

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE



VILLE DE MONTMAGNY



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

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

LE PADD, UN PROJET DE VILLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Il a trois rôles :

- *Il expose la politique de la commune pour les années à venir. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens qui doit être clair et concis ;*
- *Il constitue un cadre de référence pour la gestion future du PLU dans la mesure où le choix des procédures d'évolution du PLU s'opérera sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale ;*
- *Il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de PLU Les orientations d'aménagement et les règlements (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le PADD.*

Un contenu exhaustif posé par le code de l'urbanisme

- Le PADD définit les orientations générales en termes de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, mais également de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.
- Il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'expression du projet communal à l'horizon 2035

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour ambition de répondre aux enjeux posés dans le diagnostic. Il exprime le projet communal qui engage la commune pour les 10 ans à venir.

Un document « cadre », clair et accessible à tous

- Le PADD doit être simple, compréhensible pour les administrés et fait l'objet d'un débat clair au sein du Conseil Municipal.
- Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Les dispositions réglementaires et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) contenues dans le dossier de PLU doivent cependant être en cohérence avec celui-ci.

Le PADD répond aux principes énoncés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

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. »

Le PADD doit prendre en compte les différents documents de planification définis par l'État et autres collectivités territoriales.

Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au PADD dans l'article L.151-5 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Montmagny s'organise autour de cinq grands axes :

- ❖ **Axe 1** : Renforcer la qualité du cadre de vie.
- ❖ **Axe 2** : Préserver le patrimoine bâti existant.
- ❖ **Axe 3** : Améliorer les déplacements sur le territoire.
- ❖ **Axe 4** : Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles.
- ❖ **Axe 5** : Encadrer le développement des projets d'aménagement, de requalification urbaine et/ou de préservation des espaces naturels.

AXE 1 : RENFORCER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

1.1 Favoriser le rayonnement économique et l'attractivité de la commune en améliorant le tissu commercial, notamment de proximité

- **Maintenir et renforcer les commerces de proximité**

Un des enjeux de la collectivité est de conforter l'offre et la diversité commerciale en cœur de ville, tout d'abord en instaurant des linéaires commerciaux en cœur de ville et en instituant, au besoin, une politique foncière par le biais d'éventuels droits de préemption des fonds commerciaux, si nécessaire. 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 sera également favorisé.

- **Créer un environnement favorable au maintien et au développement des activités et 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 de Montmagny soutiendra également les actions menées par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) dans le développement et la requalification des Zones d'Activités et Economiques communales (ZAE des Trois Cornets et ZAE du Parc Technologique de Montmagny (PTM)).

1.2 Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

La commune réfléchira à améliorer le parc de logements existants, notamment dans le centre ancien présentant des caractéristiques vieillissantes, en vue de résorber l'habitat insalubre et remettre sur le marché des logements vacants.

La collectivité s'attachera à être attentive à une offre résidentielle renouvelée via des programmes de constructions neuves, des projets de renouvellement urbain et une optimisation des tissus existants, dans le respect des caractéristiques urbaines et de l'identité de chaque quartier.

La recherche d'une plus grande qualité des logements dans les constructions neuves est une des priorités de la commune. En effet, elle souhaite favoriser la construction de logements plus confortables, durables et mieux adaptés au changement climatique sur l'ensemble de son territoire communal. La ZAC de la Plante des Champs, quartier écologique ambitieux labélisé Ecoquartier créée par arrêté préfectoral du 20 octobre 2023, témoigne de cette volonté communale.

1.3 Requalifier les espaces publics

La commune s'attachera à poursuivre le réaménagement des espaces publics structurants, avec une exigence de haute qualité d'usage (accessibilité, convivialité, commercialité ...) de manière à faciliter et encourager les parcours au quotidien des Magnymontois et inciter à un partage de la voirie au bénéfice des piétons, des cycles, des transports publics et des modes de déplacements les moins polluants. Cette nouvelle organisation de l'espace public répondra aux orientations suivantes :

- développer les déplacements doux (piétons, cycles, ...) sécurisés, paysagers et écologiques ;
- garantir une meilleure accessibilité de l'espace public pour les Personnes à Mobilité Réduite mais plus généralement pour toutes les catégories d'usagers (familles, personnes âgées, ...), afin de favoriser les échanges de toutes natures : conviviaux, commerciaux, culturels, ... ;
- veiller à installer un mobilier urbain qualitatif (bancs, luminaires, signalétique ...), et, de même, traiter la voirie avec des matériaux esthétiques, durables et en adéquation avec l'espace urbain.

Elle s'attachera également 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.

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.

Les espaces publics dans les quartiers, qu'ils soient historiques ou récents, sont le support de différents usages. Il s'agit de les réinvestir qualitativement pour redonner de la fluidité aux échanges. L'objectif est également d'œuvrer pour une ville accessible par tous et pour tous.

1.4 Développer une offre de logements pour tous, améliorant la fluidité du parcours résidentiel

La ville s'attachera à poursuivre les opérations de requalification urbaine de l'habitat sur l'ensemble de son territoire communal et à assurer une grande diversification de l'habitat dans le cadre de nouvelles opérations et notamment de la ZAC de la Plante des Champs (logements collectifs, intermédiaires et individuels). Elle souhaite également proposer *plus de mixité intergénérationnelle* au sein des nouvelles opérations et développer une *offre de logements plus inclusive*.

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 (L.L.S.) 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) et en instaurant un taux de 30% minimum de LLS pour les programmations de plus de 10 logements au sein du tissu diffus.

La ZAC de la Plante des Champs permettra 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.

La production de logements prendra en compte les objectifs des documents supra communaux dans la mesure des contraintes qui pèsent sur la commune.

1.5 Conforter et/ou améliorer la qualité des entrées de ville

Les entrées de ville de Montmagny feront l'objet d'une attention particulière dans le cadre du PLU. En effet, la ville cherchera à :

- valoriser les entrées de ville depuis les départementales, en limite avec les communes de Sarcelles, Groslay, Villetaneuse, Epinay-sur-Seine et Deuil-la Barre ;
- poursuivre la requalification des entrées de ville au niveau de la gare d'Epinay-Villetaneuse au sud ainsi que sur le secteur des Trois Cornets au nord, à proximité du cœur de ville, par un développement de l'activité économique notamment ;
- accompagner la requalification de la nouvelle entrée de ville de Montmagny au niveau de la gare Deuil-Montmagny et séquencer la nouvelle voirie réalisée dans le cadre du projet de suppression du passage à niveau (PN4), pour inciter à des circulations apaisées.

1.6 Répondre aux besoins actuels et futurs des Magnymontois en équipements publics

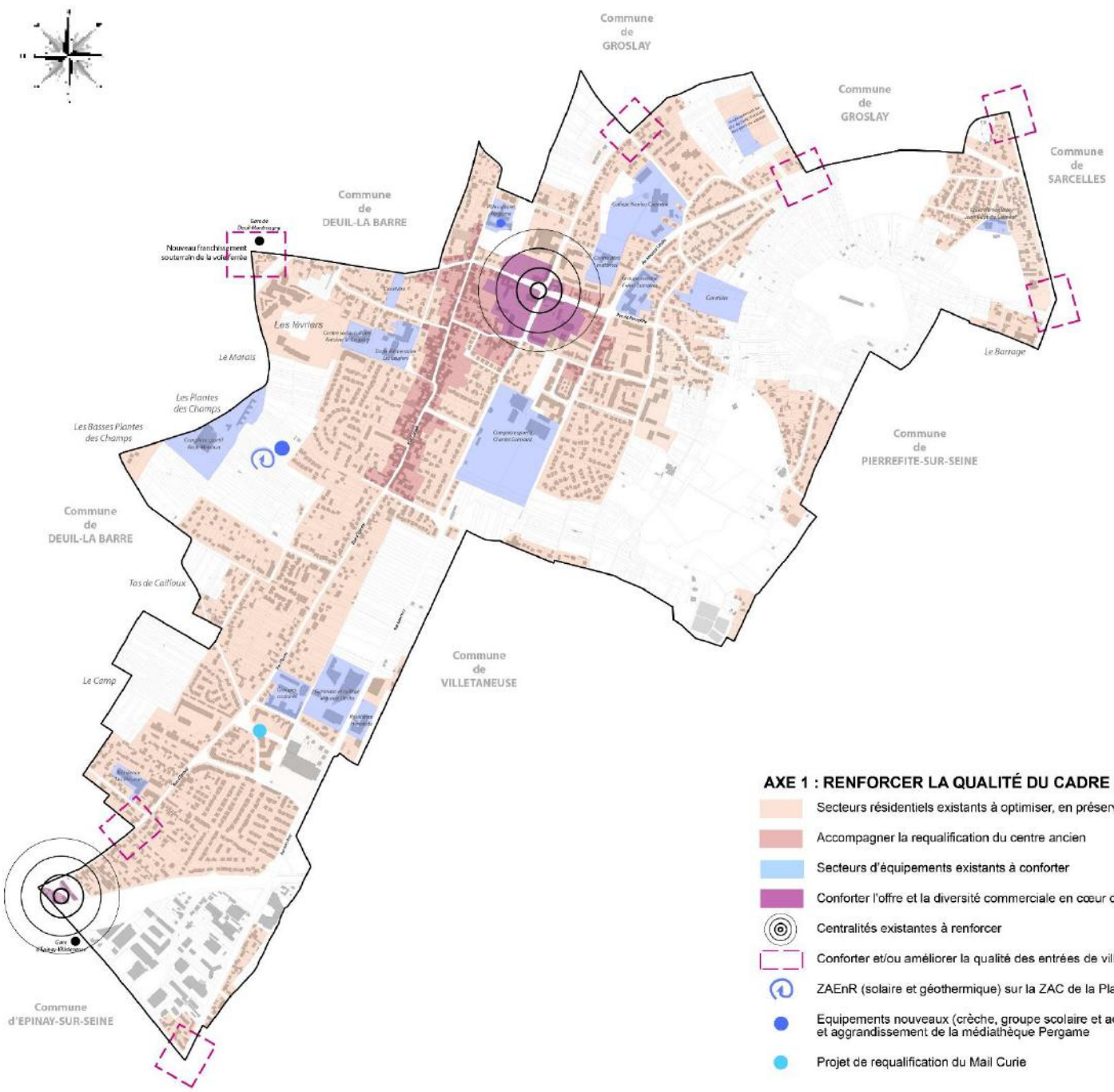
Afin de répondre aux besoins actuels et futurs des Magnymontois en matière d'équipements publics, la ville s'attachera à créer des espaces de vie et des lieux de rencontre sur son territoire communal, notamment dans le cadre de la ZAC de la Plante des Champs où la création d'un parc urbain d'environ 2 hectares est projetée.

Elle soutiendra également les actions de reconquête progressive menées sur l'espace naturel de la Butte Pinson. En effet, cet espace de plus de 110 hectares, au relief emblématique du bassin parisien, a été laissé à l'abandon après l'exploitation des gypses, puis a fait l'objet de décharges sauvages et d'occupation partielle par des habitats semi-sédentaires. Dans ce cadre, sa requalification a été engagée depuis 2010 par l'Agence des Espaces Verts via la Région, l'objectif étant de restaurer ce véritable poumon-vert en un lieu pédagogique et de promenade pour les habitants de Montmagny et des communes alentours (amélioration des accès au domaine, valorisation des éléments du site, mise en valeur des points de vue proches et lointains, cheminements,...).

Afin de conforter les équipements actuels, la commune poursuivra la rénovation des groupes scolaires et *l'agrandissement de la médiathèque Pergame* notamment. L'offre en équipements scolaires et de petite enfance sera renforcée par la réalisation d'un *groupe scolaire* avec accueil de loisirs et *d'une crèche* dans le cadre de la ZAC de la Plante des Champs. L'offre en équipement de santé sera également renforcée dans la ZAC par la création d'une maison médicale.

1.7 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.).



AXE 1 : RENFORCER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

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

AXE 2 : PRESERVER LE PATRIMOINE BÂTI

2.1 Instaurer des règles d'urbanisme favorisant la sauvegarde du patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager en adaptant les règles du PLU

- **Valoriser le patrimoine bâti et paysager magnymontois**

La ville de Montmagny possède quelques éléments patrimoniaux de caractère qu'elle souhaite préserver. Aussi, la question patrimoniale est intégrée dans sa politique d'aménagement de demain. Dans ce cadre, la municipalité sera attachée à préserver l'héritage patrimonial du territoire (bâtiments anciens de qualité de type meulière) à travers des prescriptions réglementaires adaptées dans le PLU.

La commune s'attachera à valoriser le patrimoine paysager magnymontois en préservant les parcs et squares existants et en *développant de nouveaux espaces paysagers*, notamment par l'aménagement d'un parc urbain d'environ 2 hectares dans le cadre de la ZAC de la Plante des Champs, en liaison avec les quartiers résidentiels futurs et les nouveaux équipements publics et du parc du Rouillon à côté du collège Nicolas Copernic. Elle cherchera également à *préserver les jardins en cœurs d'îlots bâtis* (centre ancien, rue d'Epinay notamment) et/ou en continuité des espaces naturels préservés, *protéger les alignements d'arbres existants* sur l'ensemble du territoire communal, favoriser les plantations et *prévoir des espaces perméables* dans les futurs projets d'aménagement en confirmant les espaces verts de pleine terre dans le règlement du PLU.

2.2 Limiter l'intensification urbaine dans le centre ancien et mieux encadrer l'urbanisation du tissu pavillonnaire, en maîtrisant la densification parfois anarchique observée

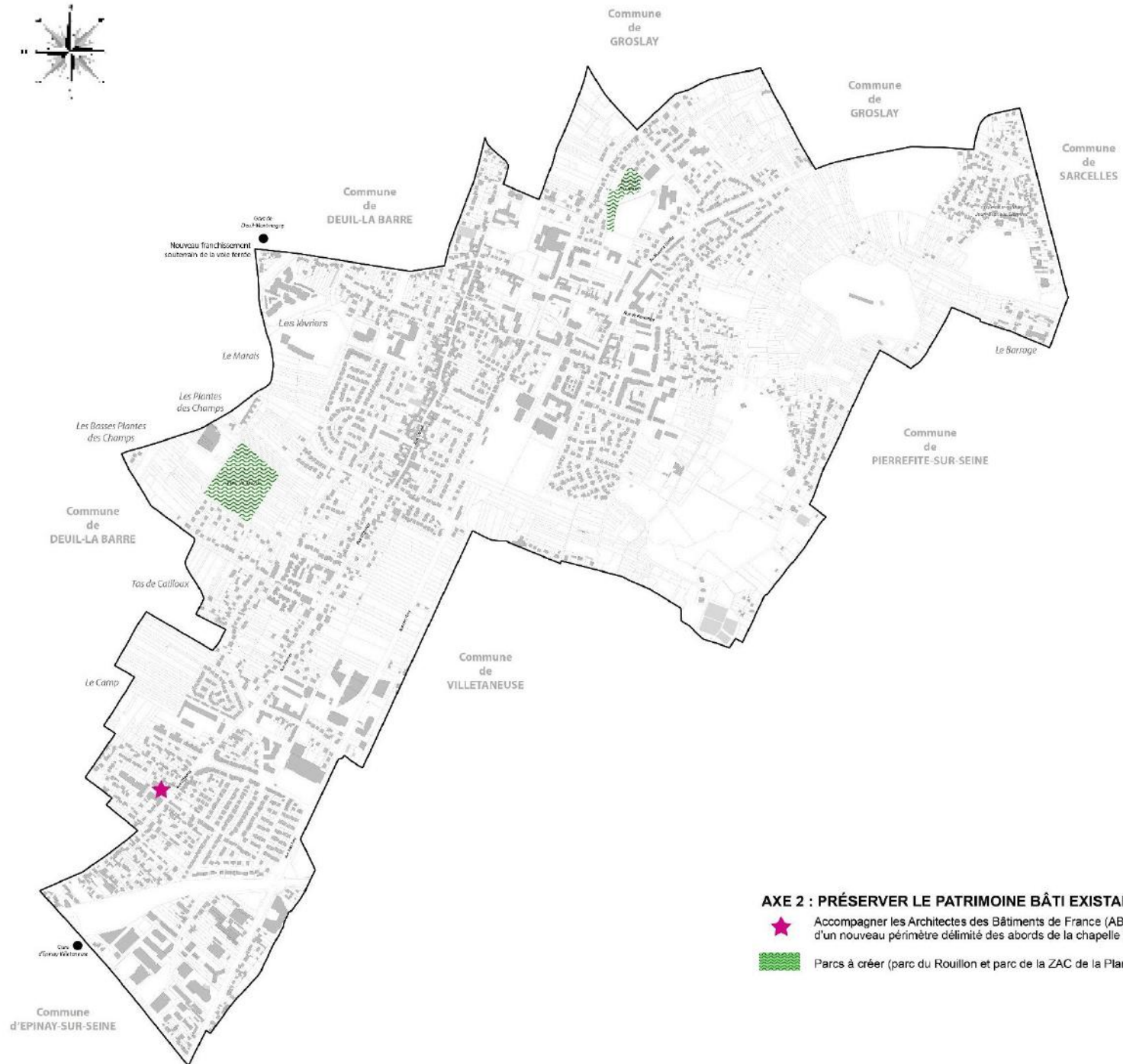
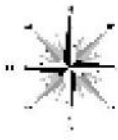
Les identités ainsi que les caractéristiques des différents secteurs urbains seront affirmées par des dispositions réglementaires spécifiques. Une attention sera notamment portée aux quartiers pavillonnaires afin de préserver leurs morphologies.

2.3 Encadrer et maîtriser l'offre de logements en favorisant la mixité sociale en cas de construction de réhabilitation et /ou changement de destination

La collectivité mettra en place un seuil de mixité sociale en cas de construction de réhabilitation et/ou changement de destination, avec un seuil de 30% minimum de LLS pour les programmations de plus de 10 logements au sein du tissu diffus (1.4).

2.4 Accompagner l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans l'instauration d'un périmètre délimité des abords 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).



AXE 3 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE

3.1 Améliorer l'intermodalité et le maillage des moyens de transports

- **Améliorer l'accessibilité aux transports en commun et inciter à leur usage**

La commune sera attentive à toutes les actions qui seront menées par les gestionnaires des transports en commun (IDF mobilité, Communauté d'Agglomération) afin d'assurer une bonne connexion du territoire au réseau régional et favoriser leur utilisation par les Magnymontois. Elle 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. Elle s'assurera d'une mise en cohérence du réseau de bus dans l'objectif de mieux irriguer certains quartiers moins bien desservis, comme le quartier du Barrage qui constitue une enclave. Il est à noter que la municipalité s'est rapprochée des différents opérateurs de transports pour engager des réflexions sur des extensions ou adaptations possibles du réseau de bus dans ce secteur notamment.

3.2 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. Elles constituent des obstacles aux déplacements doux et sont sources d'enclavement urbain pour certains quartiers, comme le quartier du Barrage au nord-est de la ville ou le Parc Technologique de Montmagny (PTM) au Sud. La réduction de ces fractures doit être poursuivie à travers le développement de liaisons inter-quartiers, notamment pour les piétons et les vélos vers les équipements et les pôles de transport.

La commune s'attachera 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. Elle veillera également à sécuriser et rendre attractifs les cheminements existants autour des polarités communales. Elle accompagnera le désenclavement du quartier des Lévriers et des lotissements attenants par le développement notamment de liaisons douces piétonnes et cyclables au sein de la ZAC de la Plante des Champs.

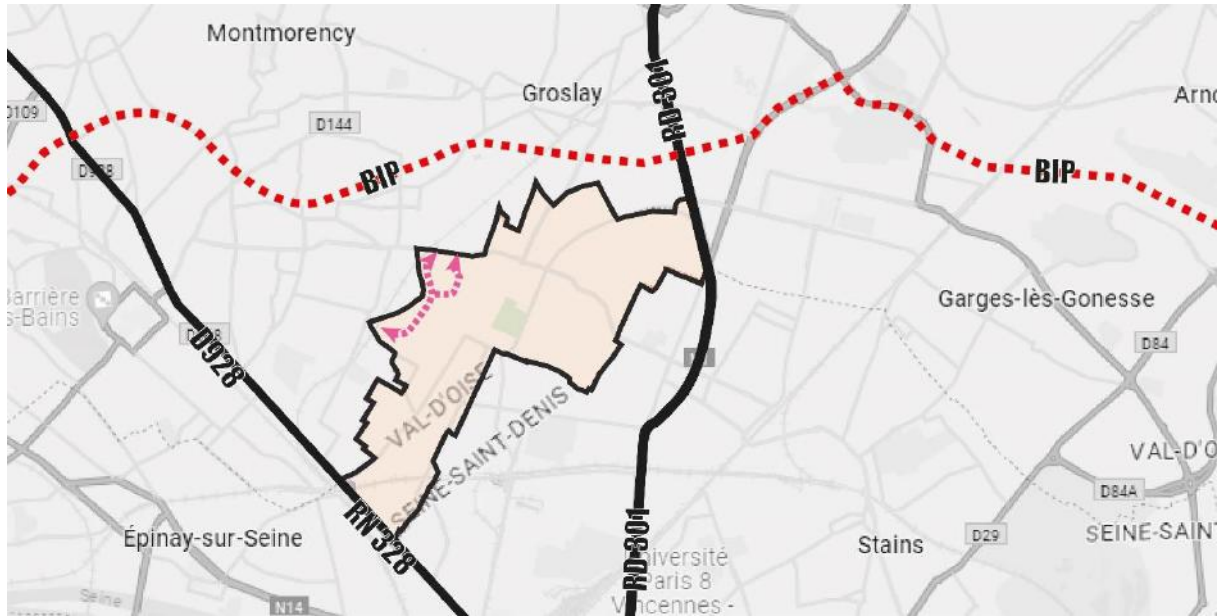
Le développement du maillage de circulations douces se fera par la préservation et la *valorisation des sentes piétonnes existantes* et des structures végétales qui les bordent (haies arbustives), l'objectif étant de renforcer les liaisons entre quartiers, équipements publics, pôles de centralités (cœur de ville, gares). Il se fera également par l'organisation (redéfinition, aménagement, ...) du réseau existant, notamment dans le périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson.

Le développement des mobilités douces est un aspect important du projet de territoire communal. La ville souhaite améliorer la « cyclabilité » et la « marchabilité » du territoire.

3.3 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.

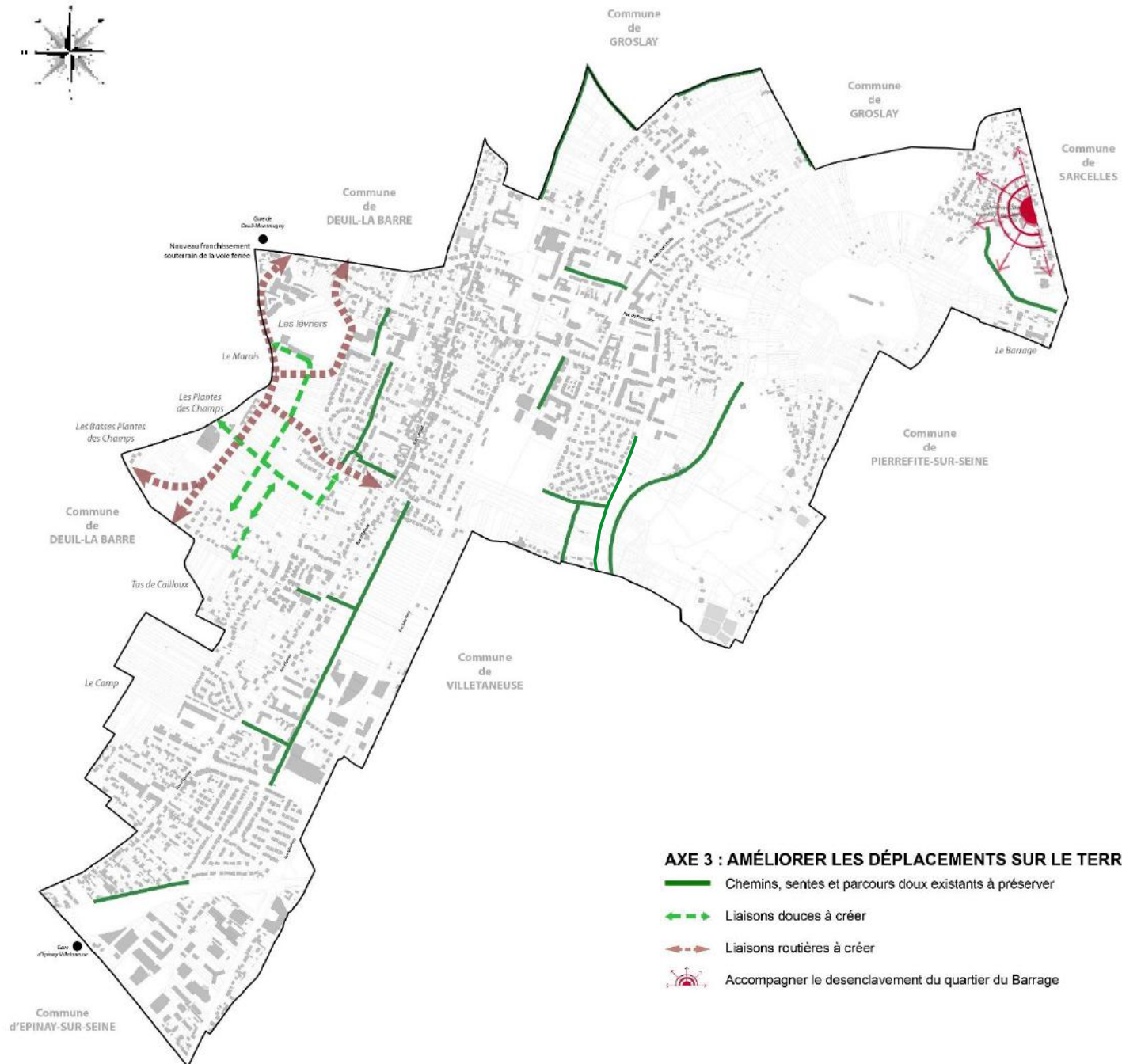
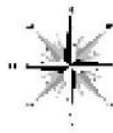
La commune s'attachera à poursuivre l'aménagement des voies de circulation en tenant compte de leurs aspects sécuritaires et paysagers.



3.4 Optimiser la question du stationnement

D'une manière générale, le stationnement sur le territoire de Montmagny constitue une problématique, notamment dans le centre ancien aux rues étroites et dans les quartiers pavillonnaires où il est parfois observé du stationnement le long de la voirie et de manière épisodique sur le trottoir.

Consciente de cette problématique, la municipalité a mis en place, dans le cadre du projet de requalification de son cœur de ville, deux parkings d'une capacité d'environ 145 places de stationnement. Elle souhaite néanmoins développer davantage son offre en stationnement



AXE 3 : AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE

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

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



La commune de Montmagny veut continuer son développement tout en préservant ses ressources naturelles et ses espaces verts. Elle souhaite mettre en avant son engagement à propos des nombreux enjeux qui entourent la transition écologique et la pression urbaine.

4.1 Protéger les espaces de nature et les continuités écologiques en limitant l'étalement urbain

- **Identifier et assurer des connexions entre les différents supports de biodiversité**, en associant la trame verte (parcs, jardins publics, jardins privés, Butte Pinson...), la trame bleue (le ru des Haras et les milieux humides), la trame brune (désimperméabilisation des sols, préservation des espaces de pleine terre...), la trame noire (pollution lumineuse) pour assurer la préservation et la restauration des corridors écologiques.

Il s'agit notamment de restaurer le réseau d'échange des espèces animales ou végétales sur l'ensemble du territoire communal à travers la mise en valeur de ces réservoirs de biodiversité.

L'un des enjeux majeurs de la transition écologique est la préservation des espaces naturels face à la pression urbaine. La municipalité intègre cette préoccupation en portant une attention particulière aux corridors de la sous-trame arborée du territoire, présents dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). La protection de ces continuités est à assurer sur les espaces non urbanisés actuels. D'autres continuités écologiques sont à rechercher et à protéger sur le territoire en matière d'extension urbaine et de maîtrise de l'étalement urbain sur le territoire.

La ZAC de la Plante des Champs, dont l'arrêté préfectoral de création date du 20 octobre 2023, prévoit la préservation d'un boisement au nord, la préservation de continuités écologiques ainsi que la création d'un vaste parc urbain d'environ 2 ha pour renforcer la diversité écologique de la commune. Il constituera un élément de la trame verte et bleue de la commune.

La protection des espaces de nature porte principalement sur le Domaine Régional de la Butte Pinson et des zones humides proches du ruisseau des Haras. Ces espaces peuvent abriter des habitats riches en biodiversité. Au-delà, la commune cherchera à identifier et protéger d'autres espaces de nature en préservant les zones naturelles au PLU.

Une des ambitions communales sera d'accompagner la renaturation d'une partie du ru des Haras, sur la rue Jules Ferry notamment, 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. Elle sera également vigilante aux tronçons de renaturation potentielle du ru des Haras, identifiés par Grand Paris Aménagement.

Le PLU prendra en compte le développement de l'activité sylvicole en veillant à préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés et les places de dépôt de bois.

La ville s'attachera également à créer et développer des espaces verts publics, des zones calmes et des îlots de fraîcheurs, dans le cadre notamment du projet de parc urbain de la ZAC de la Plante des Champs.

4.2 Accompagner et soutenir la mise en œuvre du projet d'Espace Naturel Régional de la Butte Pinson

Plus grand espace vert à l'échelle du territoire communal (122 ha répartis sur les communes de Montmagny, Groslay, Villetaneuse et Pierrefitte-sur-Seine), les élus seront attachés à toutes les actions qui permettront de le valoriser et d'en faire un espace vert offrant un vrai lieu de promenades et de loisirs pour les Magnymontois et pour les communes voisines. De plus, le SDRIF-E identifie la Butte Pinson comme un espace vert et/ou un espace de loisir d'intérêt régional à créer.

La valorisation du domaine Régional de la Butte Pinson intègre également une opération de relogement de près de 120 familles issues de la communauté des gens du voyage sédentarisée menée par la Communauté d'Agglomération Paine Vallée (CAPV) sur Montmagny et Groslay, suite à la reconquête progressive de l'espace naturel de la Butte Pinson par Île-de-France Nature depuis 2005.

4.3 Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue, par l'instauration d'une nouvelle OAP

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (TVB) sera créée 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.

Instaurée par la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) (dite loi « Grenelle 2 ») du 12 juillet 2010 dans le code de l'environnement, complétée par la loi biodiversité de 2016 et renforcée par la loi de 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la Trame Verte et Bleue est l'un des outils des PLU qui, selon la loi, « a pour objet d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, la gestion et la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit » (article L.371-1 du code de l'environnement).

4.4 Planifier un développement raisonné et économe en consommation de l'espace

La ville de Montmagny souhaite *maintenir un équilibre entre une « nature préservée » et une « urbanisation maîtrisée »* orientée vers des opérations de renouvellement du tissu urbain sur des secteurs dévalorisés et obsolètes, dans le respect des potentialités offertes par les documents supra-communaux.

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.**

Dans les respects des *orientations du SDRIF-E*, la collectivité affiche des **projets d'extension urbaine** :

- **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,
- **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 espaces identifiées au sein du tissu urbain pour assurer une production de logements représentent environ 3,3 ha, traduisant une faible capacité de densification au sein du tissu urbanisé par rapport aux objectifs d'accroissement de la densité résidentielle fixés par le projet de SDRIF-E. En effet, les orientations du SDRIF-E fixent une progression moyenne de 15% du nombre de logements à l'horizon 2040, soit environ **867 logements supplémentaires**, ce qui représente **l'équivalent de 46 logements par an (2021-2040)**.

4.5 Promouvoir des opérations d'aménagement durable et des éco-constructions aux différentes échelles de la ville

- Favoriser les opérations d'aménagement durable et les éco-constructions.

Consciente des enjeux écologiques, la ville de Montmagny poursuivra ses efforts en termes d'économies d'énergie.

En effet, le développement des énergies renouvelables, l'économie circulaire, l'origine biosourcée des matériaux, la gestion raisonnée de l'eau et des énergies, l'isolation thermique, la lutte contre les îlots de chaleur, la création d'espaces verts, la désimperméabilisation des sols... sont autant de sujets à développer dans les projets.

Le PLU imposera aux constructions, travaux, installations et aménagements, des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

La ville accompagnera également le déploiement des Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAE nR) 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.

4.6 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

- **Lutter face aux émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et face au changement climatique :**

La commune souhaite valoriser les alternatives aux déplacements en voiture individuelle émettant de nombreux GES. Afin de répondre à cet enjeu, les lignes de bus sont un premier levier. La commune est dotée de 7 lignes de bus qui desservent la majorité du territoire de la commune (écoles, gares, mairie, parcs) ou rejoignent d'autres transports en commun en dehors de la commune ainsi que d'un minibus. Pourtant, la population se déplace principalement en voiture individuelle. L'augmentation de la fréquence des bus pourrait être un axe d'amélioration. Pour cela, la ville a demandé la création d'une ligne de bus supplémentaire, pour désenclaver le quartier du barrage notamment.

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, la valorisation et l'extension des pistes cyclables existantes et la création de nouvelles pistes, notamment à l'occasion des nouvelles opérations de construction sera privilégiée.

La commune s'attachera à préserver et à mettre en valeur les sentiers piétons identifiés sur la commune et en développer davantage sur le territoire, favorisant ainsi les déplacements piétons.

Elle poursuivra également le développement des bornes de recharges pour les voitures électriques sur l'ensemble de son territoire communal.

4.7 Préserver les cônes de vues, notamment sur le projet d'Espace Naturel Régional de la Butte Pinson

Le cadre de vie est aussi un des enjeux de la transition écologique. A Montmagny, le cadre de vie est enrichi par de nombreux points de vues sur des espaces verts ou boisés, qui créent une ambiance particulière. Ces vues existent, non seulement, le long des axes routiers qui les bordent, mais aussi à travers les jardins, le cimetière communal ou au-dessus des constructions, grâce au relief de la Butte Pinson. Un des enjeux du PLU est de conserver ces différentes vues sur les paysages qui caractérisent Montmagny.

Ainsi, les cônes de vue seront identifiés au PLU, non seulement par rapport au parc de la Butte Pinson, mais aussi par rapport aux autres espaces composant la trame verte communale.

4.8 Développer de bonnes pratiques environnementales

Consciente des enjeux écologiques et pour préserver durablement son territoire, la ville de Montmagny souhaite développer son engagement au profit des bonnes pratiques environnementales.

- **Poursuivre la transition énergétique du territoire**

Pour réduire la précarité énergétique, la ville encouragera par le biais du PLU, la rénovation thermique des bâtiments pour lutter contre la précarité énergétique. Dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, la performance environnementale du bâti sera également encouragée. Les constructions devront s'appuyer sur des techniques innovantes de construction afin de limiter la consommation énergétique avec une isolation performante.

Dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, la ville incitera à la performance environnementale du bâti et des aménagements d'espace libre.

4.9 Maintenir le développement des communications numériques

Face à l'interconnexion économique croissante des villes, le numérique s'inscrit comme un catalyseur. Indispensable pour l'amélioration du quotidien des habitants, c'est un facteur d'attractivité pour les entreprises et une réelle nécessité pour le renforcement de l'activité y compris le télétravail.

Aujourd'hui, la ville de Montmagny est couverte par la 5G et par la fibre. Il conviendra de garantir une performance de télécommunication sur l'ensemble du territoire communal et de s'adapter aux besoins futurs. La ville facilitera et accompagnera le département et les concessionnaires afin de garantir une plus grande performance de télécommunication à l'échelle du territoire.

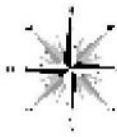
4.10 Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances

- **Prévenir les risques naturels et prendre en compte les nuisances liées à la nature des sols**

La ville de Montmagny est confrontée à diverses nuisances et risques naturels sur son territoire. Aussi, elle veillera notamment à :

- informer sur les risques relatifs aux mouvements de terrain liés aux retraits et gonflements des sols argileux, à la dissolution du gypse et à la présence de zones alluvionnaires compressibles ;
- prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport aériens, ferroviaires et terrestre notamment (PEB).

L'OAP trame verte et bleue et le règlement du PLU seront le support de la prise en compte de ces risques et nuisances.



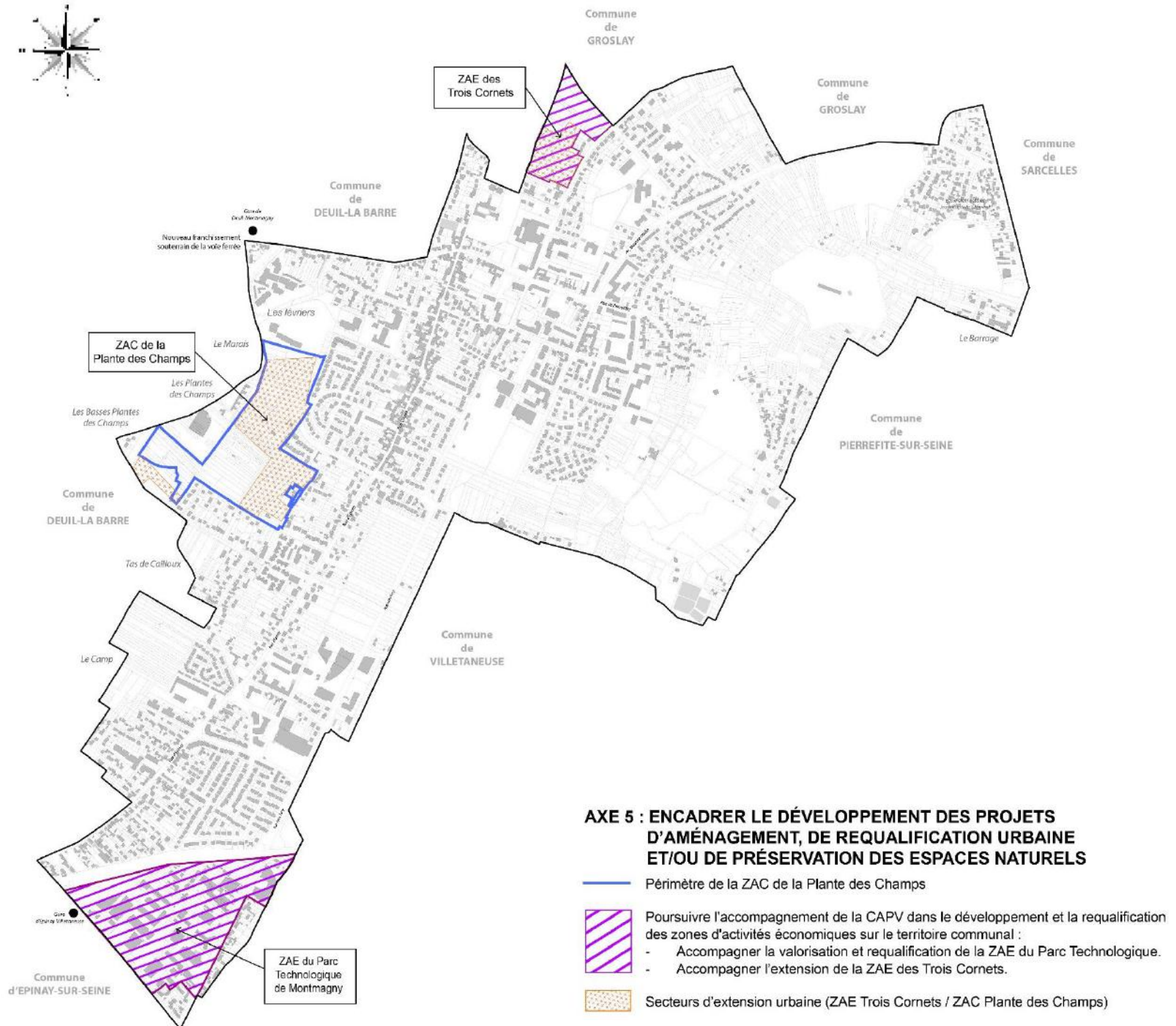
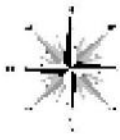
AXE 5 : ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT, DE REQUALIFICATION URBAINE ET/OU DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS

- **5.1 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 emportant déclaration d'utilité publique (DUP), traduisant les enjeux et la programmation de ce futur écoquartier. 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. Les travaux relatifs au projet de déviation du PN4 menés par la SNCF sont actuellement en cours.

- **5.2 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**

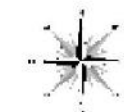
La collectivité accompagnera la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) dans le cadre de l'extension, de la valorisation et requalification de ces zones d'activités (ZAE des Trois Cornets et ZAE du Parc Technologique de Montmagny), dans un objectif d'améliorer la création d'emplois et de développer un territoire plus attractif.



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

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

Carte de synthèse du PADD



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

AXE 2 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI EXISTANT

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

AXE 3 : AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE

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

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

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

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

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