 1 sur 5).	Faible
Risque de retrait/ gonflement des argiles	Le secteur se situe en aléa moyen.	Modéré
Risque d'inondation par débordement et ruissellement	La commune de Montmagny ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Le site d'étude ne présente ainsi pas de risque d'inondation par débordement de cours d'eau ni par ruissellements.	Nul
Risques de remontées de nappe	Selon les données du BRGM, le nord-ouest et l'ouest de l'aire d'étude sont concernés par un risque de remontée de nappe (fiabilité de la donnée « Moyenne » sur la majeure partie de l'aire d'étude) et le reste de l'aire d'étude est concerné par un risque d'inondation de caves (fiabilité de la donnée « Moyenne »). Niveau de la nappe affleurante à 50cm au point bas du site (Sud-Ouest) et entre -6m et -2m sur le reste du secteur.	Modéré
Cadre acoustique	Le site de projet est relativement préservé des bruits d'origine routière et ferroviaire. Les niveaux sonores existants sont représentatifs d'ambiances clames ou modérées. La totalité du secteur de projet est située en zone D du PEB de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, qui n'impose pas de restriction à l'urbanisation.	Faible
Qualité de l'air	Une qualité de l'air relativement bonne dans le département du Val d'Oise. Certains seuils réglementaires peuvent être dépassés sur le secteur objet de la MEC.	Modéré

Transport de matières dangereuses	La commune de Montmagny est peu soumise au risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière ou ferroviaire. Le site de projet est concerné par la présence d'une canalisation de transport de gaz	Modéré
Installations industrielles	Aucune ICPE n'est répertoriée dans l'emprise du site d'étude. Aucun site BASIAS, BASOL, SIS n'est répertorié sur le site de projet.	Nul
Pollution des sols et des eaux	Les analyses sur les eaux souterraines ont montré des teneurs non significatives de métaux et métalloïdes ainsi que d'hydrocarbures. Les eaux souterraines ne sont pas à considérer comme polluées. Les analyses sur les eaux superficielles ont montré un impact en hydrocarbures. Cet impact a été retrouvé sur un des prélèvements de sédiments. Le site n'a accueilli aucune autre activité potentiellement polluante. Terres inertes sur la quasi-totalité du site excepté deux anomalies ponctuelles.	Faible

6.3. ANALYSE DE LA COHERENCE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS CADRES

6.3.1. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027

Institués par la loi sur l'eau de 1992, les SDAGE sont des documents de planification qui ont évolué suite à la Directive Cadre sur l'Eau. Ils fixent pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de "bon état des eaux".

Le SDAGE du bassin Seine Normandie a été adopté le 23 mars 2022 par le Comité de bassin pour la période 2022-2027. Il fixe **5 grandes orientations** afin d'atteindre le bon état des eaux et de protéger cette ressource :

- **Orientation fondamentale 1** : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- **Orientation fondamentale 2** : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- **Orientation fondamentale 3** : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles ;
- **Orientation fondamentale 4** : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- **Orientation fondamentale 5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

La mise en compatibilité du PLU ne vient pas contraindre les cours d'eaux. La Seine est située à environ 2,2 km au Sud du site de projet. Un ruisseau s'écoule sur le territoire communal (ru d'Arra) et deux ruisseaux se situent à proximité.

D'après la carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles de la DRIEAT et des investigations menées sur le secteur de la ZAC de la Plante des Champs dans le cadre de son étude d'impact, aucune zone humide n'est identifiée sur le site de projet.

Aucun périmètre de captage d'eau potable ne se situe sur le secteur objet de la présente MEC du PLU.

Les ajustements apportés au PLU en vigueur dans le cadre de la MEC du PLU augmentent la surface constructible, ce qui peut nuire à l'infiltration de l'eau de pluie. Cependant, L'OAP instaurée dans le cadre de la MEC du PLU prévoit la création d'un parc urbain sur 2ha environ en cœur d'îlot, la réalisation d'espaces privatifs végétalisés sur au moins 30% de leur surface et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC, ainsi que la préservation et la création de continuités écologiques, limitant autant que possible les surfaces imperméabilisées et permettant ainsi une meilleure infiltration des eaux de pluie.

La MEC du PLU ne présente pas d'incohérence avec l'orientation fondamentale n°5. Le secteur du projet n'est pas situé sur une zone littorale, et ne devrait pas générer de pollution supplémentaire en azote ou phosphore, ni déverser de déchets chimiques et microbiologiques dans la Seine, qui est située à 2,2km du secteur objet de la présente MEC.

Au regard de l'appréciation des éléments de l'opération qui vient d'être faite, la mise en compatibilité du PLU est compatible avec les grandes orientations du SDAGE Seine-Normandie.

6.3.2. Articulation avec le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de la région Ile-de-France

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) d'Ile-de-France a été arrêté le 14 décembre 2012 : ce document fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

La mise en compatibilité du PLU ne va pas permettre la réalisation d'activités industrielles et/ou polluantes sur le site de l'OAP. Elle maintien principalement la réalisation d'habitations pouvant accueillir des équipements et commerces en rez-de-chaussée et également des équipements publics localisés au centre-est par l'OAP. De plus, le règlement de la zone AUa de la MEC du PLU interdit les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt sur l'ensemble de la zone et autorise toute installation liée à la création d'un réseau de géothermie afin d'encourager le recours à cette énergie renouvelable, peu émettrice en gaz à effet de serre.

La proximité du site avec la gare de Deuil-Montmagny (environ 500m) et le principe de liaisons douces instaurées dans le cadre du PADD et de l'OAP devraient inciter les futurs usagers à moins emprunter les véhicules motorisés et ainsi limiter les émissions de gaz à effet de serre lié au trafic routier.

La Ville de Montmagny et l'aménageur ont signé la charte EcoQuartier et se doivent de veiller au respect de ses 20 engagements. Le projet aura donc pour ambition de déployer une stratégie de neutralité carbone en privilégiant la sobriété énergétiques et carbone : diminution des besoins, énergies renouvelables, constructions via des matériaux bio et géo-sourcés.
Les émissions polluantes supplémentaires devraient être restreinte en raison de l'application de la règlementation thermique en vigueur. Leurs impacts seraient donc minimes.

Les constructions répondront à minima aux règlementations énergétiques en vigueur (respect des exigences RE2020 dans sa version applicable au moins 3 ans après : jalon 2025, 2028, 2031).

Au regard de l'appréciation des éléments de l'opération qui vient d'être faite, la mise en compatibilité du PLU est compatible avec les grandes priorités du SRCAE de la Région Île-de-France.

6.3.3. Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Ile-de-France

Le SRCE d'Ile-de-France a été adopté le 21 octobre 2013 par arrêté du Préfet de la Région Île-de-France. Créé en application de la loi Grenelle II, il définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique et identifie notamment les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) à prendre en compte dans les PLU.

Un réseau écologique est constitué de deux composantes principales :

- Les cœurs de nature (zones nodales ou réservoirs de biodiversité),
- Les corridors écologiques qui sont des liaisons fonctionnelles permettant le déplacement des espèces entre les cœurs de nature.

Le site d'étude n'interfère avec aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique défini dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France. Toutefois, Selon la Trame Verte et Bleue de Paris et de la Petite Couronne, l'aire d'étude se situe à proximité d'un « autre secteur reconnu pour son intérêt écologique » en contexte urbain : le parc de la Butte Pinson. Elle est susceptible d'apporter une participation au réseau écologique local, notamment en améliorant la perméabilité aux flux d'espèces de la matrice urbaine locale.

Toutefois, la mise en compatibilité du PLU favorise la préservation de la trame verte régionale à travers des prescriptions visant à développer une trame verte conséquente et de qualité sur le quartier :

- **l'OAP prévoit notamment l'aménagement d'un grand parc urbain public de 2 ha environ ;**
- **L'OAP prévoit la préservation/création de continuités écologiques, la réalisation d'ilots privés végétalisés à hauteur de 30% minimum de pleine terre pour chaque lot et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC, ainsi que la préservation d'un espace vert au nord du site de projet, permettant ainsi les déplacements des espèces ;**
- **le règlement du PLU en vigueur stipule que « les parties de terrain non construites, aménagées et ouvertes au public, non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement plantées et traitées de façon paysagère ». Cela permet de garantir l'aménagement de beaux espaces verts en cœur d'ilot. Cette disposition est maintenue dans le cadre de la MEC du PLU.**
- **Le règlement du PLU prévoit en zone AUa la mise en place d'un coefficient de pleine terre imposé à hauteur de 30% minimum par lot et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC, la plantation/conservation d'un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace de pleine terre, l'intégration de trois strates végétales minimum pour les espaces plantés et de conserver au maximum les plantations existantes.**

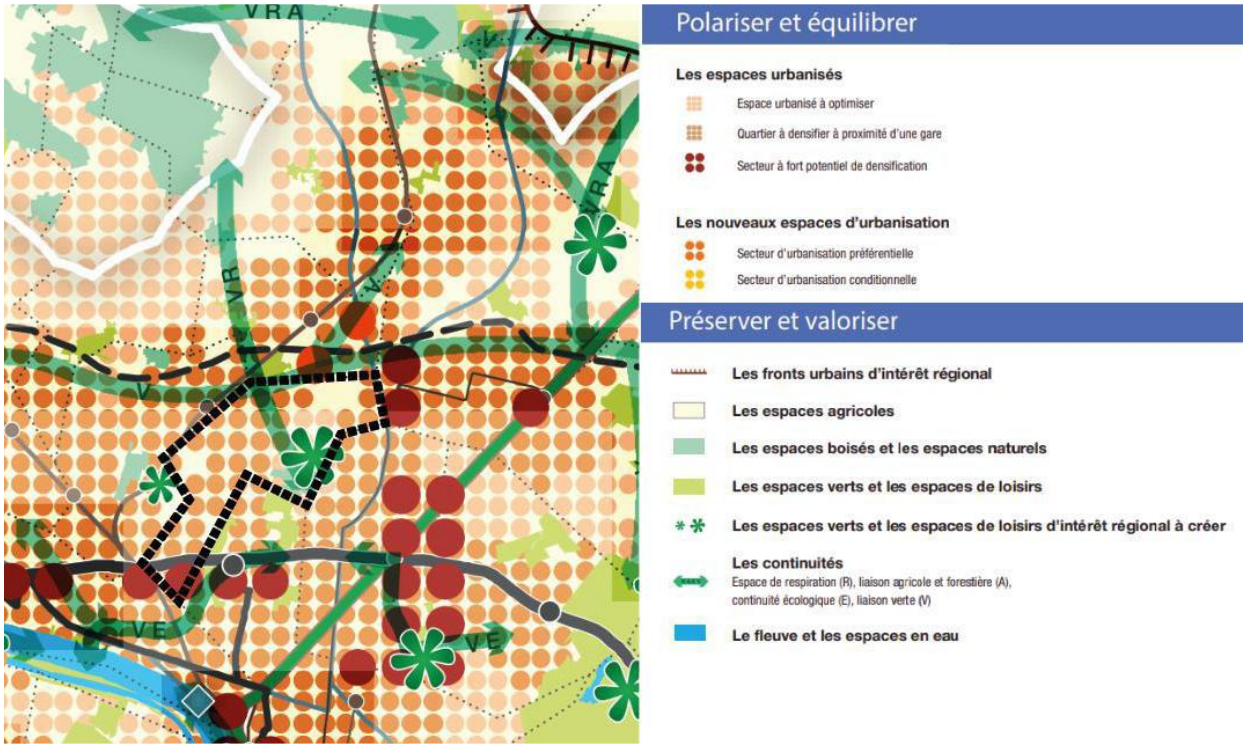
La mise en compatibilité du PLU n'interfère avec aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique identifié au SRCE et est compatible avec le SRCE de la Région Île-de-France.

6.3.4. Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France constitue un document d'orientations générales qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional. Le SDRIF approuvé du 26 avril 1994 a fait l'objet d'une révision et un nouveau SDRIF a été approuvé par l'Etat par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le SDRIF a été structuré autour de l'intégration des projets Grand Paris Express, de la modification des objectifs de construction annuelle de logements en les passant de 60 000 à 70 000, de l'intégration des différents documents et plans "Grenelle" adoptés depuis 2008 (Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Plan Climat, ...) et enfin de la prise en compte des projets déjà achevés ou lancés.

Ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.



Extrait SDRIF

D'après la carte de destination générale des sols du SDRIF, la commune de Montmagny est concernée par les éléments suivants :

- **<u>Les espaces urbanisés à optimiser :</u>**

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Seul le secteur aux abords de la Butte Pinson est classé "espace urbanisé à optimiser".

- **<u>Les quartiers à densifier à proximité d'une gare :</u>**

Dans le SDRIF, le secteur objet de la présente MEC du PLU fait partie des **quartiers à densifier à proximité de la gare de Deuil-Montmagny**, ou un effort accru de densification est attendu prioritairement à proximité des gares. Il doit donc participer à l'accroissement de 15% de la densité humaine d'une part, de la densité moyenne des espaces d'habitat d'autre part, requis par le SDRIF.

La quasi-totalité de la commune se trouve en "quartier à densifier à proximité d'une gare".

Le SDRIF ne définit pas d'orientation spécifique sur le site de la ZAC. Il fait cependant partie des secteurs de développement à proximité des gares. Il doit donc participer à la densification de 15% requise par le SDRIF.

La MEC du PLU va incontestablement participer à l'objectif de densification de 15% de ce secteur très proche de la gare de Deuil - Montmagny. En effet, la ZAC traduite par l'instauration d'une OAP sur une superficie d'environ 10,8 ha, prévoit la création d'environ 500 logements et la création d'équipements publics (groupe scolaire et crèche). La surface dédiée aux espaces d'habitat (individuel et collectif) est d'environ 8,31 ha, soit environ 60 lgts/ha. La taille des ménages à Montmagny étant de 2,71 personnes par ménage en 2020 (sources : INSEE), il sera prévu un accroissement de la population d'environ 1 355 habitants (500 logements x 2,71 personnes), soit une densité moyenne de 126 habitants/ha, supérieure à la densité moyenne de Montmagny qui est de 50 habitants/ha (14 550 hab / 291 ha).

- **<u>Un secteur à fort potentiel de densification :</u>**

Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat.

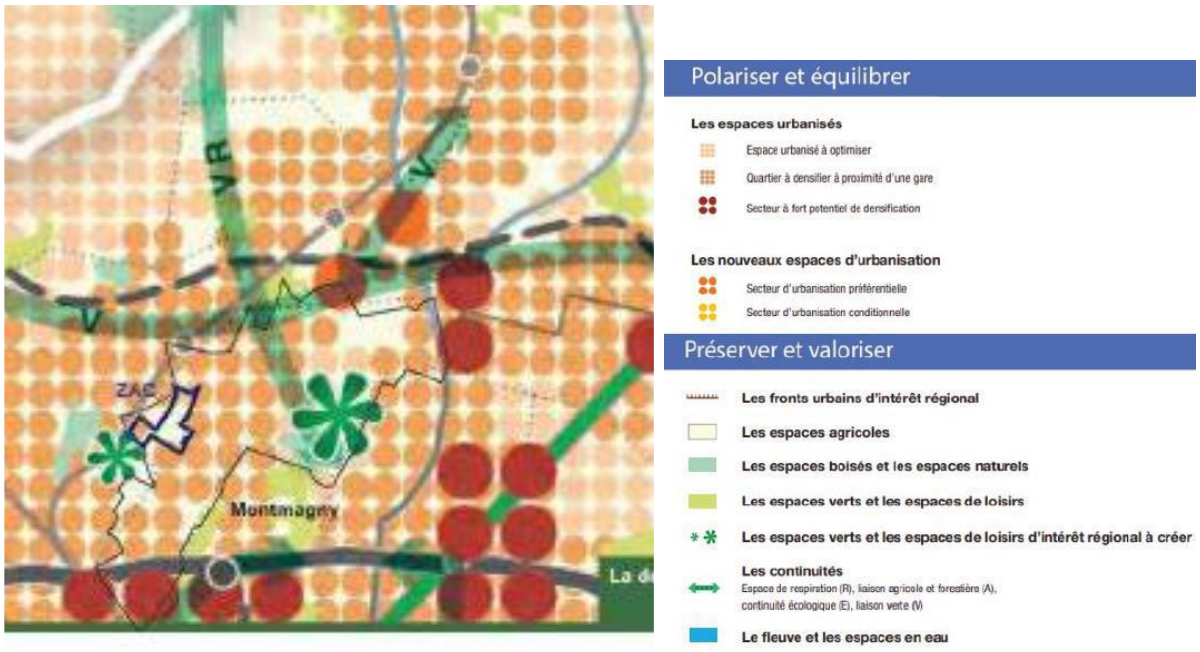
Au sud du territoire communal, le Parc Technologique est considéré comme "secteur à fort potentiel de densification".

- **<u>Un espace vert d'intérêt régional à créer sur le Domaine Régional de la Butte Pinson :</u>**

Le Parc Régional de la Butte Pinson fait partie des "espaces verts et espaces de loisirs d'intérêt régional à créer". Une liaison verte (V) et un espace de respiration (R) relient ce Parc à la Butte de Montmorency.

- **<u>Des continuités :</u>**

Le SDRIF définit des continuités à pérenniser sont identifiées sur la commune **: une liaison verte et un espace de respiration entre le Domaine Régional de la Butte Pinson qui traverse la commune du nord au sud, et une liaison verte qui longe la limite nord de la commune.**



Extrait SDRIF

Au regard de l'appréciation des éléments de l'opération qui vient d'être faite, la mise en compatibilité du PLU est compatible avec les grandes orientations d'urbanisme du SDRIF de 2013.

6.3.5. Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Ile-de-France

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Ile-de-France s'est appuyé sur les perspectives tracées par le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 2013.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport – transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo – ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité.

Le PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le projet de PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs,
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo),
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Les neuf défis qui s'imposent aux documents d'urbanismes locaux sont de :

- **Défi 1** - Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo
- **Défi 2** - Rendre les transports collectifs plus attractifs
- **Défis 3-4** - Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- **Défi 5** - Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- **Défi 6** - Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- **Défi 7** - Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voire d'eau et du train
- **Défi 8** - Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF
- **Défi 9 -** Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements
- **Actions à caractère environnemental :**
  - Accompagner le développement de nouveaux véhicules
  - Réduire les nuisances sonores liées aux transports

De plus, le PDUIF contient quatre prescriptions directement adressées aux communes :

- Priorité aux transports collectifs. Les communes sont invitées à prendre des arrêtés municipaux nécessaires pour réglementer le stationnement le long des axes des transports collectifs.
- Réserver l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public. Prévoir des places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux.
- Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles. Les communes devront intégrer dans les PLU, les normes et recommandations pour garantir un stationnement des vélos dans les nouvelles constructions.
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux et de commerces. Les communes fixeront dans les PLU, le nombre maximal de

places à construire, afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

L'OAP prévoit la réalisation d'un maillage viaire limité du quartier laissant une grande place aux mobilités douces ainsi qu'un principe de maillage avec des liaisons douces nord-sud et est-ouest. Le règlement est mis en compatibilité avec le PDUIF.

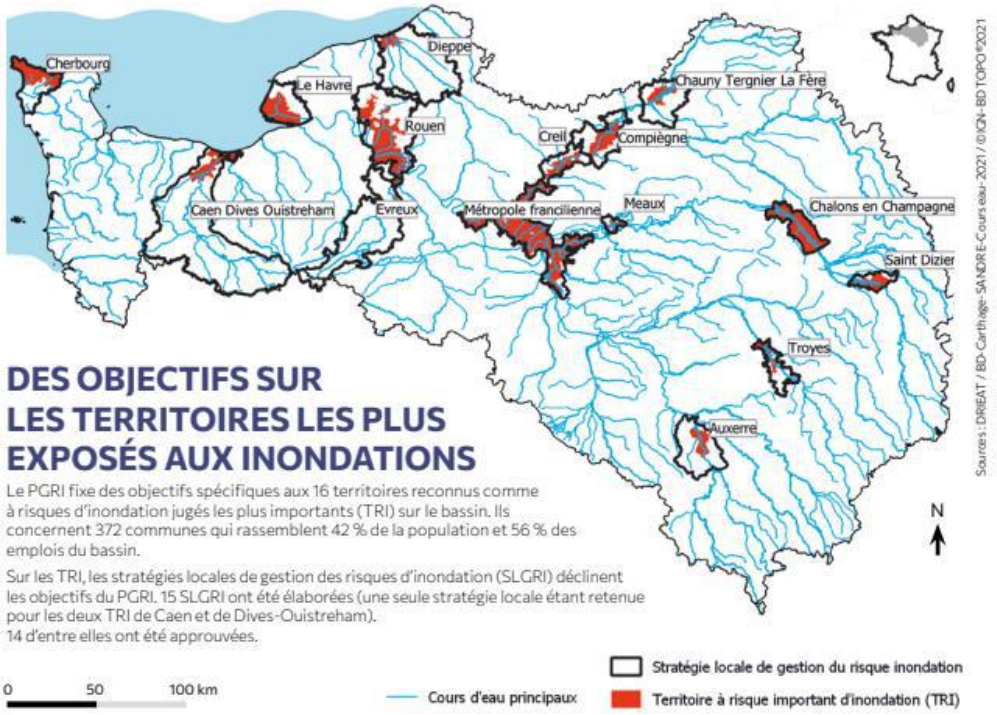
Les enjeux de la MEC du PLU ne remettent pas en cause les neufs défis du Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Ile-de-France.

6.3.6. Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin seine Normandie

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 3 mars 2022.

Ce plan fixe sur le bassin Seine-Normandie 4 objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation et 80 dispositions pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance et culture du risque).

Il est décliné en 4 grands objectifs :
- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.



La MEC du PLU de Montmagny est cohérente avec le PGRI du bassin Seine Normandie. En effet, le territoire de Montmagny n'est pas reconnu comme un territoire à risques d'inondation.

6.3.7. Le Plan Local de l'Habitat Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

Le Plan Local de l'Habitat Intercommunal élaboré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et approuvé le 31 mars 2021, définit un programme d'actions pour l'habitat dans la Communauté d'Agglomération pour la période 2021 - 2027. Ce programme définit les actions pour une durée de 6 ans et comprend cinq axes majeurs.

Les axes majeurs sont les suivants :

- Produire une offre de logement adaptée au territoire
- Agir sur le parc existant
- Veiller au parc social existant
- Répondre aux besoins des populations spécifiques
- Suivre et piloter les actions

Le scénario retenu de production de logements est celui du SRHH, soit 5 100 logements sur la période allant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2027 (soit 850 logements par an).

Les objectifs assignés pour la commune de Montmagny sont de réaliser 330 logements sur la période 2021-2027.

La présente mise en compatibilité du PLU est compatible avec cet objectif de production de 330 logements sur la période 2021-2027. Puisque le projet ne lui-même va permettre la réalisation de 500 logements.

6.4. LES INCIDENCES ET MESURES PREVISIBLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Les incidences sont présentées selon les thématiques de l'état initial de l'environnement pour faciliter la compréhension globale de l'évaluation environnementale par le lecteur.

La directive européenne EIPPE et le Code de l'urbanisme indiquent que l'évaluation doit exposer « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ». Ces textes précisent également qu'elle « expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ».

Les incidences peuvent être considérées de trois manières différentes :

- → **Positive** : lorsque les modifications du plan améliorent la situation initiale
- → **Neutre** : lorsque les modifications du plan n'entraînent aucune modification qualitative significative par rapport à l'état initial.
- → **Modérée** : lorsque les modifications du plan impactent de façon modérée la situation initiale.
- → **Négative** : lorsqu'elle nécessite la mise en œuvre d'une ou de plusieurs mesures correctives.

Les mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives sont formulées directement à la suite des incidences négatives qu'elles visent à traiter, suivi des indicateurs et mesures de suivi.

Thématique	Enjeu	Incidences	Mesures	Modalités de suivi	Indicateurs de suivi
MILIEUX PHYSIQUES					
Topographie	**FAIBLE**	**NEUTRE**	-	-	-
Climat	**FAIBLE**	**MODEREES**	- Aménagement de liaisons douces définies par l'OAP et le PADD sur un axe nord-sud et est-ouest, favorisant les déplacements à pied et à vélo au sein du secteur et limitant ainsi les émissions de GES liées aux déplacements motorisés ; - Activités industrielles et/ou polluantes interdites sur le secteur AUa : constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt interdites sur l'ensemble de la zone et autorisation de toute installation liée à la création d'un réseau de géothermie afin d'encourager le recours à cette énergie renouvelable, peu émettrice en gaz à effet de serre ; - Périmètre d'implantation des Energies Renouvelables (ZAEnR).	- Respect de l'OAP et du règlement dans le cadre de l'instruction des permis de construire.	- Qualité et continuité du réseau de circulation douce ; - Règlementation thermique des bâtiments.

Ilots de chaleur	**FAIBLE**	**MODEREES**	- Prise en compte dans le cadre de la présente MEC du PLU des aspects bioclimatiques du projet (…) ; - Maintenir une forte présence de la végétation dans le cadre de l'OAP et du règlement, par le maintien de la zone naturelle aménagée en un parc public de 2ha notamment, l'inscription d'un espace de transition végétalisé non artificialisé en limites du périmètre de projet, au contact des quartiers résidentiels existants. Les prescriptions d'aménagement d'espace vert sont renforcées en intégrant un coefficient de pleine terre de 30% par lot et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC ainsi que l'obligation de planter ou de conserver 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace de pleine terre.	- Respect de l'OAP et du règlement dans le cadre de l'instruction ; - Contrôle en phase de dépôt du PC des bâtiments concernés.	- Respect du coefficient de pleine terre et des obligations en matière de plantation et de préservation des arbres (article 13) ; - Respect des corridors écologiques définis dans l'OAP ; - Présence de dispositifs passifs de confort thermique des constructions.
Géologie	**NUL**	**NEUTRE**	-	-	-
Résistance des sols	**MODERE**	**MODEREES**	Pas de prescriptions d'urbanisme qui permettent de définir le mode constructif des bâtiments. Des sondages de reconnaissance complémentaires seront réalisés sur l'ensemble du site (G2 AVP) afin de déterminer le type de fondation et leur profondeur par rapport à la composition du sous-sol.	-	

Hydrographie et hydrogéologie	**NUL**	**NEUTRE**	-	-	-
MILIEUX NATURELS					
Inventaire des protections réglementaires	**NUL**	**NEUTRE**	-	-	-
NATURA 2000	**NUL**	**NEUTRE**	-	-	-
ZNIEFF	**NUL**	**NEUTRE**	-	-	-
ENS	**FAIBLE**	**NEUTRE**	-	-	-
Autres zonages règlementaires	**NUL**	**NEUTRE**	-	-	-
SRCE	**FAIBLE A MODERE**	**POSITIVES**	-	-	-

Habitats	FAIBLE	POSITIVES	-	-	-
Flore	**FAIBLE A LOCALEMENT ASSEZ FORT**	**MODEREES**	- Restauration et maintien à long terme de la station d'Ophioglosse localisée au nord du secteur de projet identifiée sur l'OAP et sur la carte de synthèse du PADD en tant « qu'espace paysager et boisé à mettre en valeur » ; - L'OAP permet également la création d'un quartier écologique, structuré par le paysage pour valoriser la biodiversité notamment via la préservation des habitats écologiques majeurs pour la faune, d'un vaste parc, et d'un réseau de corridors écologiques constituant des trames vertes, bleues et brunes ; - De plus, la MEC du PLU prévoit la préservation de 30% de peine terre à l'échelle des lots privés et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC. Il sera également demandé 1 arbre de haute tige à planter ou à conserver par tranche de 100 m² d'espace de pleine terre. Les espaces plantés devront par ailleurs intégrer à minima les trois strates végétales : herbacées / arbustives / arborées.	- Contrôle en phase de dépôt des PC ; - Veille sur la gestion des espaces verts ; - Respect de l'OAP et du PADD sur la préservation des trames verte.	- % de surface de pleine terre ; - Présence d'arbres ; - Caractéristiques de la gestion des espaces verts, du parc urbain et de l'espace boisé au nord du site (fréquence de fauchage, non utilisation de produits phytosanitaires).

			Les plantations existantes seront conservées au maximum.		
Faune	**FAIBLE A ASSEZ FORT**	**MODEREES**	- L'OAP permet la création d'un quartier écologique, structuré par le paysage pour valoriser la biodiversité notamment via la préservation des habitats écologiques majeurs pour la faune, d'un vaste parc urbain de plus de 2 hectares et d'un réseau de corridors écologiques constituant des trames vertes, bleues et brune ; - Elle prévoit également la préservation d'un espace boisé au nord, favorisant notamment le maintien des cortèges d'oiseaux liés aux boisements rudéral ainsi que du papillon « Thécla du coudrier » (identifié au nord du site). Cet espace est aussi ajouté à la carte de synthèse du PADD en tant « qu'espace paysager et boisé à mettre en valeur » ;	- Contrôle en phase de dépôt du PC ; - Veille sur la gestion des espaces verts ; - Respect de l'OAP et du PADD sur la préservation des trames verte.	- % de surface de pleine terre ; - Présence d'arbres ; - Caractéristiques de la gestion des espaces verts, du parc urbain et de l'espace boisé au nord du site (fréquence de fauchage, non utilisation de produits phytosanitaires).

			- De plus, la MEC du PLU prévoit la préservation de 30% de peine terre à l'échelle des lots privés et de 40% sur l'ensemble des lots privés à l'échelle de la ZAC. Il sera également demandé 1 arbre de haute tige à planter ou à conserver par tranche de 100 m² d'espace de pleine terre. Les espaces plantés devront par ailleurs intégrer à minima les trois strates végétales : herbacées / arbustives / arborées. Les plantations existantes seront conservées au maximum.		
Zones humides	**NUL**	**NEUTRE**	-	-	-
PAYSAGE ET PATRIMOINE					
Paysage	**FAIBLE**	**POSITIVES**	-	-	-
Patrimoine, monuments et sites historiques	**NUL**	**NEUTRE**	-	-	-

DEPLACEMENTS					
Trafic et stationnement	**MODERE**	**MODEREES**	- L'OAP prévoit la réalisation d'un maillage viaire limité du quartier laissant une grande place aux mobilités douces ainsi qu'un principe de maillage avec des liaisons douces nord-sud et est-ouest ; - L'orientation n°14 du PADD est complétée sur le renforcement du réseau de cheminements doux maillés au sein de la ZAC de la Plante des Champs ; - Le règlement de la zone AUb du PLU en vigueur stipule que les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage devront être préservés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant. Cette disposition est réintroduite dans la zone AUa de la MEC du PLU ; - Les enjeux de la MEC du PLU ne remettent pas en cause les neufs défis du Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Ile-de-France. Le règlement est mis en compatibilité avec le PDUIF ;	- Entretien / gestion de la voirie ; - Nombre de stationnements créés en phase de dépôt des PC.	- Respect de l'OAP, des règles de stationnement et voirie définies dans le règlement du PLU.

			- Le règlement de l'article 12 du PLU relatif au stationnement est modifié de manière à adapter les obligations de stationnement en cohérence avec les besoins des futurs résidents, c'est-à-dire en fonction de la taille des logements produits.		
Sécurité, salubrité et santé					
Gypse	**MODERE**	**NEGATIVES**	- Des sondages géotechniques complémentaires devront être réalisés par les constructeurs afin de s'assurer de l'absence d'aléa.	- Suivi de cette mesure dans le cadre des permis de construire.	
Anciennes carrières	**NUL**	**NEUTRE**	-	-	-
Tourbes alluvionnaires	**MODERE**	**MODEREES**	- Toute occupation des sols dans cette zone doit être précédée d'une étude spécifique visant à reconnaître le taux de travail admissible du sol et le risque de tassement. De plus, en raison de la faible profondeur de la nappe aquifère, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome y sont interdits.	- Suivi de cette mesure dans le cadre des permis de construire.	

Risque sismique	**FAIBLE**	**NEUTRE**	-	-	-
Risque de retrait/ gonflement des argiles	**MODERE**	**A PRIORI NEUTRE**	- l'article 2 du règlement du PLU est complété dans le cadre de la présente MEC du PLU sur le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe au PLU.	- Respect du Code de la Construction ; - Suivi de cette mesure dans le cadre des permis de construire.	
Risques d'inondation par débordement et ruissellement	**NUL**	**NEUTRE**	-	-	-
Risque de remontées de nappe	**MODERE**	**MODEREES**	- Les risques de remontées de nappe seront à prendre en considération conformément aux prescriptions qui seront définies dans le cadre des études hydro-géotechniques qui seront réalisées ultérieurement, notamment pour les opérations collectives comprenant du stationnement en sous-sol et nécessitant des fondations profondes. Ces prescriptions devront être respectées pour limiter les incidences (sur les sous-sols, garages semi-enterrés, caves, immeubles, infrastructures…) dans	- Respect du Code de la Construction ; - Suivi de cette mesure dans le cadre des permis de construire ; - Dossier Loi sur l'eau.	

			les zones concernées. Un dossier Loi sur l'Eau sera réalisé ultérieurement.		
Cadre acoustique	**FAIBLE**	**MODEREES**	- Développer les liaisons douces sur le site de l'OAP : la proximité du site avec la gare de Deuil-Montmagny (environ 500m) et le principe de liaisons douces instaurées dans le cadre du PADD et de l'OAP devraient inciter les futurs usagers à moins emprunter les véhicules motorisés et ainsi limiter les nuisances qui en découleraient ; - Isolation acoustique adaptée des constructions ; • La ligne SNCF d'Epinay-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2. Dans une bande de 250 m de part et d'autre de cette ligne, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur ; • La zone D du PEB de l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle instaurée par la loi du 12 juillet 1999 n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à	- Contrôle en phase de dépôt du PC des bâtiments concernés.	- Caractéristiques acoustiques des bâtiments ; - Respect de l'OAP.

			l'article L.147-6 du code de l'urbanisme ; - Localisation sur l'OAP des équipements publics (groupe scolaire et crèche) à distance des sources de bruits présentant un enjeu faible (voie ferrée et départementale).		

Qualité de l'air	**MODERE**	**MODEREES**	- Limiter les émissions polluantes ; - Interdire la réalisation d'activités industrielles et/ou polluantes sur le secteur et les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt sur l'ensemble de la zone AUa ; - Autoriser toute installation liée à la création d'un réseau de géothermie afin d'encourager le recours à cette énergie renouvelable, peu émettrice en gaz à effet de serre ; - L'OAP créée participe à réduire l'exposition des populations et évite les situations à risques à travers la préservation et la création de continuités écologiques, la préservation d'un espace vert au nord du secteur et le développement d'espaces extérieurs privés fortement végétalisés. Elle permet également l'instauration d'un grand parc public d'environ 2ha aménagé sur la zone N du PLU en vigueur (zone N maintenue dans le cadre de la présente MEC du PLU), de nombreux cheminements et espaces publics favorisant et préservant la biodiversité et les mobilités douces au sein du site ; - L'OAP instaurée prévoit la mise en œuvre des 20 engagements du	- Respect des axes de circulations douces prévues dans l'OAP et le PADD ; - Respect de la règlementation thermique en vigueur.	- Suivi des mesures dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

			référentiel EcoQuartier (…). La stratégie s'appuiera notamment sur l'ambition de déployer une stratégie de neutralité carbone en privilégiant la sobriété énergétiques et carbone : diminution des besoins, énergies renouvelables, constructions via des matériaux bio et géo-sourcés ; - Les émissions polluantes supplémentaires devraient être restreintes en raison de l'application de la règlementation thermique en vigueur. Leurs impacts seraient donc minimes ; - L'OAP instaurée dans le cadre de la présente MEC du PLU localise les équipements publics (groupe scolaire et crèche) à distance des sources de pollution (voie départementale).		

Transport de matières dangereuses	**MODERE**	**NEUTRE**	- Respecter un recul d'implantation minimum de 4 mètres de part et d'autre de la canalisation ; - Concernant les Établissements Recevant du Public (ERP), pour les ERP de plus de 100 personnes, fournir une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, et une notice de sécurité pour les ERP de moins de 100 personnes ; - Zone non-aedificandi de 4 mètres de part et d'autre de la canalisation et consignes à respecter lors de la conception du projet, des travaux ; - Toutes ces mesures de prévention des risques devront être prises en compte dans le cadre des projets de construction. Les servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution de transport de gaz sont inscrites sur le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) annexé au PLU en vigueur.	- Suivi dans le cadre de l'instruction des permis de construire.	
Installations industrielles	**NUL**	**NEUTRE**	-	-	-
Pollutions des sols et des eaux	**FAIBLE**	**NEUTRE**	-	-	-

7. LISTE DES ANNEXES

- Annexe n°1 : Etude Faune Flore et Zones humides réactualisée par Ecosphère en date du 28 juin 2022 ;
- Annexe n°2 : Analyse de la fonctionnalité des réseaux écologiques dans le cadre du projet de la ZAC de la Plante des Champs – Terroïko - 27 juin 2022 ;
- Annexe n°3 : Etude Aire et Santé – ZAC de la Plante des Champs – ATMOTERRA de 2021 ;
- Annexe n°4 : Note technique réalisée par ATMOTERRA concernant le calcul des émissions de polluants liées au trafics routiers, en date du 4 avril 2022 ;
- Annexe n°5 : Courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 14 janvier 2022 prescrivant un diagnostic archéologique sur le site du projet ;
- Annexe n°6 : Etude acoustique mise à jour – Impédance – avril 2024 ;
- Annexe n°7 : Enquête de stationnement menée par INDDIGO en 2020 ;
- Annexe n°8 : Etude géotechnique de conception – Mission G1 (phase PGC) – EN.OM.FRA – avril 2021 ;
- Annexe n°9 : Etude historique et de vulnérabilité et diagnostic (INFOS – DIAG) – TESORA – Mai 2020 ;
- Annexe n°10 : Etude trafic CDVIA mise à jour - janvier 2024 ;
- Annexe n°11 : Analyse comparative des expertises naturalistes sur les deux projets : suppression du PN4 et ZAC – Terroïko - 5 juillet 2022 ;
- Annexe n°12 : Avis GRT gaz ZAC de la Plante des Champs – 21 mars 2022.

8. REDACTEURS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

SYNTHESE ARCHITECTURE

Rédacteurs :

- **Nathalie NITSCHKE, Directrice Associée.**
- **Julie VIDONNE, Chargée d'études en urbanisme.**

SYNTHESE ARCHITECTURE
35/37, rue Berthollet
941110 ARCUEIL
contact@groupesynthese.com
Tél : 01 49 69 18 50
Fax : 01 49 69 17 15

GRAND PARIS AMENAGEMENT

Rédacteurs :

- **Annabelle SENAT, responsable d'opérations**

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE DE MONTMAGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.5. Résumé non technique

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

du 02 octobre 2025, approuvant le PLU

Page de suivi du document

Rédaction et version du document

Version	Date	Objet	Rédacteur	Vérificateur	Approbateur
A	05/12/2024	Résumé non technique	Thomas DE SOUSA	Aymeric HULLIN	William BOURGEOIS

Date	Relu par	Modifications
11/12/2024	Mediaterre Conseil Mathisse Frénéhard	Ajouts supplémentaires et corrections du document

Statut : Terminé

Version : A

Toute version précédente doit être archivée.

Enregistrement

Le document est enregistré en tant que :

Liv 001 – Résumé non technique de l'évaluation environnementale du PLU de Montmagny

Sommaire

1 Résumé non technique 6
1.1 Constats et enjeux de l'Etat Initial de l'Environnement 6
1.2 Synthèse des enjeux de l'état initial de l'environnement 7
1.3 Articulations de la comptabilité des plans et programmes 17
1.4 Résumé de l'analyse des incidences notables probables du projet de PLU sur l'environnement 51
1.5 Incidences des zones Natura 2000 54
1.6 Mesures ERC 55

1 Résumé non technique

1.1 Constats et enjeux de l'Etat Initial de l'Environnement

La commune de Montmagny, située dans le Val d'Oise, se distingue par une richesse et une complexité environnementale qui imposent une gestion équilibrée entre développement urbain, préservation des ressources naturelles et adaptation aux défis climatiques.

Un territoire marqué par des fragilités géologiques

La diversité des sols de Montmagny, composée d'argiles, de gypses et de formations sableuses, engendre des contraintes significatives. Les phénomènes de retrait-gonflement des argiles et la dissolution des gypses, exacerbés par certaines activités humaines, menacent la stabilité des infrastructures. Ces caractéristiques appellent une gestion rigoureuse pour prévenir les risques et assurer un développement maîtrisé.

Une hydrologie préoccupante

Le Ru des Haras et les nappes souterraines, bien que quantitativement satisfaisants, présentent une qualité chimique médiocre, notamment en raison des pesticides. La préservation et l'amélioration de ces ressources en eau sont essentielles pour garantir la santé publique et la résilience des écosystèmes locaux.

Des espaces naturels sous pression

Le territoire s'est rapidement urbanisé ces dernières dizaines d'année pour s'insérer dans une continuité urbaine liée à la Métropole Parisienne, à défaut des espaces agricoles et naturels, détruisant et menaçant la biodiversité et les continuités écologiques. La préservation de ces milieux apparaît indispensable pour limiter l'artificialisation et valoriser les fonctions environnementales et paysagères du territoire.

Des vulnérabilités face au changement climatique

Exposée aux inondations, aux variations thermiques extrêmes et à leurs impacts sur les espaces bâtis, Montmagny doit anticiper ces phénomènes en déployant des stratégies d'adaptation. La gestion des risques climatiques, notamment par des solutions fondées sur la nature, constitue un enjeu crucial.

Qualité de l'air et nuisances environnementales

Les émissions de gaz à effet de serre, majoritairement issues des transports et du chauffage, ainsi que les nuisances sonores et lumineuses, affectent la qualité de vie des habitants. Réduire l'empreinte carbone et promouvoir des mobilités durables et des pratiques énergétiques responsables sont des priorités pour la commune.

La gestion des déchets et la protection des espaces sensibles

Montmagny s'efforce de promouvoir une économie circulaire grâce à des plateformes de compostage et des actions de réemploi. Cependant, la préservation des espaces sensibles, tels que l'ENS de la Butte Pinson, reste essentielle face aux pressions urbaines et climatiques.

Nota :

Les zones 1AUa et 1AUb ont fait l'objet d'une mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral est paru le 11 août 2025. Ces deux secteurs ont fusionné en une zone 1AUa.

1.2 Synthèse des enjeux de l'état initial de l'environnement

SYNTHESE DES ENJEUX DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			
THEMATIQUES	**ATOUTS/FAIBLESSES**	**MENACES/OPPORTUNITES**	**ENJEUX**
TOPOGRAPHIE ET GEOLOGIE	/	❖ Les argiles subissent un retrait-gonflement selon les conditions météorologiques, ce qui peut entraîner des risques pour les infrastructures et les sols.	➢ La présence de différentes couches géologiques (calcaire, argileuses, sableuses) peut avoir des conséquences sur la stabilité des sols. ➢ Les gypses sont susceptibles à la dissolution, qu'elle soit naturelle ou anthropique.
HYDROLOGIE	Montmagny est traversé par un cours d'eau du Nord au Sud. Le Ru des Haras ou Ruisseau des Haras. L'état qualitatif du ru des Haras est bon (sans ubisque*) et mauvais (avec ubisque) La masse d'eau de l'Éocène du Valois et de la masse d'eau de l'Albien-Néocomien captif bénéficient d'un état quantitatif considéré comme bon	❖ Masse d'eau souterraine contaminée par les pesticides ❖ Vulnérabilité moyenne à forte des masses d'eau souterraines aux pressions anthropiques. ❖ Augmentation des usagers et donc sollicitation accrue de la réserve d'eau ❖ Le réchauffement climatique accentue les phénomènes météorologiques exceptionnels, avec des pluies accrues pouvant aggraver la pollution des aquifères souterrains, et des sécheresses en été, pouvant assécher les cours d'eau et limiter les capacités de	➢ Vulnérabilité croissante des masses d'eau souterraines. ➢ Réaffirmer et valoriser l'ancien ru. ➢ Réduire les surfaces imperméabilisées par des politiques de renaturation favorisant la création d'espaces de pleine terre et végétalisées. ➢ Favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales pour favoriser le cycle de l'eau et limiter les ruissèlements. ➢ L'enjeu principal est de trouver des solutions pour réduire la pollution par les pesticides et

	L'état qualitatif est bon pour Albien-néocomien captif. L'état qualitatif est considéré comme médiocre pour l'Éocène du Valois	rechargement des nappes. ❖ La commune de Montmagny se trouve en zones vulnérables au nitrate agricole. ✓ Limiter les intrants de nitrate/pesticides dans les eaux	améliorer la qualité de l'eau dans l'Éocène.
LES USAGES DE LA RESSOURCE EN EAU	L'eau de consommation est entièrement conforme aux normes de qualité en vigueur pour tous les paramètres mesurés. La demande en eau est maîtrisée par l'existence d'une Zone de Répartition des Eaux sur la commune de Montmagny. Le réseau d'assainissement est conforme et correctement dimensionné 35,4% d'installations non collectif non conforme en 2021 à l'échelle de la Communauté d'agglomération	❖ Une saturation du réseau d'assainissement par l'augmentation du nombre	➢ Optimiser le réseau d'eau potable aux usages essentielles ➢ Maintenir un dimensionnement suffisant du réseau d'assainissement collectif ➢ Favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales, sinon une séparation avec le réseau d'assainissement
OCCUPATION DU SOL	Parcelles agricoles maintenues. Un espace naturel sensible à portée régionale sur un quart de la commune. Deux pôles de centralité fortement urbanisés, mais un urbanisme majoritairement sur le	❖ Réduction des espaces naturels et forestiers ❖ Diminution des parcelles agricoles et de systèmes culturaux à l'est de la commune ✓ Espace naturel de la Butte Pinçon à valoriser ✓ Augmentation des espaces en pleine terre dans les opérations urbaines	➢ Maintenir le patrimoine agricole et les systèmes culturaux. ➢ Maintenir et valoriser les espaces naturels existants ➢ Réduire le taux d'imperméabilisation à l'échelle de la commune

	reste de la commune par une forte proportion de maisons pavillonnaires avec jardin Forte proportion de voirie aggravant le taux d'imperméabilisation. Des équipements répartis de manière équilibrés sur la commune		
CLIMAT ET VULNERABILITE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	Un climat tempéré en proie à de fortes évolutions futures : Augmentation des températures sur l'année Augmentation des précipitations en hiver, mais une réduction en été et en automne Augmentation des périodes de fortes chaleurs en été et un risque sécheresse étendue en automne	❖ Aggravation de la vulnérabilité des espaces naturels au dérèglement climatique ❖ Augmentation du risque d'inondation, d'îlot de chaleur urbain, de retrait-gonflement des argiles, de pollution atmosphérique entraînant un risque accru sur la santé et sanitaire. Un territoire vulnérable au changement climatique pour les périls d'inondations et les modifications de températures importantes. ✓ Plusieurs plans et schémas territoriaux, tels que le PCAEM, le PCAET et le SDRIF-E, cherchent à adapter le territoire aux enjeux futurs et de réduire tous les risques encourus	➢ Adapter le territoire aux périls d'inondations et aux variations importantes de température dues au changement climatique dans un contexte de risques polycentriques
RISQUE D'INNONDATION	Le territoire est vulnérable aux inondations par remontées de nappe	❖ Une aggravation du risque en hiver en raison du dérèglement climatique ❖ Une dégradation des fondations des	Réduire la vulnérabilité au risque d'inondation en diversifiant les pistes d'action :

	Des coulées de boues suivant des épisodes orageux et de fortes pluies ont été recensées	habitations disposants d'une cave. ✓ Plusieurs schémas territoriaux, tels que le SDAGE et le SAGE, cherchent à réduire les incidences liées au risque d'inondation	➢ Eviter ou adapter les constructions dans les zones vulnérables ➢ Gestion souterraine dans les zones construites et sensibles ➢ Favoriser les zones d'infiltration naturelles
RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN	Le territoire est vulnérable au retrait-gonflement des argiles Une seule cavité souterraine est recensée et dispose d'un cadre réglementaire pour l'aménagement	❖ Une dégradation de la stabilité de bâtiments construits dans les zones à risque	➢ Prendre en compte voire limiter l'urbanisation sur les zones exposées ou surexposées aux mouvements de terrain (argiles, cavités souterraines anciennes carrières…)
RISQUE DE TEMPETE/INTEMPERIE	Un risque tempête sur le territoire aux évolutions incertaines	❖ La fréquence et l'intensité des vents violents peuvent entraîner des destructions mineures et des risques pour la population résidente	➢ Adopter des mesures préventives pour protéger les équipements et installations publics
RISQUE DE TMD	Un territoire maillé par des infrastructures de transport ferroviaire sur lesquels transitent des matières dangereuses, et notamment radioactives Une canalisation de gaz traverse le territoire sur un axe nord-sud	❖ Une proportion importante de résidents concernée par un risque en cas d'incidence dans l'une de ces infrastructures. ✓ Des contraintes techniques et une surveillance développée réduisant les risques d'incidences impactant les canalisations souterraines	➢ Prendre en compte le risque induit par le transport de matières dangereuses lors des nouveaux projets urbains
RISQUE INDUSTRIEL	Dix sites classés ICPE recensés sur le territoire Aucun site Seveso	❖ Les ICPE peuvent représenter des nuisances de pollution ou pour la sécurité et la santé des riverains ✓ Les incidences et potentiels rejets de polluants sont cadrés par l'Autorité	➢ Prendre en compte le risque technologique à proximité des sites industriels lors des nouveaux projets urbains.

		Environnementale et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été établis, ainsi que des mesures de contrôle	
EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET POLLUTION ATMOSPHERIQUE	Un PCAET actuellement en cours d'évaluation par l'Autorité Environnementale Une grande superficie d'espaces végétalisés facilitant le stockage de CO_2 Des leviers pour la diminution des consommations et des émissions de GES, avec en premier lieu la rénovation énergétique du bâtiment et le développement des modes actifs Des consommations énergétiques reposant principalement sur le gaz, puis l'électricité et enfin les produits pétroliers (pour le transport) Des polluants constatés sur la commune, notamment les PM10, les PM2,5, le NOx et COV induits en majorité par le secteur du transport, le SO_2 induit par le chauffage résidentiel, les incinérateurs de déchets et les véhicules diesel.	✓ Réduction des émissions de GES depuis 2012 grâce aux secteurs tertiaire et de transport ❖ Augmentation des émissions de GES dans le secteur résidentiel depuis 2015 ❖ Augmentation des polluants atmosphériques en cas d'inefficacité des actions pour limiter l'utilisation des véhicules motorisés.	➢ Atténuer les effets du territoire sur le réchauffement climatique en diminuant les émissions de GES et de polluants atmosphériques ➢ Diminuer la consommation d'énergie dans le secteur résidentiel en favorisant les énergies renouvelables et bas carbone

SITES BASOL ET BASIAS ET AUTRES SOLES POTENTIELLEMENT POLLUES	Il n'existe pas de sites BASOL sur la commune. 37 sites BASIAS dont 13 toujours en activité.	❖ Un état de pollution localisée en cas de cessation d'activité et devant être géré par la collectivité	➢ Améliorer la connaissance de sites et sols pollués afin d'anticiper le risque de pollution
GESTION DES DECHETS	Compétence intercommunale assurée par deux syndicats : Emeraude et SIGIDURS Accès aux déchèteries de Sarcelles et de Deuil-La-Barre, ainsi qu'au camion DEMETOX pour les déchets spécifiques Le tonnage des ordures ménagères a réduit de 22% entre 2008 et 2018. Le Syndicat Emeraude a mis en place des Initiatives en faveur de la réduction des déchets et des poids des poubelles. Le Forum Zéro Déchet à Montmagny offre une plateforme pour promouvoir et soutenir les pratiques de compostage, contribuant à la réduction des déchets ménagers. Ateliers gratuits et accessibles (compostage et du lombricompostage). Actions de réemploi et d'économie circulaire.	✓ Les axes du PLPDMA offrent des opportunités pour améliorer la gestion des déchets, réduire le gaspillage et promouvoir des pratiques plus durables au sein de la commune. ✓ Augmentation de la tendance au recyclage et au réemploi ✓ Valorisation des biodéchets et logiques d'économies circulaires recherchées	➢ Poursuivre les efforts de sensibilisation pour la réduction des déchets à la source dans une démarche d'économie circulaire, anticiper et limiter la production de déchets dans le cadre de la construction et du renouvellement de la ville sur elle-même

NUISANCES SONORES	Des zones calmes dans les secteurs résidentiels. Des nuisances sonores dues aux infrastructures de transport ferroviaire (T11) et routières, notamment sur les routes départementales traversant la commune (RD193, RD928, RD193E et RD311), mais également un couloir aérien au nord de la commune	❖ Une augmentation du nombre d'habitant utilisant des véhicules motorisés peut venir aggraver les nuisances sonores sur les infrastructures routières. ✓ Diminution des nuisances sonores par le développement des usages doux encouragés par des infrastructures adaptées.	➢ Réduire les nuisances sonores causées par les routes structurantes et très fréquentées de la commune. ➢ Promouvoir un territoire apaisé qui tienne compte des nuisances projetées en cas de projets urbains de construction, de rénovation et d'infrastructure. ➢ Créer des espaces de calme.
NUISANCES LUMINEUSES	Pollution lumineuse assez présente à Montmagny.	✓ La lutte contre la pollution lumineuse génère des effets positifs sur les corridors écologiques et les espèces nocturnes.	➢ Favoriser la création de trames noires sans réduction du sentiment d'insécurité lors de déplacement nocturnes.
LES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	Quelques espaces de respiration pour la biodiversité : espace naturel de la Butte Pinçon, parcelles agricoles exploités, espaces forestiers non entretenus. Un maillage de jardins privatifs abords d'infrastructures végétalisé constituant des corridors écologiques locales en pas japonais. Un espace naturel identifié comme parc d'intérêt régional et protégé par une zone naturelle dans les	❖ Le dérèglement climatique et le risque accru de sécheresse peuvent menacer les écosystèmes, il perturbe la phénologie des espèces et leur aire de répartition. ❖ Une poursuite de l'urbanisation et de la fragmentation des espaces naturels pourrait perturber le fonctionnement des écosystèmes locaux. ✓ Des documents d'urbanisme apportant des actions concrètent de préservation des espaces naturels et leurs corridors à différentes échelles territoriales et administratives.	➢ Limiter l'urbanisation et l'artificialisation consommatrice d'espaces publics et privés supports de biodiversité ➢ Maintenir les garanties de protection existante sur le patrimoine naturel exceptionnel ➢ Créer de nouveaux espaces relais de nature en ville pour améliorer les continuités écologiques

	documents d'urbanisme Corridors écologiques identifiés par le SRCE Potentiel de renaturation assez conséquent sur l'ensemble de Montmagny. Alignements d'arbres, haies et vergers renforçant les corridors écologiques en zone urbaine. Une urbanisation continue des espaces naturels, mais cadré par le SDRIF-E. Espaces délaissés devenus des friches naturelles	✓ Une poursuite des actions en faveur de la résilience urbaine par des actions spécifiques de désimperméabilisation et de végétalisation ❖ Les friches naturelles peuvent être identifiés comme secteur prioritaires à l'urbanisation, alors qu'il s'agit d'espaces relais de nature en ville.	
LES ENTITÉS PAYSAGERES et LE PATRIMOINE CULTUREL	Une seule entité paysagère : Lisières urbanisées de l'ouest de la Plaine de France. Un site classé, témoignant de la richesse culturelle de la commune : la Chapelle Sainte-Thérèse Un espace naturel et sensible régional Un site archéologique militaire protégé par le Code du Patrimoine. Site archéologique miliaire dont l'enceinte est occupée par des Gens du voyage.	❖ Politique de non conservation pouvant entraîner une attractivité moindre du territoire. ✓ Acquisitions progressives par l'Agence des Espaces Verts. ✓ Potentiel d'espace patrimonial avec les carrières de Montmagny.	➢ Préserver les caractéristiques de l'entité paysagère ➢ Protection et mise en valeur du site archéologique militaire. ➢ Diminuer les fractures paysagères et éviter d'en créer de nouvelles. ➢ Gérer la cohabitation avec les Gens du voyage tout en protégeant les espaces d'intérêt paysager.

	De nombreuses fractures paysagères liés aux infrastructures de transports : ferroviaire, chaussée et stationnement		
ACTIVITE AGRICOLE	Disparition du parcellaire agricole et des pratiques agricoles. Anciennes parcelles agricoles et jardins ouvriers utilisés comme jardin familiaux/potager. Présence de vergers en ville	❖ Destruction totale du patrimoine agricole ✓ Potentiel agronomique locale pour la population ne disposant pas de jardins privés.	➢ Maintenir, voire favoriser, les espaces de culture privés et partagés.
ENERGIE RENOUVELABLE ET NON RENOUVELABLE	Production d'énergie solaire sur la commune 84 équipements de ce type sont présents). Un bon potentiel pour la géothermie, le déploiement d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique. Des consommations énergétiques reposant principalement sur le gaz, puis les produits pétroliers, et enfin l'électricité (nucléaire). Un patrimoine immobilier très consommateur car majoritairement construit avant 1990 et composés de grandes superficies (pavillons). Le secteur résidentiel est le premier facteur	❖ Consommation énergétique à réduire dans le secteur résidentiel ✓ La Zone d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAEnR) identifié se situe à l'emplacement de bosquets et jardins ouvriers/parcelles agricoles.	➢ Diminuer les consommations d'énergie notamment dans le bâtiment en réhabilitant des logements anciens ➢ Promouvoir les énergies renouvelables et de récupération du territoire, particulièrement pour le chauffage individuel ou via des réseaux de chaleur urbain (géothermie, solaire, pompe à chaleur,…)

	de consommation d'énergie Les autres énergies renouvelables comme la géothermie, le biogaz ou l'éolien n'existe pas.		
DEPLACEMENTS	La commune relativement bien desservie en transports en commun (ferroviaire et bus) Montmagny est bien équipée en termes de commerces et services, ce qui permet de maîtriser les besoins en déplacements Chemins et promenades existants inscrits au PDIPR du Val-d'Oise. Infrastructures cyclables limitées. Part importante de la voiture individuelle	❖ Importance des déplacements motorisés, facteur de réchauffement climatique. ✓ Développement d'infrastructures cyclables pour encourager la pratique du vélo pour les déplacements de courte et moyenne distance.	➢ Favoriser l'aménagements de chaussée partagée entre les modes de transports ➢ Favoriser la pratique du vélo par l'aménagement d'infrastructures (zone 30, zone de rencontre, bandes ou pistes cyclables, stationnement sécurisés, arceaux etc)

1.3 Articulations de la comptabilité des plans et programmes

Compatibilité : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il n'a pas pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.

L'élaboration du PLU doit être compatible avec les documents de référence répertoriés du code de l'urbanisme.

Nota :

Les zones 1AUa et 1AUb ont fait l'objet d'une mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral est paru le 11 août 2025. Ces deux secteurs ont fusionné en une zone 1AUa.

Orientation du PLH-i	Analyse de la compatibilité	
Orientation n°1 : Produire une offre de logements adaptée au territoire		
Action 1 : Décliner les objectifs de construction neuve	**Bon**	La ZAC de la Plante des Champs prévoit la création de 500 logements, permettant d'atteindre l'objectif retenu par le PLHi de 330 logements sur la période 2021-2027. L'OAP « entrée cœur de ville » vient compléter cet objectif par la création d'environ 140 logements.
Action 2 : Veiller à la production de logements sociaux	**Bon**	La ZAC de la Plante des Champs prévoit 30% de logements sociaux parmi les 500 logements attendus, soit 150 logements locatifs sociaux (LLS). L'opération urbaine permet d'atteindre l'objectif du PLHi qui est de créer 55 logements sociaux sur la période 2021-2027. L'OAP « entrée cœur de ville » prévoit 30% de logements locatifs sociaux. Le règlement écrit impose l'obligation de créer 30% de logements sociaux pour toute opération immobilière de plus de 10 logements, inscrite dans toutes les zones urbaines.
Action 3 : Partager les outils de contrôle des divisions foncières	**Bon**	Le projet de PLU apporte des solutions pour limiter les phénomènes de divisions foncières générant des parcelles en drapeau et de stationnement. Dans les zones pavillonnaires (UK, UG), la règlementation a été modifiée pour contrer ce phénomène : une diminution de la bande

		constructible, une réduction de la hauteur des bâtiments et un taux d'espace vert introduit. Ces éléments sont repris dans ce nouveau projet de PLU.
Action 5 : Veiller à la compatibilité des PLU	**Bon**	La ZAC de la Plante des Champs permet d'atteindre les objectifs en matière de création de logements neufs. Dès lors, aucuns outils présentés dans l'action ne sont mis en place dans la règlementation de zone.
Orientation n°4 : Apporter des solutions pour répondre aux besoins des populations spécifiques		
Action 3 : Encourager le logement étudiant	**Moyen**	Les logements étudiants sont identifiés comme facteur pour encourager la création de logements T1 et T2 sur la commune. La présence d'une opération de construction en lien avec les logements étudiants n'est pas mentionnée dans l'OAP « entrée cœur de ville », ni même dans la ZAC de la Plante des Champs.
Action 4 : Poursuivre le relogement des Gens du voyage sédentarisé	**Bon**	La zone AUp au nord de la commune est modifié en zone UK de sous-secteur UKs afin de poursuivre le relogement des Gens du voyage.

Orientation du PDUiF		Analyse de la compatibilité
Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements, à pied, à vélo et en transport collectif Action 1.1 : Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture		
Les communes et EPCI intègrent ces recommandations à tous les stades de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux plans locaux d'urbanisme (PLU) et schémas de cohérence territoriale (SCoT). Il s'agit : • D'inclure dans le rapport de présentation des PLU dès la phase diagnostic, une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs (identification des secteurs où cette desserte est déjà bonne et de ceux où elle pourrait être facilement étendue si l'on envisage une extension urbaine) des itinéraires piétons, vélo, transports collectifs et de la hiérarchisation du réseau de voirie et de sa vocation ; • D'intégrer dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) des PLU, les recommandations précisées ci-avant sur la localisation des secteurs de développement urbain sur les principes d'intensification urbaine et de conception des quartiers, et sur les itinéraires pour les modes actifs ; • De traduire concrètement les orientations du PADD dans le zonage et le règlement de chaque zone des PLU. Il est demandé une attention particulière dans la rédaction du règlement des PLU pour les articles 6, 7, 9, 10 et 14 qui permettent d'intégrer des dispositions concourant à la définition de formes urbaines plus favorables à l'utilisation des modes alternatifs à la voiture particulière et ce d'autant plus lorsqu'il s'agit de quartiers situés à proximité des axes de transports collectifs structurants ; • D'utiliser le plan d'alignement ou les dispositions du PLU relatives à l'alignement pour faciliter la circulation des transports collectifs en prévoyant l'élargissement là où il est opportun de la voirie existante empruntée	**Bon**	Le rapport de présentation est compatible avec les recommandations d'une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture. L'étude comprend une cartographie de l'offre en transport en commun structurants et une hiérarchisation du réseau viaire, des itinéraires piétons et des aménagements cyclables. Le PADD apporte des réponses à l'usage des modes actifs dans différents objectifs : • L'objectif 3.2 du PADD « Encourager le développement des modes alternatifs de déplacement » qui vise à développer de nouvelles voiries et circulations douces en cohérence avec la trame existante, de définir des liaisons entre les voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble à créer et le tissu urbain existant et de sécuriser et rendre attractifs les cheminements existants autour des polarités communales. Le règlement prévoit de suivre les dispositions spécifiques existantes dans le précédent PLU. Les règles d'implantation des volumes bâtis en zone urbaine exigent un retrait maximal de 5 m des emprises publiques, plus souple en UC en cohérence avec le principe d'implantation de l'habitat collectif .

par des lignes de bus. Les modes actifs doivent également être pris en compte l'élargissement de la voirie pouvant permettre un meilleur traitement des conditions de déplacement à pied et à vélo.		Les règles d'emprise au sol varient en fonction des zones, étant trés restrictives en zone N, et moins restrictive en zone Uep (secteurs regroupant les équipements publics) et certains secteurs UC (UCc,UCv, UCv1 pour favoriser la production de logements dans des secteurs denses et à valoriser de la commune. Globalement, le règlement apporte de nouvelles perspectives d'utilisation plus favorables des modes alternatifs à la voiture en identifiant des sentes à protéger et à valoriser.
Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs		
Action 2.4 Un réseau de bus plus attractif Le PDUIF prévoit une très nette augmentation de l'offre principalement en grande couronne. Ce projet s'accompagnera d'une amélioration des conditions de circulations des bus dans un contexte de conflit d'usage de la voirie. Les principaux objectifs recherchés sont un réseau de bus mieux hiérarchisés et l'intégration de modes complémentaires à l'échelle locale.	**Bon**	L'objectif 3.1 du PADD qui vise à « améliorer l'intermodalité et le maillage des moyens de transports », et notamment, à assurer un maillage complet du réseau de bus afin de mieux irriguer les quartiers les moins bien desservis. Le diagnostic territorial identifie le réseau de bus et les zones peu ou faiblement dépourvue, facilitant l'action publique.
Action 2.5 : Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité Gare Deuil-Montmagny est identifiée comme pôle de dessert des secteurs denses : • Pouvoir accéder à pied et à vélo au pôle en toute sécurité en aménageant des itinéraires d'accès piéton	**Bon**	Les deux gares ne se situent pas sur le territoire communal de Montmagny, limitant l'action publique de la ville. L'objectif 3.2 du PADD qui vise à « encourager le développement de modes alternatifs » afin d'améliorer la « cyclabilité » et la « marchabilité » du territoire et notamment vers les polarités communales, incluant les échanges multimodaux.

Gare Epinay Villetaneuse est identifiée comme grand pôle multimodal.		Des réseaux de bus maillent le territoire en direction de ces deux gares.
Défis 3 et 4 : Les modes actifs		
Action 3/4.1 Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs La pacification de la voirie a pour objectif d'assurer une cohabitation entre les modes actifs et les modes motorisés. Les aménagements visent à limiter la vitesse de circulation et généraliser les zones de rencontre	**Moyen**	L'objectif 3.2 du PADD vise à « encourager le développement de modes alternatifs » afin d'améliorer la « cyclabilité » et la « marchabilité » du territoire. A travers ces intentions, la commune souhaite développer des itinéraires supplémentaires pour désenclaver des quartiers et relier les opérations d'aménagements d'ensemble. Ces cheminements sont identifiés cartographiquement. Ces intentions ne se traduisent pas entièrement sur la volonté de pacifier le réseau existant car les voies à Montmagny sont souvent trop étroites mais la collectivité à identifier de nouvelles sentes qui doivent être protégées et valorisées pour favoriser des déplacements alternatifs à la voiture.

Action 3/4.2 Résorber les principales coupures urbaines La résorption des coupures devra se faire à l'occasion des projets d'infrastructures et d'aménagement. Elle devra également être prise en compte dans les plans locaux de déplacements et dans les orientations des documents d'urbanisme afin d'atteindre l'objectif de réalisation. La nature des mesures à mettre en œuvre dépend de la cause de la coupure : • Aménagements de voirie (aménagements de carrefours pistes cyclables). • Mise en place de jalonnement pour les piétons et les cyclistes	**Bon**	L'objectif 3.2 du PADD qui vise à « encourager le développement de modes alternatifs » afin d'améliorer la « cyclabilité » et la « marchabilité » du territoire. Les barrières naturelles et topographiques, ainsi que les quartiers isolés, sont identifiées pour bénéficier d'une action ciblée de désenclavement.
Action 3.1 Aménager la rue pour le piéton Le PDUiF interroge la place du piéton dans la ville et valorise le déploiement des actions en faveur de la marche et les initiatives de type Plans Marche. En complément de ces démarches, cette action a pour objectif de renforcer le sentiment de sureté dans l'espace public et de mettre en place de l'information et du jalonnement pour les piétons.	**Bon**	L'objectif 3.2 du PADD qui vise à « encourager le développement de modes alternatifs » afin d'améliorer la « marchabilité » du territoire, en sécurisant et rendant attractif les cheminements existants autour des polarités communales. La présentation du projet dans l'étude d'impact de la ZAC indique la création de cheminements piétons et d'espaces publics aménagés et pour être accessibles à tous (personnes à mobilité réduite, parents avec poussettes, personnes âgées).

Action 4.1 Rendre la voirie cyclable Le PDUIF prévoit la mise en place d'un réseau régional structurant d'itinéraires cyclables sur l'ensemble de l'île de France. Cette action envisage de rendre la voirie urbaine cyclable à l'échelle locale d'ouvrir les couloirs de bus aux vélos et de faire évoluer la planification des aménagements en faveur du vélo.	**Moyen**	Le diagnostic territorial mentionne le plan vélo du Val-d'Oise, qui ambitionne de développer un réseau cyclable attractif à l'échelle départementale, ainsi que le projet RER Vélo porté par la région, bien qu'il n'existe à ce jour un itinéraire complet traversant la commune de Montmagny. L'objectif 3.2 du PADD qui vise à « encourager le développement de modes alternatifs » afin d'améliorer la « cyclabilité », cependant les actions ne sont pas précisées en dehors de la ZAC de la Plante des Champs. La présentation du projet dans l'étude d'impact de la ZAC identifie les cheminements cyclables à aménager, en combinant des pistes cyclables et des voies partagées.
Action 4.2 Favoriser le stationnement des vélos Le PDUIF prévoit un espace dédié au stationnement à vélo dans les constructions nouvelles. Il fixe notamment des normes minimales de places de stationnement pour les vélos à réaliser dans les constructions neuves qu'il s'agisse d'habitat collectif de lieux de travail (bureaux industrie artisanat…) d'établissement scolaire ou de commerces et d'équipements publics	**Bon**	Le diagnostic territorial rappelle que le décret du 10 juin 2021 fixe un nombre minimal de places de stationnement à mettre en place dans chaque gare (80 places sécurisées pour Deuil-Montmagny). Le règlement écrit reprend les normes du décret de 2022 qui impose la réalisation de PK vélos dans toutes les opérations de constructions. De même, l'étude d'impact de la ZAC indique que « Chaque résidence disposera de parkings vélos / trottinettes ».
Défi 5 Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés		
Action 5.2 : Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable	**Bon**	L'objectif 3.4 du PADD vise à « optimiser la question du stationnement » sur le territoire communal en raison d'un empiètement des véhicules sur les

Le PDUiF prévoit par cette action de mieux règlementer le stationnement sur voirie, de préconiser la feuille de route concernant le stationnement payant sur voirie d'encadrer le stationnement des deux-roues motorisés sur la voirie et d'améliorer le contrôle de la règlementation du stationnement sur voirie. Un autre volet est consacré à l'encadrement de la création et l'exploitation des parcs de stationnement ouverts au public.		trottoirs. La commune est en réflexion pour trouver des solutions adaptées.
Action 5.3 Encadrer le développement du stationnement privé Le PDUiF prévoit par cette action de mieux règlementer le stationnement dans les opérations de logement, de limiter ceux dans les bâtiments de bureaux, tenant compte de normes qualitatives. La valeur de la norme plafond à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune Pour les bureaux, la norme plafond à moins de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante est de 1 place pour 45 m² de surface de plancher (SDP). Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante la norme plafond est de 1 place pour 55 m² de surface de plancher (SDP).	**Bon**	Le diagnostic territorial rappelle le taux de motorisation présent à Montmagny et le nombre de place de stationnement limite, établi à 1,6 places maximal par logement. Pour le Logement Locatif Social (LLS), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Le diagnostic rappelle également les normes établies pour les bureaux à Montmagny. Le règlement écrit du PLU modifie les prescriptions pour le stationnement pour être compatible avec le PDUIF . Pour l'ensemble des zones urbaines, il est autorisé 2 places de stationnement pour le logement et 1 place pour le logement social.

Orientation du SDRIF	Analyse de la compatibilité	
Deuxième pilier : Polariser et équilibrer		
L'urbanisation nouvelle et l'aménagement urbain renouvelé doivent être maîtrisés afin de réduire la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques.	**Bon**	Montmagny est concerné par plusieurs secteurs à risque, parfois avec un caractère multi-exposition, d'origine anthropique et naturelle. Le risque d'inondation concerne plusieurs quartiers de la commune. La présence d'une ancienne carrière nécessite un suivi et une surveillance des risques de mouvement de terrain, notamment liés à la présence de zones sensibles au retrait-gonflement des argiles. Pour diminuer l'exposition des populations à ces risques le projet de PLU plaide pour une règlementation et une gestion adéquate des sols (notamment réduction de l'imperméabilisation des sols et préservation au maximum les espaces de pleine terre), mais aussi par un travail d'information et de sensibilisation des populations aux risques.
Les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative à l'horizon les capacités d'accueil en matière de population et d'emploi de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire.	**Bon**	L'objectif en termes de production de logements est de 330 logements sur la période 2021-2027, afin de respecter l'objectif de répartition du PLHi.
Les espaces urbanisés 1/ Les espaces urbanisés à optimiser : À l'horizon 2000, à l'échelle communale les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. 2/ Les quartiers à densifier à proximité des gares : À l'horizon 2030, à l'échelle communale les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation		La ZAC de la Plante des Champs concentre l'entièreté des prévisions à l'intérieur du périmètre intitulé « quartiers à proximité d'une gare », impliquant un objectif d'augmentation de 15% de la « densité moyenne des espaces d'habitat ». L'OAP « entrée cœur de ville » concentre l'entièreté des prévisions

minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Pour ces deux points, les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/ha doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé. 3/ Les secteurs à fort potentiel de densification : Les secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain.		à l'intérieur du périmètre intitulé « quartiers à proximité d'une gare », impliquant un objectif d'augmentation de 15% de la « densité moyenne des espaces d'habitat ». Les secteurs à fort potentiel de densification concerne la Zone Economique des Trois Cornets qui fait fasse à la gare d'Epinay-Villetaneuse. L'usage économique actuel ne permet pas d'orienter vers une densification de logements.
Les nouveaux espaces d'urbanisation : Les documents d'urbanisme peuvent planifier des espaces d'extensions urbaines qui doivent être maîtrisées denses en lien avec la desserte et l'offre d'équipements. Pour éviter le mitage des espaces agricoles, boisés et naturels, l'urbanisation doit se faire en continuité de l'espace urbanisé existant. Elle ne peut pas porter atteinte à une continuité écologique, un espace de respiration, une liaison agricole et forestière, une liaison verte une lisière d'un espace boisé ou un front urbain d'intérêt.	/	1/ Les secteurs d'urbanisation préférentielle : non concerné sur le territoire ; 2/ Les secteurs d'urbanisation conditionnelle : non concerné sur le territoire ; 3/ Les secteurs de développement à proximité des gares : non concerné sur le territoire ; 4/ Les agglomérations des pôles de centralité à conforter : non concerné sur le territoire ; / L'extension modérée des bourgs des villages et des hameaux : non concerné sur le territoire.
Préserver et valoriser		
Les espaces verts et les espaces de loisirs : Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense d'optimiser l'ensemble des onctions ou des services que rendent ces espaces. Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du	**Bon**	Le projet de PLU préserve les emprises dédiées aux espaces verts existants, en préservant l'entièreté du zonage N qui leur est attribué. L'espace vert au sud de la Butte Pinson est une ancienne carrière transformée depuis plusieurs

secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation. Il reviendra aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment : • De préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ; • D'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous-minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte en particulier dans les territoires carencés en espaces verts ; • De créer les espaces verts d'intérêt régional ; • D'aménager les bases de plein air et de loisirs ; • De réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts les terrains de sports de plein air dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et règlementaires applicables et compatibles avec le SDRIF.		années en zone naturelle qui s'est fortement boisée. A travers l'orientation 4.2, le PADD vient soutenir la mise en œuvre du projet de Parc Naturel Régional de la Butte Pinson, passant entre autres par la création d'équipements pour profiter au mieux de cet espace naturel et de loisir. Le cadre patrimonial est préservé par une protection du site archéologique se situant au centre de la Butte Pinson. Le PADD indique que les jardins en cœurs d'îlots bâtis seront préservés par la commune de Montmagny en tant qu'espace vert. La ville s'attache à créer et développer des espaces verts publics, des zones calmes et des îlots de fraicheurs, dans le cadre notamment du projet de parc urbain de la ZAC de la Plante des Champs.
Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes. Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructures etc.). En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités, leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération corridor fluvial, rivière urbaine, etc.).	**Bon**	L'OAP « Trame Vert et Bleue » prévoit plusieurs actions environnementales, notamment : - Renaturer et préserver de part et d'autre du ru des Haras d'environ 15 mètres de large en bordure de leurs rives - Vérifier le caractère humide des zones humides probables - Maintenir et protéger les entités paysagères du parc de la Butte Pinson des jardins familiaux et du futur parc public de la ZAC de la Plante des Champs.

Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. L'emplacement le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation et ceci en cohérence avec les territoires voisins.		- Protéger les liaisons écologiques, en particulier les chemins et sentes existants - Maintenir et renforcer la couverture végétale des espaces libres en milieu urbain - Intégrer les enjeux de biodiversité dans les projets d'opérations d'ensemble - Sauvegarder les sols en réduisant les surfaces imperméabilisées.

Orientation du SDRIF-E	Analyse de la compatibilité	
Chapitre 1 : Un environnement protégé pour le mieux-être des franciliens		
« Sanctuariser l'armature verte » de la Butte Pinçon : OR 2 : Toute nouvelle urbanisation y est exclue Les seules capacités d'urbanisation pouvant être mobilisées le sont dans le cadre des exceptions prévues dans les espaces agricoles (OR 13) et dans les espaces boisés et les espaces naturels (OR 18)	**Bon**	L'objectif 4.1 du PADD cherche, entre autres, à protéger les espaces naturels sur le Domaine Régional de la Butte Pinson.
« Renforcer la liaison des espaces ouverts » : OR 4 : L'emplacement, le tracé et l'emprise des liaisons représentées doivent être précisés et adaptés localement. Une largeur végétalisée suffisante est nécessaire pour assurer la fonctionnalité de la continuité écologique ou paysagère.	**Bon**	L'objectif 4.3 du PADD vient instaurer un OAP thématique « Trame Verte et Bleue » tenant compte également des trames noires et brunes, afin d'assurer les fonctionnalités écologiques entre les espaces naturels, de la commune et en dehors.
« Préserver l'espace agricole » sur la commune : OR 12 : Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles sont inconstructibles, sauf capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues par le SDRIF-E. Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur	**Moyen**	L'objectif 4.4 du PADD indique la consommation d'environ 6,2 ha d'espaces agricoles pour la ZAC de la Plante des Champs, cartographiée dans le SDRIF-E et 1,65 ha pour la ZAE des Trois Cornets, non identifiée. Ces objectifs de consommation s'inscrivent

les cartes réglementaires du SDRIF-E sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert. OR 14 : La fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies. Les documents d'urbanisme intègrent ces continuités agricoles à maintenir, voire à rétablir. OR 15 : Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés, voire restaurés.		parfaitement dans les orientations du SDRIF et du futur SDRIFe. Un secteur situé rue Jules Ferry maintient son zonage Nl pour ce PLU.
« Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels » : OR 17 : Les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation, y compris s'ils ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E.	**Bon**	Le PLU révisé maintien le niveau de protection des zones N en interdisant « Toutes les utilisations qui ne sont pas liées directement à la préservation et à la mise en valeur des sites » naturels.
« Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau » : OR 23 : L'urbanisation ne doit pas compromettre la réouverture des rivières urbaines busées et doit les soustraire aux réseaux d'assainissement. S'agissant des rivières canalisées, leur renaturation doit être favorisée, en réservant, de part et d'autre, un espace suffisant à cet effet.	**Bon**	L'objectif 4.1 du PADD cherche, à protéger les espaces naturels en limitant l'étalement urbain. Il est précisé que l'une des ambitions communales sera d'accompagner la renaturation d'une partie du ru des Haras, sur la rue Jules Ferry en accord avec le Syndicat Intégré Assainissement et Rivière de la région d'Enghien-les-Bains (S.I.A.R.E.) et l'agence de l'eau Seine Normandie. La commune sera également vigilante aux tronçons de renaturation potentielle du ru des Haras, identifié par Grand Paris Aménagement
« Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisir » :	**Bon**	

OR 26 : Il convient de pérenniser les espaces verts et les espaces de loisirs existants. L'objet des espaces de loisirs peut toutefois évoluer, dès lors que les espaces concernés conservent une vocation d'espace vert ou d'espace de loisirs. Les documents d'urbanisme prévoient les mesures permettant : • D'aménager les bases de loisirs ; • De réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts OR 27 : Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional constituent des « équipements verts » destinés notamment à rééquilibrer l'offre des secteurs déficitaires. Les documents d'urbanisme doivent permettre leur réalisation.		L'objectif 4.2 du PADD cherche à établir des actions pour valoriser la Butte Pinson en parc d'intérêt régional, offrant des espaces de promenades et de loisirs. Dans les règlements graphiques du document, *Maîtriser le développement urbain et Placer la nature au cœur du développement régional, deux équipements verts d'intérêt régional sont identifié.* Une extension du parc de la Butte Pinson et un parc urbain attendu dans la ZAC de la Plante des Champs.
OR 28 : Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer ou à étendre sont donc à compléter par la création d'autres espaces verts à l'occasion d'opérations urbaines.	**Bon**	La ZAC de la Plante des Champs prévoit la création d'un parc public de 2 hectares.
OR29 : Dans les espaces urbanisés, les documents d'urbanisme doivent permettre de préserver et de restaurer des espaces de pleine terre. Dans les communes où la proportion des espaces de pleine terre, dans l'ensemble des espaces urbanisés hors voirie, est inférieure à 30 %, les documents d'urbanisme définissent les règles visant à augmenter cette proportion.	**Bon**	Le PLU vient modifier les règles d'emprise au sol et vient augmenter la surface végétalisée en pleine terre. <u>Les surfaces en pleine terre :</u> Les zones urbaines (UA, UC, Uep, UG et UK) voient une modification du vocabulaire en préférant le terme de « surface en pleine terre » plutôt que « espace perméable » pour établir un seuil de protection des espaces libres. Par ailleurs, un taux minimal d'espaces en pleine terre et végétalisé est fixé, de 10% pour les zones UA, UC, Uep, 15% en UK (hors UKs) et de 20% pour les zones

		UG. Par ailleurs, les délaissés routiers doivent être végétalisés en UC et UI. <u>L'emprise des constructions au sol :</u> La règle d'emprise au sol des constructions est simplifiée, mais non favorable à une réduction des emprises bâties à l'échelle du terrain, pour la zone UA où l'emprise au sol est limitée à 60% du terrain alors qu'il était dégressif jusqu'à 30% maximal. La proportion ne change pas pour les secteurs et sous-secteurs UC. Un sous-secteur UCd est créé, dont le taux d'espace libre doit représenter au moins 30% de la surface du terrain. A propos des zones résidentielles, le règlement intègre des surfaces d'espace vert de pleine terre minimales à aménager dont le taux varie en fonction de la morphologique bâtie des secteurs. A propos de l'espace UI, la proportion d'espaces libres est de 15%. Il est imposé dans le cadre du projet de révision du PLU qu'au moins 10 % des espaces libres perméables devront être traitées en espaces verts de pleine terre La proportion ne change pas pour Uep.
OR 30 : La reconquête des espaces de pleine terre implique, au-delà de la désimperméabilisation des sols, des actions de renaturation qui devront être planifiées notamment au regard des éléments représentés sur la carte « Placer la nature au cœur du développement régional »	**Bon**	L'objectif 4.1 du PADD cherche, entre autres, à protéger les espaces naturels sur le Domaine Régional de la Butte Pinson, identifié sur la carte « Placer la nature au cœur du développement régional ».

D'autres objectifs ou orientations non cartographiés, doivent également être pris en compte, dont : • La lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain • La résorption des secteurs de carence en espaces verts ;		D'autres orientations non cartographiées sont prises en compte dans le PADD : • L'objectif 4.5 promue des opérations d'aménagement durables en ciblant les domaines d'action • L'objectif 4.8 cible la transition énergétique comme pratique environnementale d'envergure La ZAC de la Plante des Champs intègre la création d'un parc urbain à l'ouest de la commune dans un secteur dépourvu d'espace vert public.
OR 31 : Les documents d'urbanisme prennent en compte l'existence, même potentielle, des risques d'inondations dans toute leur diversité. Les documents de planification : • Encadrent les aménagements et opérations de renouvellement urbain afin qu'ils participent à la réduction de la vulnérabilité des tissus existants, favorisent les modèles de construction résilients (ex : surélévation des bâtiments, constructions sur pilotis, zones hors d'eau, etc.) ; • Visent à réduire la vulnérabilité des équipements et réseaux structurants et du fonctionnement urbain et des services publics, et à favoriser leur adaptation en prévision de la survenance du risque.	**Moyen**	L'état initial de l'environnement indique que le territoire est vulnérable aux inondations par remontées de nappe. Une mesure de réduction de la vulnérabilité des équipements (Uep) aurait pu être inscrite. Les OAP ont pour projet de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle par l'aménagement de dispositifs écologiques et par une limitation de l'artificialisation (40% d'espaces de pleine terre de la ZAC de la Plaine des Champs et 30% pour l'OAP entrée cœur de ville). Le Parc Technologique de Montmagny et le site des Trois Cornets vont accueillir de nouveaux projets de développement. Un point de vigilance est à apporter puisque cette zone est concernée par un risque de débordement des nappes.

		Les zones vulnérables sont identifiées au plan de zonage, au règlement écrit et l'ensemble des contraintes est intégré en annexe du PLU.
OR 34 : Les documents d'urbanisme anticipent et prennent en compte les effets des pluies fortes et exceptionnelles pour prévenir les risques de coulées de boues et de débordement de rus et limiter les risques d'atteintes aux biens et personnes. Pour maîtriser le ruissellement et les rejets dans les réseaux de collecte, les documents d'urbanisme doivent : • Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la désimperméabilisation • Favoriser la gestion des eaux pluviales intégrées à l'aménagement urbain (rétention, infiltration et évapotranspiration à la parcelle : noues, jardin de pluie, toiture végétale, etc.), en visant les pluies de périodes de retour la plus élevée possible ; • Préserver les haies, bosquets, petits bois	**Moyen**	La ZAC de la Plante des Champs a pour projet de limiter l'imperméabilisation en créant un parc public de 2 hectares et la préservation de 40% d'espaces de pleine terre à l'échelle de la ZAC. L'OAP « entrée cœur de ville » réduit le taux d'artificialisation du site par la création de deux bâtiments d'habitations collectives avec stationnement en partie intégré, libérant de l'espace pour créer un aménagement végétalisé et paysager. Ces deux projets de territoire intègrent une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Cependant, des friches naturelles et de culture sont imperméabilisés pour la création de la ZAC de la Plante des Champs. Un objectif aurait pu être traduit dans le document par rapport à la désimperméabilisation de l'existant. Un objectif de desimpérméablisation est par ailleurs inscrit dans l'OAP « entrée cœur de ville » dans la bande de retrait d'environ 15 mètres de part et d'autre du rû des Haras.
OR 35 : Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles, en renforçant l'encadrement des aménagements dans les zones d'aléas moyen à fort	**Bon**	L'état initial de l'environnement indique le territoire est vulnérable au retrait-gonflement des argiles. Cette indication est présentée au plan de zonage pour

		une parfaite compréhension , et régulation de ce risque dans le PLU. l'objectif 4.10 du PADD cible ce risque à intégrer dans sa politique d'information et de sensibilisation. Il est indiqué en annexe que le règlement au 1.1 de toutes les zones précise que la commune tient compte de ce risque et recommande aux constructeurs de se référer aux dispositions de la fiche technique jointe en annexe.
OR 36 : Pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, outre les espaces verts à maintenir et développer (OR 26 et s.), les documents d'urbanisme doivent : • Maximiser le pouvoir rafraîchissant de la nature en ville, en développant les surfaces végétalisées • Définir les conditions favorisant un aménagement bioclimatique et la rénovation énergétique des bâtiments.	**Bon**	Consulter OR26 et OR29 L'objectif 4.8 du PADD cible la rénovation thermique des bâtiments comme pratique environnementale à suivre.
OR 40 : La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces non imperméabilisés. A cet effet, les documents d'urbanisme doivent : • Limiter au maximum l'emprise au sol des bâtiments ; • Favoriser la désimperméabilisation en privilégiant les solutions fondées sur la nature et la végétalisation des espaces publics ; • Rationaliser le stationnement en surface, en limitant les nouvelles créations et en mutualisant les parcs existants	**Moyen**	Le diagnostic territorial présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mais également une analyse de la capacité de densification des espaces déjà bâtis. L'objectif 4.4 du PADD indique la consommation d'environ 6,2 ha d'espaces agricoles pour la ZAC de la Plante des Champs, cartographiée dans le SDRIF-E et 1,65 ha pour la ZAE des Trois Cornets. La consommation ENAF et prévue au PLU est compatible avec les orientations du SDRIF et du SDRIFe.

		L'objectif 4.1 du PADD cherche, à protéger les espaces naturels en limitant l'étalement urbain. Cependant, l'objectif 3.4 du PADD cherche à développer davantage l'offre de stationnement. L'emprise au sol des bâtiments est légèrement augmentée dans les zones UA suite à une simplification de la règlementation de l'ancien PLU. L'emprise au sol maximale est de 60% alors qu'elle était dégressive jusqu'à 30% maximale sur une partie du terrain. L'emprise au sol des autres zones n'est pas modifiée mais le règlement introduit dans la majorité des zones des coefficients d'espace vert de pleine terre qui garantissent la préservation d'espaces imperméabilisés.
Chapitre 3 : Vivre et habiter en Île-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités		
OR 57 : Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain. Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040. Cet objectif est porté à : • 15 % dans les communes dotées d'une gare, ainsi que dans les polarités des villes moyennes, des petites villes et des communes de l'espace rural ;	**Moyen**	L'objectif 1.2 du PADD cible la rénovation de l'habitat qualifié d'indigne afin d'améliorer et optimiser le tissu urbain existant. L'objectif 1.4 du PADD qui vise à poursuivre des opérations de requalification urbaine de l'habitat. Pour atteindre l'objectif règlementaire, 867 logements sont à produire dans le tissu urbanisé à l'horizon de 2040, soit 46 logements/an à partir de 2021.

OR 61 : Les documents d'urbanisme définissent les conditions permettant aux nouveaux logements construits – en extension, comme en renouvellement – de contribuer à la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment. Ils favorisent une amélioration de la performance énergétique et environnementale du cadre bâti.	**Bon**	L'objectif 1.2 du PADD cible l'habitat qualifié d'indigne pour mener une politique de réhabilitation de logements insalubres et en précarité énergétique.
OR 66 : La production de nouveaux logements et de nouveaux espaces d'activités doit être accompagnée d'une offre en équipements collectifs et services permettant de répondre aux besoins des nouveaux habitants et usagers, mais aussi de résorber les carences.	**Bon**	La ZAC de la Plante des Champs prévoit la création d'équipements publics pour son opération : groupe scolaire, crèche municipale, médiathèque, maison de santé communale Ces nouveaux équipements se trouvent dans la partie nord de la ZAC, à proximité du quartier des Lévriers classé quartier prioritaire, mais aussi dans la zone des deux kilomètres autour de la gare Deuil-Montmagny. Il n'y a pas d'ajout d'équipements supplémentaires n'est précisé en lien avec l'OAP « entrée cœur de ville »
OR 67 : Les documents d'urbanisme doivent privilégier l'implantation des nouveaux équipements collectifs et services en fonction de leur accessibilité par les transports collectifs et les modes actifs, en intégrant un objectif de renforcement des centres-villes.	**Bon**	
Un secteur d'urbanisation préférentielle, avec une capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares est autorisée pour ouvrir à l'urbanisation. OR 83 : L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteur d'urbanisation préférentielle de la commune : • Au moins égale à 45 logements par hectare ; • Ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 45 logements par hectare.	**Bon**	Le secteur d'urbanisation préférentielle correspondant à l'emplacement de la ZAC de la Plante des Champs. La ZAC dans son ensemble couvre 10,4 ha où 500 logements sont prévus, soit environ 48 logements par hectare.
Deux cercles « 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 »	**Bon**	En 2021, la superficie des espaces urbanisés était de 224,95 ha.

OR 91 : À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée, et sont mobilisables dans le respect des orientations communes.		A l'horizon de 2040, trois opérations nouvelles sont prévues à moins de 2 km de gare, deux autours de la gare de Deuil-Montmagny et une autour de la gare d'Epinay Villetaneuse. Cette dernière se situant sur un site déjà urbanisé et n'a pas à être comptabilisé. Outre la ZAC de la Plante des Champs prévu par le PADD, la ZAE des Trois Cornets doit être comptabilisée. L'ensemble génère une extension de l'urbanisation de 9,35 ha L'extension urbaine de la ZAC correspond à une ½ pastille inscrite au SDRIFe. Ces projets sont donc compatibles avec les orientations du document de planification régionale.
Chapitre 4 : Conforter une économie compétitive et souveraine, engagée dans les grandes transitions		

« Requalifier/moderniser le site économique existant » au sud de la commune identifié sur la carte ; développer l'indépendance du territoire. OR 101 : Les documents d'urbanisme favorisent le maintien de l'activité économique effective des autres sites d'activités économiques existants et prévoient les conditions d'un environnement compatible avec leur activité, ainsi que le maintien de leur accessibilité, le cas échéant en préservant les embranchements ferroviaires. OR 102 : De façon à garantir la fonctionnalité des sites d'activités économiques, les projets urbains planifiés à proximité ne doivent pas compromettre leur accessibilité routière. OR 103 : Outre la prise en compte des orientations réglementaires relatives au stationnement (OR 138 et 139), des espaces de stationnement pour les véhicules utilitaires, légers et lourds, doivent être intégrés dans des espaces mutualisés et le cas échéant dans les emprises privées	**Bon**	L'objectif 1.1 du PADD chercher à créer un environnement favorable au maintien et au développement des activités et de l'emploi, en ciblant spécifiquement le Parc Technologique de Montmagny (PTM) au sud de la commune. La règlementation des zones économiques (UI) reste plutôt identique au précédent PLU, en matière d'implantation et de stationnement. Les conditions d'accessibilité ne sont pas modifiées. La ZAC de la Plante des Champs est éloigné de ces zones UI, ne venant pas compromettre leur accessibilité.
Chapitre 5 : Améliorer la mobilité des franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité		
OR 130 : Les documents d'urbanisme doivent permettre d'accroître la multimodalité du réseau routier structurant, en favorisant : • Le développement ou la création de nouvelles offres de transport partagé, et de voies réservées ; • La création de pôles d'échanges multimodaux routiers à l'interface entre réseau structurant et réseaux locaux (rabattements marche, vélo, bus et aires de covoiturage)	**Moyen**	L'objectif 3.1 du PADD cherche à améliorer l'accessibilité aux transports en commun et d'inciter à leur usage Le programme de la ZAC de la Plante des Champs encourage la pratique des modes doux par la création d'un maillage hiérarchisée des infrastructures avec trames piétonnes et cyclables au sein de l'opération.

		Les intentions en matière d'aménagement sont limitées à la ZAC
OR 132 : Les documents d'urbanisme doivent prévoir les espaces nécessaires au déploiement des bornes de rechargement et points d'avitaillement multi-énergies (électricité, hydrogène, gaz naturel pour les véhicules). Les sites anciennement à usage de stations-service, notamment, peuvent servir de support à cet usage	**Bon**	Le programme de la ZAC de la Plante des Champs prévoit l'instauration de bornes de recharge électriques. Les règles de stationnement sont modifiées pour tenir compte des normes du PDUIF et du décret vélo de 2022, n Les zones de stationnement publiques ne sont pas ciblées pour créer des bornes de rechargement multi-énergie.

Orientation du SDAGE	Analyse de la compatibilité	
Orientation fondamentale 1 : Pour un territoire vivant et résilient ; des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée		
Disposition 1.1.2 : Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	**Bon**	Les zones humides sont cartographiées dans l'état initial de l'Environnement du rapport de présentation. La commune de Montmagny n'est pas concernée par la présence de zone humide RAMSAR (Sites identifiés par la Convention Internationale de Ramsar). Cependant, des enveloppes d'alertes de zones humides sont identifiées par la DRIEAT, dont l'identification sur la commune est réalisée dans l'état initial de l'environnement.
Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain ; réduire les pressions ponctuelles		
Disposition 3.2.2. Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme	**Moyen**	L'aménagement de zones perméables dans les OAP est orienté : végétalisation, privilégier l'usage de revêtement perméable, limiter l'imperméabilisation des sols naturels et maximiser les espaces de pleine terre. L'aménagement de la ZAC de la Plante des Champs a pour projet de limiter l'imperméabilisation en créant un parc public de 2 hectares. L'OAP « entrée cœur de ville » vient réaménager un îlot urbain en combinant densification urbaine sur des îlots bâtis et création d'espaces verts en pleine terre. L'objectif 4.4 du PADD indique la consommation d'environ 6,2 ha d'espaces agricoles pour la ZAC de la Plante des Champs et 1,65 ha pour la ZAE des Trois Cornets. Le diagnostic territorial présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mais également une analyse de la capacité de densification des espaces déjà bâtis.

		Des dispositions sur le traitement des espaces non-bâtis, l'introduction de coefficient d'espace vert de pleine terre sont inscrites dans le règlement.
Disposition 3.2.3 Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés	**Bon**	L'état initial de l'Environnement du rapport de présentation indique que le territoire présente de nombreux axe d'écoulement pluvial, qui peuvent provoquer des coulées de boues lors de violents orages ou de fortes pluies. L'objectif 4.10 du PADD cible les risques liés aux inondations par remontée de la nappe phréatique et par ruissellement pluvial dans sa stratégie de sensibilisation aux risques naturels. Dans les OAP, des prescriptions sont inscrites pour améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire. La ZAC de la Plante des Champs prévoit une gestion sur site des eaux pluviales par la création de noues et bassins dans le parc public, les secteurs de constructibilité et le long des voiries.
Disposition 3.2.4 Édicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales		Le traitement des eaux pluviales dans l'OAP « entrée cœur de ville » s'effectuera à la source par l'aménagement de compositions végétales filtrantes. Dans le règlement, un paragraphe est dédié à la gestion des eaux pluviales pour chaque zone. Le traitement des eaux de pluie à la parcelle par infiltration naturelle est prévu plus explicitement dans les zones Uep et UC. Pour les autres zones UA, UI, UG, UK, AU, N le règlement spécifie que la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle principale. Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de

		dimensionnement. Par ailleurs, le raccordement des eaux pluviales aux canalisations d'eaux usées est proscrit.
Disposition 3.2.5 Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux	**Bon**	Le PLU et documents en tenant lieu veillent à traduire les prescriptions du zonage pluvial dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) leur règlement et leur zonage. Le règlement sur la gestion des eaux pluviales a été améliorée pour tenir compte du règlement d'assainissement de la CAPV et du SAGE.
Orientation fondamentale 4 : Pour un territoire préparé ; assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique		
Disposition 4.1.1 : Adapter la ville aux canicules	**Bon**	L'état initial de l'Environnement du rapport de présentation rapporte un risque d'épisodes de canicules accentué dans les années à venir. Les effets d'ICU sont pour le moment majoritairement faible en ville et rafraîchissant dans les zones naturelles. Face aux enjeux de canicule ces leviers d'action sont prescrits dans l'OAP : • Structurer des corridors écologiques sous forme de trames vertes composés d'arbres créant une couverture ombragée ; • Créer un parc végétalisé de 2 ha ; • Limiter l'artificialisation des sols ; • Privilégier les dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales (noue, bassin, etc.) L'objectif 4.8 du PADD cible la rénovation thermique des bâtiments comme pratique environnementale à suivre. L'objectif 4.2 du PADD cherche à établir des actions pour valoriser la Butte Pinson en parc d'intérêt régional, offrant des espaces de promenades et de loisirs.

		Dans le règlement, les dispositions des espaces non-bâtis en zone urbaine sont favorables à la végétalisation en pleine terre.
Disposition 4.1.3. Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme	**Moyen**	L'objectif 4.5 du PADD cherche à promouvoir des opérations d'aménagement durable et des éco-constructions aux différentes échelles de la ville, en cherchant notamment à prévoir une gestion résonnée de l'eau au sein des espaces construits. Le PLU ne prévoit pas de dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage ultérieurs ne nécessitant pas d'eau potable. Il encourage par ailleurs, pour toutes nouvelles autorisations d'urbanisme, à la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables.
Disposition 4.2.3. Élaborer une stratégie et un programme d'actions limitant les ruissellements à l'échelle du bassin versant [Disposition SDAGE-PGRI]	**Bon**	La stratégie d'action pour limiter les ruissellements passe par les préconisations listées à la disposition 3.2.3 et disposition 3.2.4 du SDAGE.

Orientation du SAGE	Analyse de la compatibilité	
OG 1 : Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maitrisant les risques		
Disposition 1.1.1 Intégrer les objectifs du SAGE dans les documents d'urbanisme	**Bon**	La présente partie de l'évaluation environnementale permet d'analyser la compatibilité du PLU avec les objectifs du SAGE. La thématique « Eau » est intégrée dans l'État Initial de l'Environnement.
Disposition 1.1.6 : Préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineurs et majeurs des cours d'eau via les documents d'urbanisme	**Bon**	L'OAP Trame Verte et Bleue prévoit une marge de retrait suffisante de part et d'autre du cours d'eau, qu'il soit à ciel ouvert ou busé, afin de garantir une gestion respectueuse et durable de son environnement. Un retrait d'environ 15 mètres est ainsi exigé, conformément aux dispositions du projet de PLU. Ce dernier impose également l'aménagement d'espaces libres et perméables dans les quartiers adjacents aux berges du ru, ainsi que la préservation des fonds de jardins situés à proximité immédiate de celles-ci.
Disposition 1.2.4 Traduire l'objectif de désimperméabilisation des sols dans les documents d'urbanisme	**Bon**	L'état initial de l'Environnement n'identifie pas les sites imperméabilités délaissés pouvant faire l'objet de requalification urbaine. Le PADD cherche à désimperméabiliser ses sols dans le contexte de trame brune (orientation 4.1) et à travers une promotion d'opérations urbaines durables (orientation 4.5) et l'introduction de coefficient d'espace vert de pleine terre dans la plupart des zones du PLU On retrouve les intentions de cette orientation dans les contours du programme de l'OAP entrée cœur de ville qui vient considérablement désimperméabiliser les sols. On l'observe à travers le schéma d'intention, même si une réglementation plus précise garantirait un haut taux d'espaces libres végétalisés.

		La ZAC de la Plante des Champs a pour projet de limiter l'imperméabilisation en créant un parc public de 2 hectares et la préservation de 40% d'espaces de pleine terre à l'échelle de la ZAC. (dossier de MEC) Le règlement écrit vient imposer des taux d'espaces en pleine terre végétalisés dans l'ensemble des règlements, ainsi que des obligations à planter dans les zones de stationnement privés, favorisant une désimperméabilisation en cas de projet sur milieu urbain.
Disposition 1.3.1 Élaborer les zonages pluviaux et améliorer la gestion collective des eaux pluviales, aux échelles hydrographiques adaptées pour répondre aux objectifs du SAGE	**Bon**	Dans le règlement du PLU, une partie sur la gestion des eaux pluviales est disponible pour chaque zone. Les prescriptions données vont dans le sens de la disposition ci-contre : - Utilisation de revêtements perméables ; - Imposer une part minimale de surfaces en pleine terre et végétalisée. L'OAP « entrée cœur de ville » prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public, grâce à des dispositifs alternatifs de gestion (masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables). La ZAC de la Plante des Champs intègre également ce type d'aménagement dans son programme opérationnel. En effet, le projet prévoit une gestion des EP à ciel ouvert et paysagée, composant une trame bleue structurant toute l'emprise de projet. Le projet prévoit pour les pluies courantes et les pluies décennales, une gestion à la parcelle et à partir de la pluie trentennale, mutualisation de la gestion par rétention de l'excédent sur le domaine public.
Disposition 1.3.4 : Préserver les fonctionnalités du lit majeur des cours d'eau dans les documents d'urbanisme	**Bon**	L'état initial de l'Environnement indique l'absence de risque de débordement du cours d'eau de son lit mineur.

Disposition 1.4.1 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	**Bon**	Les zones humides sont cartographiées dans l'état initial de l'Environnement du rapport de présentation et dans le règlement graphique. Voir Disposition 1.1.2 du SDAGE. Une OAP Trame Verte et Bleue est intégrée au projet de territoire. Un état des lieux des zones humides à protéger est réalisé en rappelant leur important dans leur fonction hydrologique, biogéochimique et pour les écosystèmes. L'enjeu communal est précisé, celui de préserver et de valoriser les zones humides. Pour y parvenir, la commune souhaite vérifier le caractère humide des zones humides toutes classées comme probable de classe B et définir les occupations de sol et travaux interdits en cas de découverte de zones humides avérées.
OG 3 : Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles		
Disposition 3.1.1. Préciser les conditions d'atteinte et de suivi des objectifs de qualité des masses d'eau du territoire et du ru des Haras	**Mauvais**	Non précisé.
OG4 : Reconquérir les affluents et les anciens rus, avec une exigence écologique et paysagère pour en favoriser la (re)découverte et l'appropriation sociale		
Disposition 4.2.2 Préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineurs et majeurs des cours d'eau via les documents d'urbanisme	**Moyen**	L'OAP « Trame Verte et Bleue » définit des préconisations d'aménagement afin de valoriser et protéger les espaces en bords de ru (préserver et valoriser les zones humides, ouverture de zones busés, retrouver des ripisylves végétalisées). Cette marge de retrait est inscrite au règlement écrit des zones concernée par le tracé du rû et dans l'OAP « entrée cœur de ville ».
OG 5 : Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages		
Disposition 5.2.5 Réaliser des économies d'eau chez tous les acteurs du SAGE et les usagers	**Moyen**	Un système d'économie d'eau est une obligation pour tout projet d'aménagement supérieur à 1 000 m² bâtis. Ce système fait l'état de discussions avancées en intégrant ce processus dans la ZAC de la Plante des Champs et l'OAP « entrée cœur de ville ».

Orientation du PGRI	Analyse de la compatibilité	
1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité		
1.A.3 Intégrer dans le plan local d'urbanisme (PLU) et les documents en tenant lieu, des communes ou leurs groupements en priorité dans les territoires couverts par un TRI, un diagnostic de vulnérabilité de territoire aux inondations et évaluer les incidences et évaluer les incidences de sa mise en œuvre.	**Bon**	L'état initial de l'Environnement intègre un diagnostic et un état des lieux des différents risques naturels présents sur la commune. Quant au présent document, il se charge de déterminer les incidences du projet de PLU sur ces vulnérabilités. Le PADD de Montmagny prévoit de prévenir les risques naturels et de prendre en compte les nuisances liées à la nature des sols, en informant sur les risques relatifs aux mouvements de terrain et les retraits-gonflements des argiles. Les risques d'inondations ne sont pas intégrés. Cependant, dans le règlement écrit, une partie sur la gestion de chaque risque est disponible pour chaque zone
1.A.6 Réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.	**Bon**	L'OAP « entrée cœur de ville » prévoit de désimperméabiliser le site dans son schéma d'aménagement, au sein de la bande de retrait d'environ 15 mètres de part et d'autre du rû des Haras busé et prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public, grâce à des dispositifs alternatifs de gestion (masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables). La ZAC de la Plante des Champs intègre également ce type d'aménagement dans son programme opérationnel. En effet, le projet prévoit une gestion des EP à ciel ouvert et paysagée, composant une trame bleue structurant toute l'emprise de projet. Le projet prévoit pour les pluies courantes et les pluies décennales, une gestion à la parcelle et à partir de la pluie trentennale, mutualisation de la gestion par rétention de l'excédent sur le domaine public.

1.C.1 Protéger les milieux humides	**Bon**	Les zones humides sont cartographiées dans l'état initial de l'Environnement du rapport de présentation et dans le règlement graphique. Voir Disposition 1.1.2 du SDAGE. Une OAP Trame Verte et Bleue est intégrée au projet de territoire. Un état des lieux des zones humides à protéger est réalisé en rappelant leur important dans leur fonction hydrologique, biogéochimique et pour les écosystèmes. L'enjeu communal est précisé, celui de préserver et de valoriser les zones humides. Pour y parvenir, la commune souhaite vérifier le caractère humide des zones humides toutes classées comme probable de classe B et définir les occupations de sol et travaux interdits en cas de découverte de zones humides avérées.
1.C.2 Encadrer l'urbanisation en zone inondable	**Bon**	Le territoire communal est concerné par le risque de débordement de nappes, dont les lieux concernés sont identifiables via une carte dans l'évaluation initiale de l'environnement. Dans le règlement du PLU, une partie sur la gestion des risques en zone inondable est disponible pour chaque zone, cependant la réglementation particulière est en cours de réflexion.
1.E.2 Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux	**Bon**	La ZAC de la Plante des Champs prévoit pour les pluies courantes et les pluies décennales, une gestion à la parcelle et à partir de la pluie trentennale, mutualisation de la gestion par rétention de l'excédent sur le domaine public. Le règlement écrit fait référence à l'application du règlement d'assainissement de la CAPV et du SIARE qui prennent en compte les événements pluvieux .
Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque		
4.F.3 Communiquer sur les risques d'inondation auprès du grand public	**Moyen**	Le PADD prévoit à travers les documents du PLU d'améliorer l'information de la population concernant les risques naturels présents sur la commune. Les risques d'inondation par remontée de nappe et de ruissellement sont pas inscrits au règlement du PLU.

Orientation du PPBE	Analyse de la compatibilité	
P1 Maîtriser l'urbanisme autour de l'aérodrome		
P 1-1 Suivre l'évolution des documents d'urbanisme	**Bon**	Les servitudes aéronautiques de dégagement pour l'aérodrome de Roissy-Charles-de-Gaulle sont maintenues dans le plan des servitudes d'utilité publique. L'arrêté interpréfectoral n°07-044 du 3 avril 2007 approuvant Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle est joint en annexe. Elle contient un plan de zone concernée par des prescriptions. Cette caractéristique est rappelée dans les directives générales du règlement écrit. Le règlement permet de maintenir des sous-secteurs spécifiques à l'intégration des prescriptions du PEB de l'aéroport Charles-de-Gaulle, nommés UAb, UCb, UKb et UGb, dans les zones composées du centre-ancien (UA), d'habitations collectives (UC), d'habitats mixtes (UK) et en tissu pavillonnaire (UG).
P4 Travaux visant à améliorer la coordination des dispositifs de rénovation acoustique et thermique		
L'objectif de cette mesure est d'optimiser les dispositifs pour permettre aux riverains situés dans un plan de gêne sonore de bénéficier conjointement des différentes aides et d'améliorer le confort global de leur logement.	**Bon**	En accord avec la disposition 1.2 du PADD qui vise à renouveler l'offre résidentielle afin de bénéficier d'une plus grande qualité des logements. La lutte contre la précarité énergétique s'accompagne souvent d'une amélioration des qualités acoustiques des constructions.

Orientation du SDAHGV	Analyse de la compatibilité	
La santé		
2. Repérage des situations problématiques en termes d'accès aux soins et de risques sanitaires.	**Bon**	Identification et habitat adapté aux gens du voyage et aux normes de santé.
L'insertion professionnelle		
4.Lutter contre la fracture numérique par l'installation de bornes wifi sur les aires d'accueil et l'information sur les points d'accès numérique de proximité.	**Bon**	Réalisation de futurs équipements et possibilité de transformer les aires d'accueil en terrains familiaux locatifs.

1.4 Résumé de l'analyse des incidences notables probables du projet de PLU sur l'environnement

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montmagny, en redéfinissant les modalités d'aménagement du territoire, peut entraîner plusieurs incidences notables, positives et négatives, sur l'environnement local.

Nota :

Les zones 1AUa et 1AUb ont fait l'objet d'une mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral est paru le 11 août 2025. Ces deux secteurs ont fusionné en une zone 1AUa.

Le PADD

Le PADD est réparti en 5 axes :

- Axe 1 : Renforcer la qualité du cadre de vie ; pour une attractivité territoriale plus grande

Le secteur économique, le logement, l'espace public et l'inclusion envers les personnes handicapées sont spécifiquement ciblés pour retrouver/conforter une attractivité générale.

La stratégie urbaine de l'axe 1 génère plusieurs incidences positives. La proximité des commerces et des entreprises favorise une dynamique économique locale tout en réduisant les besoins en déplacements motorisés. Axer sa stratégie sur ces modes de déplacement contribue à une diminution des émissions de GES et un renforcement de l'accessibilité pour tous. Par ailleurs, la lutte contre l'insalubrité et la précarité énergétique améliore les conditions de vie tout en participant à la transition énergétique. L'augmentation de l'offre de logements, associée à des aménagements paysagers soignés, permet de répondre aux besoins de la population tout en valorisant le cadre de vie et en favorisant une approche durable et respectueuse de l'environnement.

Les incidences négatives concernent les risques d'artificialisation et les nuisances associées aux travaux d'aménagements, mais également de risques indirects en cas d'une programmation ou d'une stratégie de développement mal conçue en amont.

- Axe 2 : Préserver le patrimoine bâti

L'identité des quartiers et une diversité d'éléments patrimoniaux sont ciblés pour protéger le patrimoine bâti et paysager et le périmètre de protection des monuments historique est renforcé.

La stratégie urbaine de l'axe 1 génère plusieurs incidences positives induits de la protection du patrimoine remarquable. D'abord, dans une dimension écologique par une préservation des milieux naturels privés, des arbres et des alignements d'arbres, favorisant la préservation de la biodiversité, du paysage et des îlots de fraicheur. Ensuite, sous une dimension culturelle plurielle avec la chapelle Sainte-Thérèse et le site archéologique de la Butte Pinson.

La mise en œuvre d'une politique de préservation des espaces paysagers et patrimoniaux peut engendrer plusieurs contraintes. Les contraintes règlementaires peuvent restreindre le développement de nouveaux logements ou infrastructures dans les zones protégées, créant une pression foncière dans les quartiers voisins. En même temps, limiter la densification favorise le maintien d'un urbanisme dépendant de la voiture individuelle. La protection du patrimoine bâti peut également poser problème lorsqu'elle empêche l'intégration de panneaux solaires, ralentissant ainsi la transition énergétique.

- Axe 3 : Améliorer les déplacements sur le territoire

La stratégie porte sur un développement du maillage et de l'intermodalité des mobilités douces, de la fluidification des déplacements automobiles et d'un investissement sur l'attrait visuel des infrastructures dédiées aux véhicules.

Les orientations envisagées pour améliorer les déplacements sur le territoire de Montmagny s'inscrivent dans une démarche ambitieuse, favorisant l'émergence de plusieurs incidences positives. L'amélioration de l'intermodalité représente un levier majeur pour fluidifier les déplacements des habitants tout en favorisant une meilleure articulation entre les différents modes de transport. Le renforcement des modes actifs à travers une exploitation optimisée des infrastructures existantes, et de l'augmentation du maillage sécurisé pour les vélos, favorise l'essor de ces modes de transport décarbonés et la cohésion territoriale. L'optimisation du réseau routier améliore la fluidité des déplacements et une réduction des nuisances. La poursuivre de travaux d'aménagement des voies mettant l'accent sur des éléments paysagers limite la fragmentation des espaces urbains tout en contribuant à la biodiversité. Quant au stationnement, une gestion optimisée constitue un vecteur d'amélioration notable pour le cadre de vie, une amélioration de la sécurité des piétons et une augmentation de conflits d'usage.

A contrario, des incidences négatives sont également envisageables, essentiellement en raison des orientations visant les véhicules automobiles. L'amélioration de la fluidité de ces déplacements peut paradoxalement augmenter le nombre de véhicules et entraîner une hausse des vitesses de circulation, limitant les effets positifs sur l'environnement, favorisant la fragmentation des espaces naturels et le cadre paysager. Ce sont également des effets possibles en cas d'augmentation de l'offre de stationnement public, qui génère une réduction des espaces dédiés au développement d'équipements et à la construction de bâtiments.

- Axe 4 : Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles

La stratégie porte sur la préservation des grands espaces verts et paysagers, des corridors écologiques, en limitant la consommation de l'espace naturel et la promotion de modes de développement urbain écologique et innovants.

Les orientations envisagées pour assurer la transition écologique de la commune et la préservation des ressources naturelles génèrent de nombreuses incidences sur les milieux naturels, le paysage, la biodiversité, l'émergence de services sociétaux et environnementaux, mais aussi en termes de gestion de l'espace et de modèle de développement, d'intégration des risques et des nuisances, avec des effets positifs sur les consommations d'énergie et la préservation du climat.

Les incidences négatives sont limitées, liées aux partis pris en matière de développement et de gestion à long terme, ainsi qu'aux travaux d'aménagement générant des incidences à court terme.

- Axe 5 : Encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels

L'axe 5 vise les projets d'aménagement en cours sur le territoire communal : La ZAC de la Plante des Champs et le développement des Zones d'Activités Economiques.

Le programme de la ZAC de la Plante des Champs génère plusieurs effets positifs pour le développement de la commune et la protection de l'environnement. L'intégration d'un parc urbain forestier est favorable à la biodiversité, aux interactions sociales et au paysage. Associée à des aménagements végétalisés le long des cheminements de modes actifs, elle enrichit les corridors écologiques locaux. La ZAC prévoit plus de 500 logements dans un contexte de pression immobilière liée à un manque d'offre et intègre la création d'équipements. Son modèle permet une planification cohérente de l'architecture tout en prenant en compte les nuisances urbaines.

Le mode de planification caractérisé par la ZAC et celui de l'écoquartier suit des axes de développement qui peuvent toutefois générer de nombreux effets négatifs sur les plans social, écologique et économique s'ils ne sont pas suffisamment bien programmés. L'intervention de bailleurs privés, priorisant des logiques financières, peut impacter la conception architecturale (hauteur des bâtiments, qualité de la ventilation, ensoleillement, etc.), compromettre les objectifs environnementaux ou encore fragiliser la cohésion sociale. Par ailleurs, la standardisation architecturale, marquée par la création de quartiers uniformes similaires à ceux construits au cours des 25 dernières années, risque de nuire à l'identité locale et à la diversité paysagère.

La ZAC se situe sur un emplacement actuellement composé de jardins familiaux et d'espaces forestiers, dont la destruction entraînerait une dégradation de la richesse biologique et du paysage naturel. La construction de nouveaux bâtiments nécessitera une consommation importante d'énergie et de matières premières limitées, participant à la destruction des sols et des écosystèmes.

Les Zones d'Activités Économiques sont des quartiers présents sur la commune lors de l'élaboration du projet de PLU. Il s'agit de requalifier ces zones déjà artificialisées afin de renforcer l'attractivité socio-économique de ces quartiers, en retrouvant de l'urbanité grâce à une diversification des activités et en tirant parti de leur position géographique avantageuse face à la gare multimodale d'Épinay-Villetaneuse. L'intégration d'aménagements paysagers et la mise en place d'une réglementation plus favorable à la végétalisation sont également prévues.

L'ensemble de ces initiatives est favorable au développement socio-économique et à l'embellissement paysager de Montmagny.

Le règlement écrit

L'organisation des disposition réglementaires par zone est complètement réorganisé, sans incidences sur l'environnement. Les principales modifications concernent les parties qui suivent :

- Le rappel relatif « aux protections, risques et nuisances » a été complété.
- 1.1 « Destination et sous-destination » : Simplification de la mise en forme, modification de la réglementation des changements de destination, changements mineurs concernant les autorisations d'implantation, et intégration des lieux de culte.
- 2.3 « Traitement environnemental et paysager » : Le traitement des plantations existantes est désormais réglementé, la règle sur l'obligation de planter a été modifiée, une réglementation sur les alignements d'arbres a été intégrée, ainsi que des dispositions sur le traitement environnemental et les performances énergétiques.
- 2.4 « Stationnement » : Les règles relatives aux surfaces de stationnement et les normes de stationnement ont été complétées.

Les incidences positives concernent toutes les thématiques de l'environnement étudiées, mais des incidences négatives persistent sur la consommation d'espaces naturels et l'artificialisation des sols et la préservation du patrimoine.

Le règlement graphique

Le règlement graphique prévoit peu de modification, à l'exception de deux points majeurs :

- L'intégration de sous-secteurs nouveaux : UCd, Np, UKs, UId
- L'identification d'éléments paysagers et culturels remarquables : arbres et linéaires arborés remarquables, mares et bassins.

Les OAP

Trois OAP sont intégrés au projet de PLU de Montmagny :

- L'OAP « Trame Verte et Bleue » pour la préservation et la valorisation des trames verte, bleue, brune et noire.
- L'OAP « entrée cœur de ville » dans un contexte de renouvellement urbain en centre-ville.

Nota : Le PLU a également fait l'objet d'une mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral est paru le 11 août 2025. L'OAP de la ZAC de la Plante des Champs élaborée dans le cadre de cette mise en compatibilité emportant déclaration d'utilité publique est intégrée au dossier de révision du PLU et son périmètre est reporté au plan de zonage. **Les justifications de l'OAP de la ZAC de la Plante des Champs sont développées dans la pièce 1.3.bis du dossier de rapport de présentation.**

L'OAP « Trames Verte et Bleue » cible des politiques d'aménagement et des outils réglementaires pour atteindre des objectifs de qualité biologique et paysagère des corridors, dans le respect des enjeux environnementaux établis.

L'OAP est conforme au PADD, notamment sur les axes concernant le cadre de vie, les mobilités, la transition écologique et la préservation des ressources naturelles. Les incidences sur l'environnement sont exclusivement positives.

L'OAP « Entrée Cœur de Ville » est un projet urbain situé en centre-ville, dont le programme et le schéma opérationnel cadrent les intentions en matière de développement. L'OAP est conforme au PADD, notamment sur les axes concernant le cadre de vie, la transition écologique et la préservation des ressources naturelles. Cependant, la conformité au PADD peut être limitée, notamment en ce qui concerne la préservation du patrimoine bâti dans le centre ancien, où l'OAP se situe, ainsi que les aménagements prévus pour le stationnement des futurs résidents.

Plusieurs incidences positives sur l'environnement sont envisageables, notamment grâce à la désimperméabilisation du terrain et aux aménagements végétalisés, paysagers et à la gestion des eaux de pluie prévue. Toutefois, des incidences négatives sont à noter en raison de la faiblesse des intentions en matière de développement durable, notamment l'absence de conception bioclimatique et d'économie circulaire dans le programme.

1.5 Incidences des zones Natura 2000

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000. La zone Natura 2000 la plus proche se situe sur la commune de L'Île-Saint-Denis, à 1,1 km depuis le point le plus au sud de la commune et à 3,40 km depuis l'Hôtel de Ville. La zone Natura 2000 « Sites de Seine-Saint-Denis » (FR1112013) est désignée au titre de la directive oiseau.

Les impacts sur ces zones naturelles ayant une biodiversité importante seront inexistants étant donné la distance séparant les sites du projet. De plus, les mesures de protection du PLU inscrits dans le PADD et l'OAP Trame Verte et Bleue, et par le maintien du zonage Naturelle favorisant la préservation de la richesse biologique et des corridors écologiques, permettent de protéger efficacement les corridors entre la forêt domaniale de Montmorency et la zone Natura 2000.

Par ailleurs, les projections démographiques de la ville se limitent aux exigences du SDRIF-E qui propose un mode de développement non consommateur d'espaces naturels. En effet, la construction de nouvelles habitations est limitée et ciblée dans l'OAP entrée cœur de ville et les deux zones AU qui prévoit d'accueillir un projet de ZAC intégrant des créations d'espaces naturels.

1.6 Mesures ERC

Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des éléments intégrés au projet de PLU pour éviter, réduire, voire compenser, ses effets sur les différentes thématiques environnementales.

MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	
Consommation d'espaces naturels et artificialisation des sols	
R	Imposer un taux d'emprise au sol limité en zone UKs
R	Préservation des espaces naturels et semi-naturels grâce au zonage « N » qui garde la même superficie totale.
R	Réglementer l'aménagement des piscines
E	Intégrer dans le lexique la définition des surfaces en pleine terre et préciser les constructions/installations impropre à cette définition : surfaces construite, surfaces occupées par des murs de clôture, murs de plateforme et de soutènement, et les autres surfaces imperméabilisé telles que les bassins de rétention à fond imperméabilisé, **les piscines,** les aires de stationnement bitumées.
R	Limiter les extensions ou augmenter le % d'espaces en pleine terre à 15 ou 20%.
R	Intégrer une emprise au sol maximale pour l'OAP entrée cœur de ville
R	Concernant les eaux pluviales, le règlement met en avant l'infiltration autour des nouvelles OAP.
R	Les projets situés à proximité des ouvrages de canalisations de transport de matières dangereuses doivent respecter les normes appartenant au règlement.
Patrimoine paysager et urbain	
E	Les mesures de protection des espaces naturels est bénéfique à la préservation des paysages naturels.
R	Limiter l'urbanisation à l'aide du nouveau périmètre de protection autour de la chapelle Sainte-Thérèse. En cas de demande d'urbanisation, un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est requis.
R	Différentes règles permettent un minima de perméabilité au sein du tissu urbain (emprise au sol, pourcentage de pleine-terre, perméabilité des clôtures,…)
R	Les différentes OAP permettent une bonne insertion paysagère des projets.
E	Protéger les sentes, chemins, alignements d'arbres et parcours doux présents.
R	Le règlement indique que les vestiges archéologiques sont protégés et les constructions peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Biodiversité	
R	Interdire certaines essences non adaptées à l'accueillir de biodiversité pour l'aménagement de haies en limite de terrain et en doublon des murs de clôture.
R	Implantation d'arbres et d'arbustes.
R	Créer une liste des essences et espèces à privilégier pour l'installation en limite séparative, par exemple : le chèvrefeuille, le noisetier, le framboisier, le sureau noir ; favorable à l'installation de biodiversité.
R	Autoriser la végétalisation des toitures en zone UC et sous-secteurs, ainsi qu'en Uep, 1AU et 2AU.
E	En plus de l'obligation de replanter les arbres de haute tige en cas de travaux nécessitant un abattage, ajouter la même condition pour les haies en limite séparative.
R	Conservation et plantation de haies et d'alignements d'arbres, qui jouent un rôle de filtration des eaux avant infiltration vers les nappes

RESSOURCES ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX	
E	Intégrer une réglementation concernant l'installation des panneaux solaires, notamment dans les zones de protection des Monuments Historiques, afin de les autoriser sur rue.
R	Règles concernant le raccordement au réseau public d'adduction en eau potable et au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées.
R	Toute construction ou groupement de constructions supérieur à 3 logements doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets
R	Possible utilisation de matériaux facilement recyclable sur les nouveaux chantiers.

GESTION DE L'ESPACE ET MODELE DE DEVELOPPEMENTS	
R	L'orientation n°4 de l'axe 3 « Améliorer les déplacements sur le territoire » induit la création future de zones de stationnement dans l'espace public dont l'aménagement n'est pas réglementé alors qu'ils sont intégrés dans le règlement écrit. Des règles de plantation d'arbres / nombre de place et de taux de perméabilité, voire, d'équipements solaire pour production d'énergie renouvelable.
E	Les principaux espaces naturels sont maintenus par un zonage « N ».
R	Le PLU encourage les mobilités douces à l'aide de nouvelles pistes cyclables, cela permet de limiter les émissions de GES.
R	L'OAP « entrée cœur de ville » permet une densification urbaine du secteur.

RISQUES ET NUISANCES	
R	Ajout de prescription pour favoriser le stationnement de véhicules électriques dans les zones de stationnement publiques.
R	Les futures opérations d'aménagement devront favoriser une réduction des effets d'îlots de chaleur par une implantation et une orientation des bâtis suivant les méthodes de conception bioclimatique.
R	Relevés à effectuer près des sites accueillant les nouveaux aménagements.
R	Le ru des Haras n'est pas inscrit dans le PPRI du Val d'Oise. Le règlement prévoit que toute nouvelle construction devra être implantée à une distance d'environ 15 mètres du ru du Haras à compter du sommet des berges.

ENERGIE ET CLIMAT	
R	Les futures opérations d'aménagement devront favoriser une réduction des effets d'îlots de chaleur par une implantation et une orientation des bâtis suivant les méthodes de conception bioclimatique.
R	Encourager les solutions énergétiques innovantes et renouvelables au sein de la ZAC Plante des Champs et de l'OAP « entrée cœur de ville ».
E	La création/préservation de sentes dédiées aux modes actifs doit s'accompagner d'un maillage cohérent permettant de circuler aisément et en toute sécurité dans l'ensemble de la commune.
R	L'OAP Trame verte et bleue propose une série de pistes d'actions en faveur de la biodiversité et du climat.