



Plan Local d'Urbanisme de Montmagny

RAPPORT DE PRESENTATION

Approuvé le : 21 décembre 2006

Réalisation :

Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche - 75003 Paris

Service Aménagement, Urbanisme
et Transports
Ville de Montmagny

PREAMBULE

La commune de MONTMAGNY a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols le **12 février 1998**.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le **Plan Local d'Urbanisme** au Plan d'Occupation des Sols.

Ce nouveau document a pour objectif de fonder une **politique locale d'aménagement** ; il intègre un diagnostic et un projet d'aménagement et de développement durable.

Le **diagnostic** qui constitue la première partie du présent **rapport de présentation** est établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il doit permettre de préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

L'élaboration prévoit une concertation avec les habitants dès le début de la procédure ; les modalités de cette concertation avec la population sont fixées par délibération du Conseil Municipal.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**, établi à partir du diagnostic préalable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.

Un deuxième document intitulé « **Orientations d'aménagement** » complète le P.A.D.D afin de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement.

Les plans locaux d'urbanisme qui remplacent les plans d'occupation des sols donneront ainsi aux communes un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elles engagent tout en continuant, comme par le passé, à préciser **le droit des sols**.

<u>SOMMAIRE :</u>	<u>Pages</u>
 <i>A - Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement</i>	
I - INTRODUCTION	6
I - 1 Droit existant	7
I - 2 Rappels de l'évolution du P.O.S.	7
I - 3 Objectifs du P.L.U. et perspectives de développement	8
I - 4 Présentation de la commune dans son contexte régional	10
II - POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES	12
III – EVOLUTION DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES ET ESTIMATION DES BESOINS	
III - 1 Évolution démographique	16
III - 2 Évolution du parc de logements	23
III - 3 Développement économique (emplois, activités...)	29
IV – EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION	
IV - 1 Équipements publics et privés	34
IV - 2 La vie sociale des quartiers	43
IV - 3 Services à la population (réseaux, collecte des déchets)	44
V - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
V - 1 Analyse du site naturel et du paysage	47
V-1-1 Le site naturel	47
V-1-2 Géologie	49
V-1-3 Hydrographie et hydrologie	51
V-1-4 Évolution de la couverture des sols	53
V - 2 Analyse du site bâti	
V-2-1 Disposition urbaine et réseau viaire	56
V-2-2 Développement historique de la commune	59
V-2-3 Composition urbaine et évolution récente	65
V-2-4 Les espaces naturels	92
V-2-5 Fonctionnement urbain (circulation, transports, liaisons douces)	93

B - Objectifs d'aménagement retenus au regard du diagnostic préalable

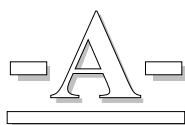
VI – JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS	100
VI - 1 Les choix du P.A.D.D.	100
VI - 2 Des orientations d'aménagement particulières	102
VI - 3 Synthèse des justifications	103

C – Le dispositif réglementaire

VII –JUSTIFICATIONS DU ZONAGE	106
VII -1 Justification des zones	106
VII -2 Evolution des zonages entre le POS et le PLU	108
VII -3 Evolution des espaces boisés classés	112
VII -4 Evolution des emplacements réservés	113
VII -5 Superficie des zones	114
VIII - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	115
VIII-1 Zonage	115
VIII-2 Les dispositions réglementaires applicables à plusieurs zones	118
VIII-1 Les articles applicables à certaines zones	118
IX – PROTECTIONS, RISQUES, NUISANCES ET SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES	154
IX-1 Protection et risques	154
IX-2 Servitudes d'Utilité Publique	162

D - Incidences des orientations du plan sur l'environnement

X – EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT	166
---	-----



Diagnostic territorial et analyse de l'état initial du site et de l'environnement

I - INTRODUCTION

Ce rapport présente l'ensemble des travaux réalisés pour mener à bien l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montmagny, se substituant au Plan d'Occupation des Sols en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13/12/2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2/07/2003.

Le Plan Local d'Urbanisme a vocation à :

- intégrer toutes les dimensions de la ville : diversité de l'habitat, circulations douces et déplacement, traitement des espaces publics, stationnement, zones commerciales, réhabilitation de quartier, opérations d'aménagement,
- exprimer de façon réglementaire le projet urbain communal défini à moyen terme,
- à définir les usages des sols (zonage) et les règles de construction.

Ce projet de P.L.U prend en compte :

Le Porter à la Connaissance de l'Etat du 13/05/1998 complété par le « porter à connaissance complémentaire » du 26 octobre 2001, indiquant notamment les contraintes supra communales à savoir :

- ***les prescriptions nationales*** : les dispositions des articles L. 121-1, la loi solidarité et renouvellement urbain, la loi sur l'eau, l'accueil et l'habitat des Gens du Voyage, les entrées de ville.
- ***Les directives régionales*** : le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France approuvé le 26/04/1994, le Plan de Déplacement Urbain approuvé le 15 décembre 2000.
- ***Les prescriptions particulières*** : les risques naturels, le Plan d'Exposition au Bruit, le risque d'exposition au plomb, les projets routiers, l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de transports terrestres (arrêté préfectoral du 28 janvier 2002), les équipements publics projetés, les dispositions relatives au contenu du P.L.U.
- ***Les servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol***
- ***Les dispositions législatives ou réglementaires particulières au territoire communal.***

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement (1^{ère} et 2^{ème} partie du rapport de présentation),

Les objectifs d'aménagement communaux et leurs justifications (3^{ème} partie du rapport de présentation),

Les remarques formulées au cours des échanges ou réunions de travail, avec les personnes concernées (réunions avec les personnes publiques au stade de l'étude préalable et avant l'arrêt du projet), et de la concertation avec les habitants réalisée sous forme d'expositions ainsi qu'au moyen d'un registre d'observations.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme comprend :

- le rapport de présentation
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)
- les Orientations d'Aménagement
- le plan de zonage
- le règlement

- les annexes.

I-1 Le droit existant:

Le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé le 11 décembre 1984. Il fut modifié les 17 décembre 1987, 13 décembre 1988 et 21 décembre 1989. Mis en révision totale le 9 novembre 1990, il fut approuvé le 7 février 1995.

Par délibération en date du **12 février 1998**, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du P.O.S. à l'exception du secteur dit "de la Jonction".

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi S.R.U.) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme existants ou en cours de révision en substituant notamment le **Plan Local d'Urbanisme** au Plan d'Occupation des Sols.

Le P.O.S. existant a plus récemment été modifié le 20/01/2000, le 25/01/2001 et mis à jour le 15/03/2000.

I-2 Rappels de l'évolution du P.O.S.

Ville du Canton d'Enghien-les-Bains, MONTMAGNY se situe dans le département du Val d'Oise, à une quinzaine de kilomètres, au nord de la capitale, et à une vingtaine de kilomètres de la Préfecture, Cergy-Pontoise.

Le territoire communal jouxte de grandes zones de développement urbain constituées d'Ouest en Est par :

- la ville nouvelle de Cergy-Pontoise (20 km à l'ouest),
- la vallée de Montmorency,
- l'ensemble urbain et universitaire de Deuil, Epinay, Villetaneuse, limitrophe,
- le centre de Stains-Saint-Denis-Pierrefitte, (3 km au sud),
- l'ensemble de Sarcelles et de Sevrans-Villepointe, limitrophe,
- le futur pôle d'excellence de l'aéroport international de Roissy Charles de Gaulle,
- la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (35 km à l'est).

La ville se positionne ainsi dans le croissant urbanisé du Val d'Oise reliant la Ville nouvelle de Cergy-Pontoise à l'aéroport international de Roissy-Charles-de-Gaulle. A ce titre elle occupe une position stratégique au carrefour des liaisons et des grands secteurs de développement du Nord de l'agglomération parisienne identifiés dans le Schéma Directeur de la Région Ile de France révisé et approuvé en avril 1994 .

La première mise en révision du P.O.S. approuvé en 1995 a eu pour objectif :

- de rechercher une cohérence entre la mise en valeur des espaces naturels et le développement de l'urbanisation notamment grâce :

- à la préservation des espaces naturels de la Butte Pinson et du Bois de Richebourg, et à leur aménagement,
- au maintien d'une continuité entre les espaces naturels par des liaisons Est - Ouest entre la Butte Pinson, le Bois de Richebourg, la Ferme du Four et la Plante des Champs,
- à l'intégration des liaisons entre secteurs urbanisés ou à urbaniser et zones naturelles dans un schéma de circulation,
- à la préservation de faibles densités sur les zones urbaines jouxtant ces zones naturelles.

- de renforcer l'organisation bipolaire de l'agglomération, par :

- l'amélioration de l'environnement aux abords du quartier de la R.N. 1,
- le renforcement du rôle du centre ancien, par la densification et la restructuration urbaine du vieux village, le développement des équipements, l'amélioration de la circulation et du stationnement, la création d'une zone d'activités, de services et d'équipements,
- la restructuration de la plaine centrale grâce à la création d'un lycée intercommunal 1200 à l'Ouest du territoire et l'aménagement de jardins familiaux,
- le développement du quartier des Sablons, du parc intercommunal et de la zone d'activités du site universitaire de Villetaneuse,
- le développement du secteur d'activités au Sud de la commune.

- d'améliorer les conditions de circulation dans la commune par :
 - la déviation du trafic de transit,
 - l'amélioration des liaisons entre le nord et le sud de l'agglomération : aménagement du sentier de la Ferme du Four et mail planté de la rue Jules Ferry,
 - l'amélioration de la circulation dans le centre : accessibilité, aménagements pour réduire la vitesse et assurer la sécurité des piétons,
 - la création de nouvelles dessertes dans les secteurs en évolution : maillage du nouveau quartier du lycée avec la Plante des Champs.

I-3 Objectifs du P.L.U. et perspectives de développement

Compte tenu de cette évolution urbaine, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du Plan d'Occupation des Sols, procédure à laquelle la loi S.R.U. du 13/12/2000 a substitué le Plan Local d'Urbanisme, afin de "restructurer et de réorganiser l'espace communal de manière à inscrire le développement futur de la Ville de Montmagny dans un projet urbain raisonné et soucieux de préserver un cadre de vie de qualité".

Ces objectifs devront être en conformité avec les directives régionales inscrites dans le S.D.R.I.F. approuvé en 1994, en cours de révision.

Plus précisément, les **objectifs** du P.L.U. sont les suivants :

1) Organiser le développement du territoire et de l'espace communal :

- réaffirmer la structuration de l'axe urbain Nord/Sud de Montmagny,
- renforcer les pôles de centralité,
- assurer la lisibilité de l'entrée de ville, *rue M. Berteaux*,
- assurer la cohésion de l'espace communal par la création ou la mise en valeur d'équipements publics,

2) Favoriser la diversité de l'habitat et le renouvellement urbain en ce qui concerne :

- les constructions neuves,
- les constructions en faveur de populations aux demandes de logements spécifiques,
- le renouvellement urbain,
- la réhabilitation du patrimoine ancien,

3) Contribuer à la revitalisation du tissu économique magnymontois :

- par la requalification du parc d'activités économiques de St. Leu,
- par la création d'une zone artisanale,

4) Assurer la mise en valeur du paysage magnymontois :

- contribuer à la valorisation du patrimoine bâti,
- renforcer la structuration et la protection des espaces verts,
- valoriser le traitement urbain et paysager des voies publiques.

QuickTime™ et un
décompresseur TIFF (LZW)
sont requis pour visionner cette image.



Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

I-4 Présentation de la commune et de son contexte régional

Le territoire communal est bordé par six communes limitrophes:

- au sud : EPINAY sur SEINE
- à l'est : VILLETANEUSE et PIERREFITTE sur SEINE
- au nord : GROSLAY et SARCELLES
- à l'ouest : DEUIL-LA-BARRE

La Commune de MONTMAGNY d'une superficie de 291 hectares se situe au carrefour de réseaux de communication et au cœur des secteurs stratégiques du nord de l'agglomération parisienne, définis par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

Sa situation est marquée par :

- sa position au centre d'importants axes de communication :

De nombreuses infrastructures tant routières que ferroviaires desservent le territoire communal sur sa périphérie :

Le territoire est bordé en limite Nord-Est par un grand axe de transit très fréquenté : la Route Nationale N° 1 Paris-Calais. Cette voie longe l'extrémité Nord de Montmagny près du quartier du "Barrage".

Au Sud, la limite communale longe la R.D. 928 ou "Route de St. Leu", axe de circulation Est-Ouest assurant la liaison Paris-Cergy-Pontoise ; cette voie supporte également une forte circulation de transit.

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.) doit relier à terme l'A 1 et l'A 104 à l'A 15. La future voie passera sur la Commune de Groslay, mais sera reliée à Montmagny par les voies départementales du Nord-Ouest de la Commune.

Les infrastructures ferroviaires complètent ces grandes dessertes routières:

La ville est desservie par deux gares ferroviaire : la gare de Deuil/Montmagny située au Nord-Ouest de l'agglomération qui assure la liaison vers Paris-Nord, au sud et vers Luzarches ou Persan-Beaumont au Nord et la gare d'Epinay-Villetaneuse située au sud de la commune, qui assure la liaison vers Paris-Nord au Sud et Ermont/Eaubonne à l'Ouest.

A terme ce dispositif doit être complété par la réouverture de la ligne de grande ceinture (axe tangentiel Nord) actuellement fermé au trafic voyageurs.

- sa localisation au cœur des secteurs stratégiques pour le développement du nord de l'agglomération parisienne définis par Schéma Directeur de la Région Ile-de-France :

La Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise à l'ouest, l'aéroport international de Roissy-Charles-de-Gaulle au Nord-Est, les secteurs de la boucle de Gennevilliers et de la Plaine Saint-Denis au sud. A ces quatre secteurs stratégiques, il convient d'ajouter deux pôles dynamiques proches de Montmagny : les secteurs du Bourget (aviation d'affaires, activités de congrès et de salons, attraction de nouvelles activités économiques) et des universités de Villetaneuse et de Saint-Denis (50 000 étudiants).

- une mutation rapide et profonde de sa structure urbaine et paysagère :

Le paysage magnymontois a subi de profondes mutations depuis ces quarante 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.

Ainsi l'ancien village qui s'est développé à l'origine autour de la *rue Carnot* s'est étoffé à la suite de plusieurs vagues d'urbanisation successives : première vague d'urbanisation pavillonnaire, au début du siècle,

caractérisé par un habitat individuel isolé, implanté le long des voies de communication (*rue d'Epinay*); seconde vague d'urbanisation pavillonnaire, à partir des années 80, sous forme de lotissements, îlots autonomes sans recherche d'intégration ni de liaison avec la structure urbaine préexistante.

Un second type de tissu urbain composé de grands ensembles collectifs réalisés dans les années soixante-dix en centre ville, au quartier des Lévriers, dans le quartier des Pintars et des Carrières, s'est développé indépendamment des trames structurant le paysage communal ; leur silhouette est d'autant plus perceptible que le site sur lequel s'est développée la commune est un paysage de plaine.

Ces multiples opérations d'aménagement ont accentué la déstructuration de la composition urbaine en perturbant la lisibilité de l'axe majeur Nord-Sud communal.

- l'existence et la préservation d'importants espaces naturels sur le territoire :

La superficie des espaces naturels correspond à plus du tiers (35%) de la superficie totale de la commune.

Ces éléments non bâtis du paysage se décomposent en deux ensembles distincts :

- le premier rassemble les anciens espaces agricoles, consacrés à l'arboriculture et à présent en friches. Ces zones sont essentiellement localisées sur la partie centrale de la commune à l'intérieur de la plaine sur près de 14 hectares de terrains.

Leur position et leur importante superficie leur confèrent un rôle stratégique pour la préservation et le développement futur de la commune.

- le second s'organise autour du Domaine Régional de la Butte Pinson.

Localisé sur un promontoire au Nord-Est de la commune, ce parc de 111 hectares dont 70,5 hectares se situent sur Montmagny, occupe le quart de la superficie communale. En cours d'aménagement progressif, il contribue à la diversité et la valorisation du paysage local ; il est cependant très marqué par le passage d'un réseau de lignes électriques haute tension qui en perturbe la qualité.



La ville de Montmagny et la Butte Pinson vues depuis "les Carrières" à Groslay

II – POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES

Le Plan Local d'Urbanisme doit être **compatible** avec les politiques territoriales et sectorielles existantes :

- le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.)

Révisé et approuvé par décret en Conseil d'État le 26 avril 1994, il détermine en fonction du contexte géographique et du contexte régional les grandes orientations de développement de la commune.

Il a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement (art. L 141.1 du Code de l'Urbanisme) et s'impose pour la définition des orientations d'aménagement et la recherche des équilibres.

Le territoire communal est situé au Sud du département du Val d'Oise, à environ 15 kilomètres au nord de Paris, et à l'extrémité Est de la zone agglomérée de la vallée de Montmorency qui accueille près du tiers de la population du Val d'Oise ;

De nouvelles infrastructures sont programmées pour la désenclaver et améliorer les liaisons transversales Est-Ouest avec les villes nouvelles de Cergy-Pontoise et de Marne-la-Vallée, Roissy, la Défense et le secteur de la Plaine Saint-Denis et pour asseoir des projets urbains mixtes et diversifiés.

La destination générale des sols figurant sur la carte du S.D.R.I.F. pour le territoire de MONTMAGNY comprend :

- un espace urbanisé de fait sur la majeure partie du territoire (trame "saumon clair"),
- des espaces partiellement urbanisables principalement dans la plaine centrale de Montmagny, à l'Est et à l'Ouest où ils se prolongent sur la commune de Deuil-la-Barre : ces espaces ayant vocation à accueillir une urbanisation nouvelle sont représentés sur la carte du S.D.R.I.F. par une trame "saumon hachuré".

Un échelonnement dans le temps de leur ouverture à l'urbanisation est prévu :

d'ici 2003, au moins 30 % de ces espaces aurait dû être ouverts à l'urbanisation et le P.L.U. devra faire apparaître 40 % de ces espaces à maintenir dans leur usage actuel au moins jusqu'en 2015.

- un vaste espace paysager au Nord-Est, en liaison avec le parc de Villetaneuse au Sud et les espaces naturels prévus pour l'extension du Domaine Régional de la Butte Pinson sur la commune de Groslay au Nord,
- un espace boisé à préserver correspondant au bois de Richebourg à l'Est.

Des projets routiers d'importance, inscrits au S.D.R.I.F., bien que n'intéressant pas directement son territoire pourront bénéficier à la commune grâce à l'amélioration des liaisons transversales dans le Département :

- le Boulevard Intercommunal du Parisis dont le tracé se situe sur la commune de Groslay, à quelques centaines de mètres au nord de Montmagny : la section RD 370 - RN1 est déclarée d'utilité publique depuis le 18 juillet 1990.

Le P.L.U. devra aussi prendre en compte les servitudes de dégagement de l'aérodrome du Bourget et de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle.

L'actuel Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Roissy-Charles-de-Gaulle approuvé en avril 1989 ne concerne pas la commune.

La révision du PEB se poursuit sur la base de nouveaux indices Lden et le PLU devra être compatible avec les dispositions du PEB induites lorsque celui-ci aura été approuvé. À titre d'information, la commune a reçu les projets de nouveau PEB le 03/12/2002.

Une révision du S.D.R.I.F. a été engagée par la Région à la fin de l'année 2004.

SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE

Préfecture de la Région Ile de France - D.R.E. - Avril 1994



Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

- Le Plan de Déplacement Urbain

Le Plan de déplacement urbain d'Ile de France (PDUIF), approuvé le 15/12/2000 a défini des grands objectifs parmi lesquels :

- la diminution du trafic automobile ;
- le développement des transports collectifs et des modes de circulations douces (marche, vélo) ;
- l'organisation du stationnement.

La réalisation de ces objectifs s'appuie en partie sur l'action des collectivités locales à travers notamment les plans locaux d'urbanisme, les projets d'amélioration du réseau routier, la politique de stationnement.

- L'intercommunalité

(Sources : RGP INSEE/ pré diagnostic PLG – GTC – sept 2004)

Montmagny fait partie de la **Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency (C.A.V.A.M.)**, créée le 1^{er} janvier 2002 regroupant également 7 autres communes : Andilly, Deuil-la-Barre, Margency, Groslay, Montmorency, Saint-Gratien et Soisy-sous-Montmorency.

Cette communauté représente un territoire de 24.8 km² comportant :

- 102 655 habitants en 2002, soit 4 102 hab/km² ;
- 43 000 logements ;
- 8 400 logements sociaux ;
- 3 700 entreprises pour la plupart des PME-PMI employant moins de 50 salariés ;
- 235 km de voiries.

Elle se caractérise par :

- une histoire commune (Duché de Montmorency)
- un caractère résidentiel très prononcé, une urbanisation dense mais de nombreuses trames vertes présentes,
- des niveaux de revenus élevés (toutefois des disparités entre communes)
- un nombre d'emplois insuffisants : 80% des actifs travaillent à l'extérieur de la C.A.V.A.M.



La Communauté d'Agglomération se substitue aux communes pour exercer certaines compétences :

- **la politique de développement économique :**
 - la création, l'aménagement et l'entretien des zones d'activités économiques de plus de 2 hectares, à proximité d'axes de communication ;
 - L'aide aux entreprises ;
 - L'aide à l'emploi (gestion des Points Emploi) ;
- **l'aménagement de l'espace communautaire :**
 - la mise en place du schéma de secteur ;
 - la création et la gestion des zones d'aménagement concertées ;
 - l'organisation des transports urbains ;
- **l'équilibre social de l'habitat :**
 - la politique du logement ;
 - l'élaboration et la mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
 - le logement des personnes défavorisées ;
- **La politique de la ville :**
 - La prévention de la délinquance et sécurité ;
 - Des dispositifs d'insertion.

La C.A.V.A.M. a également choisi parmi les 5 compétences optionnelles de se substituer aux communes en matière de :

- ✓ **Voirie et parcs de stationnement d'intérêt communautaire (aménagement, entretien).**

Les critères (non cumulatifs) retenus pour qu'une voie soit d'intérêt communautaire sont les suivants : elle doit contribuer au développement économique de l'agglomération, relier au-moins 2 communes, rejoindre certains axes principaux, desservir des équipements majeurs, avoir une fonction de contournement ou être utilisée par les transports publics.

Les parkings communautaires doivent favoriser le rabattement vers les transports collectifs, être situés à proximité d'un équipement collectif public ou permettre l'accueil de plus de 75 véhicules.

- ✓ **Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie** (lutte contre la pollution de l'air et les nuisances sonores, lutte contre les graffitis, collecte, élimination des déchets ménagers) ;
- ✓ **La construction, l'aménagement et l'entretien des équipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire.**

Bilan et objectifs poursuivis par la commune :

Dans ce contexte particulier, il est nécessaire de promouvoir un développement harmonieux de la commune conciliant :

- *les possibilités d'extension urbaine liées à l'existence d'une très bonne desserte routière et ferroviaire,*
- *les directives régionales,*
- *la politique de développement communautaire,*
- *la volonté communale de renforcer la qualité de vie de la commune, son environnement et de préserver ses espaces naturels.*

III – EVOLUTION DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES ET ESTIMATION DES BESOINS

III - 1 Évolution démographique

III -1-1 Evolution démographique et répartition géographique sur le territoire communal :

Les informations statistiques présentées dans le tableau ci-dessous nous donne la mesure de la croissance démographique soutenue qu'a connu la commune de Montmagny après la seconde guerre mondiale. En effet, entre 1954 et 1999, la population a triplé passant de 4 434 à 13 090 habitants. *La croissance moyenne annuelle s'est ainsi élevée à 4,4% par an. Les périodes intercensitaires 1962/1968 et 1982/1990 sont les plus dynamiques avec respectivement 3,3 et 3,5% de croissance par an. Ce mouvement s'est sensiblement ralenti sur la dernière décennie puisque le taux de croissance n'est plus que de 1,5% par an.*

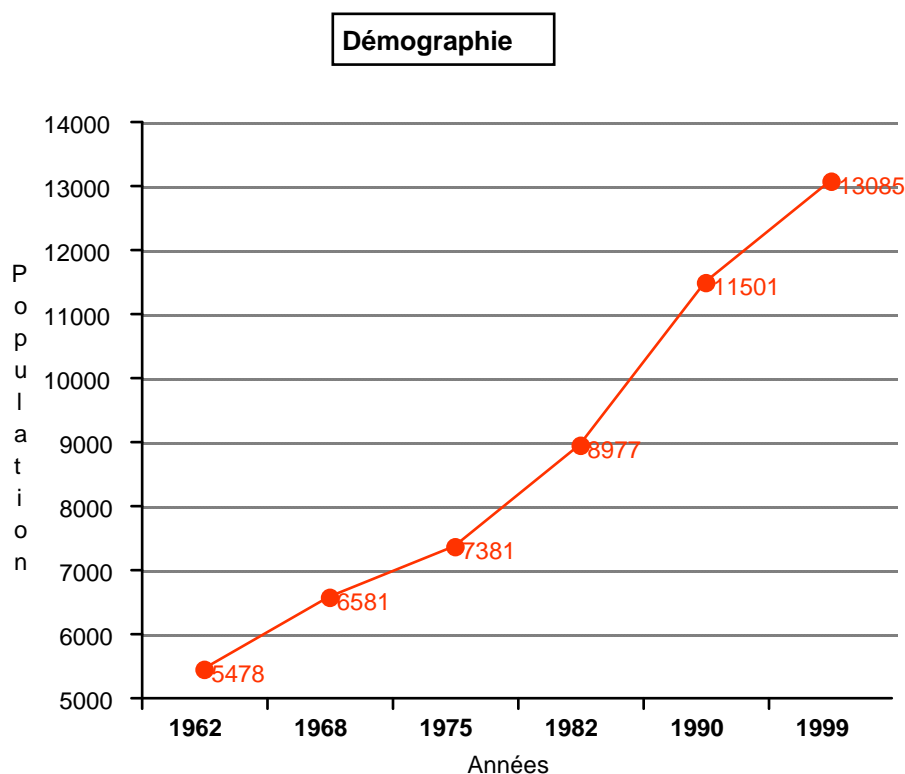
Evolution de la population magnymontoise de 1954 à 1999

	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre	4434	5478	6581	7381	8977	11 501	13 090
Pourcentage de croissance		23.5 %	20.1 %	12.2 %	21.6 %	28.2 %	13.8 %

Source : INSEE R.G.P.

La croissance démographique magnymontoise est identique à celle de l'ensemble de la région parisienne. En **2002**, la population magnymontoise est estimée à **13 200 habitants** (la population légale est de 13 200 habitants et la population municipale est de 13 090 habitants).

Montmagny - Evolution démographique



La méthodologie retenue pour la réalisation du recensement de 1999 nous permet de regrouper la population communale en plusieurs secteurs d'habitation. Ce découpage géographique par quartiers nous donne un aperçu de la diffusion de la population magnymontoise sur le territoire communal.

Les **quartiers des Sablons et des Faucilles/Carrières** représentent **plus de 40%** de la population Magnymontoise, et ont connu la plus forte croissance de population depuis 1990 du fait d'opérations d'aménagement (achèvement des Z.A.C. des Sablons, AchilleViez, et permis groupés Pincevins I et II).

Le centre-ville accueille **30%** de la population et le **quartier des Lévriers 18%**.

Le quartier situé au sud-ouest s'individualise de la commune et se trouve nettement séparé des foyers de population centraux de Montmagny. Cette situation s'explique par la présence d'un vaste secteur dit de « **la Plante des Champs** » et de la « **Ferme du Four** » dont l'occupation du sol est beaucoup moins dense que les quartiers environnants (6,6% de la population).

Le quartier du Barrage, à l'extrémité Nord de la commune reste le moins peuplé, environ **4%** de la population communale. Il est séparé du centre de Montmagny par le Domaine de la Butte Pinson, espace vert régional intégré à la ceinture verte de l'Ile-de-France.

Les Gens du Voyage sont présents sur la commune de Montmagny depuis parfois plus de trente ans et se sont progressivement installés et sédentarisés sur le secteur de la Butte Pinson. Les familles occupent des terrains dont elles sont parfois propriétaires, sur lesquels les conditions de vie sont très précaires.

Plusieurs études ont été réalisées sur ces familles par le cabinet ARHOME afin de définir un projet de relogement : étude sur l'occupation du parcellaire, rencontre exhaustive avec chaque famille pour connaître sa localisation, son statut d'occupation, son type d'habitat, sa composition et les ressources familiales, ses problèmes éventuels et ses souhaits.

Une nouvelle étude pilotée par la CAVAM a été lancée pendant l'année 2005 avec le cabinet d'études TERRITOIRES. L'étude a permis d'actualiser les données et surtout de constituer les bases permettant de réfléchir sur les besoins, les possibilités et les difficultés de relogement dans des conditions plus acceptables. D'après, le résultat de l'étude, seul un propriétaire est propriétaire de la parcelle qu'il occupe. Une personne est occupant à titre gratuit alors que tous les autres sont des occupants sans titre.

Répartition de la population par quartiers

	Sablons	La Plante des Champs	Lévriers	Carrières Faucilles	Centre ville sud	Centre ville nord	Barrage	Total
1990	2 262	832	1 877	2 305	1 717	2 010	498	11 501
1999	2692	859	2 340	2723	1 971	1 979	526	13 090
1999/1990	19	3,3	24,7	18,1	14,8	-1,6	5,6	13,8
Pourcentage de la population totale	20,6 %	6,6 %	17,9 %	20,8 %	15 %	15,1 %	4 %	100
Source I.N.S.E.E. 1999								

Montmagny dans la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency

La Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency (CAVAM) enregistre une hausse de la population continue depuis 1975. Toutefois, la croissance s'est tassée entre 1990 et 1999 pour atteindre 0,40% alors qu'elle était de 0,87% entre 1982 et 1990. Le ralentissement est comparable à celui connu à l'échelle départementale ou régionale.

La croissance de la population est soutenue par la partie Est du territoire de la CAVAM, notamment Groslay et Montmagny. Si Groslay a connu le taux le plus important de croissance (2,51%) entre 1990 et 1999, le maintien de cette croissance pourrait être compromis par l'instauration du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB). Montmagny qui a connu également un taux important (1,44 %) sur la même période devrait être moins touché par le PEB.

La partie Ouest de la CAVAM (Andilly et Margency) connaît une diminution de la population, respectivement de -0,55 % et -0,67%.

La partie la plus centrale du territoire de la Communauté présente de légères variations par rapport au recensement antérieur: en baisse pour Montmorency : -0,18 % et pour Saint-Gratien : -0,07 %, en hausse pour Deuil-la-Barre : +0,62, et pour Soisy-sous-Montmorency +0,14.

Les estimations effectuées en 2003 mettent en évidence un tassement de la croissance de la population du territoire de la CAVAM avec notamment une diminution du rôle de « locomotive » des villes de Groslay et de Montmagny. La part des plus de 75 ans augmente nettement à Montmagny et plus rapidement que celle des moins de 20 ans. Le tassement de la croissance peut en partie s'expliquer par la diminution du taux de rotation des ménages ou par une sensible diminution du nombre de constructions nouvelles.

Les communes de Montmagny et de Groslay semblent attractives et arrivent à capter des populations nouvelles. Il s'agit souvent de familles constituées, si l'on en juge la taille des ménages (3,02 pour Montmagny).

III-1-2 Analyse du solde naturel et du solde migratoire :

L'étude des caractéristiques de la croissance démographique magnymontoise démontre que celle-ci résulte à la fois de la variation positive du solde naturel mais également de celle du solde migratoire. *Le recensement de 1999 révèle une baisse sensible du taux de croissance annuelle de près de 2 points, due à un ralentissement du rythme des constructions neuves. Il fait également apparaître une inversion du mouvement migratoire, dominant sur la période 82-90, qui baisse de façon très significative par rapport au solde naturel (0,25 % contre 1,19 %) sur les dix dernières années ;*

Taux de croissance annuelle des soldes naturels et migratoires

Période	croissance totale	croissance naturelle	croissance migratoire
75/82	2,82%	1,02%	1,80%
82/90	3,15%	1,18%	1,97%
90/99	1,44%	1,19%	0,25%

III-1-3 Les migrants :

Cette notion de « migrant » permet de recenser la part des personnes comptabilisées lors d'un recensement mais qui ne l'était pas lors du précédent. Elle s'avère fort utile pour analyser une dynamique communale. Le taux de migrant dans la population totale demeure élevé sur Montmagny. En effet, il atteint près de 41% de la population totale en 1999. Ce taux reflète la croissance démographique de la commune ces dernières décennies suite au développement de son urbanisation.

Néanmoins, le rythme de l'urbanisation s'étant ralenti du fait de la consommation de la quasi-totalité des espaces d'urbanisation future inscrit au P.O.S. de 1995, il est intéressant de constater, à partir des données du recensement de 1999, une diminution de près de 10 points du taux de migrants dans la population totale. Outre, la diminution des espaces urbanisables, la baisse du taux de migrant peut également s'expliquer par l'arrivée des nouveaux ménages dans les programmes de construction des années 90. Ces derniers souvent primo accédants cherchent à partir de l'accession à la propriété à se stabiliser dans leur parcours résidentiel.

Proportion de migrants dans la population totale en 1999

	Total	Actifs	Taux de migrants dans la population totale
1999	5 359	2 785	40,3
1990	5 816	3 023	50,6
1982	4 178	2 081	46,6
1975	3 134	1 587	42,4

Ces chiffres montrent la mobilité avérée de la population de la commune. Ce phénomène de forte mobilité est tout d'abord caractéristique de la Région Parisienne. Les communes qui, comme Montmagny, présentent encore des disponibilités foncières importantes dans un bassin de vie et d'emploi important, de surcroît bien localisé par rapport aux centres d'activités économiques, sont relativement demandées. La commune de Montmagny doit veiller à maîtriser son développement pour faire face à la forte demande de logements.

Par ailleurs, la forte mobilité de la population est induite en très grande partie par les conséquences de la mobilité du marché du travail. L'attrait de la commune est aussi lié à la proximité de réseaux de transports en commun et d'une bonne desserte routière. La mobilité importante de la population magnymontoise montre également que la population est susceptible d'évoluer rapidement et que les équilibres peuvent être rompus assez rapidement.

III-1-4 - Analyse de la pyramide des âges :

La pyramide des âges de la commune de Montmagny laisse entrevoir plusieurs caractéristiques. À l'image de la structure nationale, les femmes sont en proportion plus nombreuses que les hommes sur la commune. En effet, en 1999, celles-ci représentaient 50,5 % de la population totale.

À l'instar du département du Val d'Oise dont près du tiers de la population a moins de 20 ans, Montmagny dispose d'une **population jeune. En 1999, plus du tiers (33%) des habitants avait moins de 20 ans.** Cette proportion semble se stabiliser puisqu'elle n'a que faiblement évolué depuis 1975. Par ailleurs, la jeunesse de la population est soulignée également par la proportion des moins de 40 ans dans la population totale. Celle-ci représente en effet 68% en 1990 et 63% en 1999. Elle est quasiment stable depuis 1975.

Corrélativement, les plus de 60 ans représentent plus de 10% de la population, part en augmentation (+1%) depuis 1990 après une baisse constante entre 1975 et 1990.

Répartition par tranches d'âge et par sexe en pourcentage de la population magnymontoise

		HOMMES				
		Taux 0-19 ans	taux 20-39 ans	taux 40-59 ans	Taux 60-74 ans	Taux 75 ans ou plus
Montmagny	99	34.9	29.3	26.4	7.4	2.1
	90	35.7	32.8	23.1	6.5	1.8
	82	35.4	33.1	22.7	6.2	2.6
	75	34.7	31.1	23.3	8.3	2.6

		FEMMES				
		Taux 0-19 ans	Taux 20-39 ans	Taux 40-59 ans	Taux 60-74 ans	Taux 75 ans et plus
Montmagny	99	31.2	31	26.1	7.7	4
	90	32.4	35.2	21.7	7.0	3.8
	82	32.8	34.3	20.7	7.7	4.5
	75	32.2	31.3	22.0	10.1	4.4

		ENSEMBLE				
		Taux 0-19 ans	Taux 20-39 ans	Taux 40-59 ans	Taux 60-74 ans	Taux 75 ans et plus
Montmagny	99	33	30.2	26.2	7.6	3
	90	34.0	34.0	22.4	6.7	2.8
	82	34.1	33.7	21.7	7.0	3.5
	75	33.5	31.2	22.6	9.3	3.5

Les tendances qui peuvent être dégagées sont en premier lieu dues à des phénomènes qui affectent l'ensemble de la population française, en particulier celle de la région parisienne.

Les familles qui sont arrivées à Montmagny dans les années 1980 étaient majoritairement constituées d'adultes âgés de 30 à 45 ans avec des enfants de 0 à 14 ans. Globalement, ces familles ont vieilli de 20 ans, malgré une part de renouvellement de cette population. En conséquence, la part relative de la tranche de population de 45-49 ans (de 22 à 26 %) s'est accrue alors que celle des 20-39 ans s'est amoindrie (de 34 à 30 %). Une grande part des enfants qui étaient âgés de 0 à 14 ans dans les années 1980 (et qui aurait du se retrouver dans la tranche des 20 à 34 ans) n'ont pas réellement continué à se loger sur la ville. Ce phénomène est révélateur du besoin de logements pour les jeunes ménages issus de la décohabitation. *Néanmoins, malgré un manque de logements, la ville de Montmagny reste globalement plus jeune que la moyenne du département du Val d'Oise.*

Tableau de comparaison des tranches d'âge avec d'autres villes

Age de la population	Val d'Oise	Montmagny	Deuil-la-Barre	Enghien-les-Bains
De 0 à 19 ans	29,1 %	33,0%	26,1 %	20,6 %
De 20 à 39 ans	29,7 %	30,1 %	29,1 %	29,0 %
De 40 à 59 ans	21,1 %	26,3 %	27,0 %	25,2 %
De 60 à 74 ans	9,7 %	7,6 %	11,5 %	13,8 %
75 ans et plus	4,5 %	3,0 %	6,3 %	1,8 %

La construction de nouveaux logements a compensé en grande partie le vieillissement de la population.

La commune de Montmagny devra veiller à maintenir des projets de constructions pour éviter le vieillissement de sa population, sans toutefois provoquer une urbanisation trop rapide et trop importante. En effet, le renouvellement de la population évite les problèmes de déséquilibre en équipements, notamment en équipements scolaires, alors qu'un développement trop rapide provoquerait des tensions au niveau des équipements.

III-1-5 – Composition des ménages :

L'analyse des données statistiques présentant le nombre et la composition des ménages magnymontois laisse entrevoir une part importante de ménages composés de **quatre** personnes au plus. En 1999, cette proportion atteint près de **84%** de l'ensemble des ménages. Les ménages de deux personnes restent dominants (24%) même si le nombre de ménages constitués d'une seule personne augmente (15,8% en 1975 à 19,3% en 1999). Les familles nombreuses (cinq personnes et plus) ne sont, en conséquence, que faiblement représentées sur la commune soit 16% de l'ensemble des ménages cette même année. Cette répartition n'a que très faiblement évolué entre les périodes intercensitaires 1975 et 1999 démontrant une certaine stabilité de la composition des ménages magnymontois dans le temps. Il convient de relever l'accroissement de la part des célibataires et des familles nombreuses. Entre 1975 et 1999, leur part s'est accrue respectivement de 3,5 points et 2,1 points.

Evolution de la composition des ménages magnymontois entre 1975 et 1999

	1975	1975	1982	1982	1990	1990	1999	1999
Total des ménages	2423	Part relative en %	2948	Part relative en %	3759	Part relative en %	4259	Part relative en %
Ménages composés de :								
1 personne	382	15.8	488	16.6	675	18.0	824	19.3
2 personnes	644	26.6	789	26.8	959	25.5	1022	24.0
3 personnes	590	24.3	674	22.9	796	21.2	837	19.7
4 personnes	469	19.4	569	19.3	771	20.5	890	20.9
5 personnes	193	8.0	246	8.3	313	8.3	420	9.9
6 personnes et plus	145	6.0	182	6.2	245	6.5	266	6.2

L'évolution de la taille des ménages rend compte de l'évolution du cycle de vie des familles avec l'installation en couple, l'arrivée des enfants, les séparations possibles des parents, le départ des jeunes adultes ou le décès d'un conjoint dans un couple de retraités notamment. Cette évolution permet donc de comprendre et d'anticiper la nature des besoins en nouveaux logements ou en équipements.

Entre 1975 et 1999, on constate au niveau communal un phénomène d'augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne et une baisse significative des ménages de 2 ou 3 personnes. Ce phénomène de décohabitation lié aux départs des jeunes adultes du foyer familial, aux divorces et aux décès et aux départs des retraités hors de la région Parisienne.

Cette évolution reste similaire à celle rencontrée dans la plupart des communes de l'Ile-de-France. Néanmoins, Montmagny se distingue par une certaine singularité en connaissant une progression des ménages de 4 ou 5 personnes entre 1975 et 1999. Cette analyse montre que les nouveaux habitants sont généralement des ménages de 4 ou 5 personnes.

Comparatif de la composition des ménages par rapport aux communes voisines.

	Val d'Oise	Montmagny	Deuil-la-Barre	Enghien-les-Bains	Montmorency
1 personne	23,7%	19,3%	28,9%	22,5%	29,2%
2 personnes	27,8%	24,0%	28,9%	26,5%	30,6%
3 personnes	18,7%	19,7%	18,2%	21,1%	17,2%
4 personnes	17,9%	20,9%	14,9%	21,0%	15,4%
5 personnes	7,5%	9,9%	5,5%	6,7%	5,6%
6 personnes	4,3%	6,2%	2,7%	2,3%	2,0%

TAILLE DES MENAGES	MONTMAGNY	VAL D'OISE	ILE DE FRANCE
1982	3,00	2,90	2,48
1990	3,00	2,87	2,46
1999	3,02	2,74	

Montmagny se caractérise par des **tailles de ménages supérieures à la moyenne du Val d'Oise**. Ce constat est encore plus net si l'on compare la situation de Montmagny avec d'autres villes situées à proximité.

On peut en déduire qu'il existe un besoin en grands logements, mais que la demande des ménages composés d'une seule personne qui est en constante augmentation doit être prise en compte.

L'on constate également l'importante proportion de ménages de 2 personnes (24%) en majorité constitué de jeunes couples.

III-1-6 – Les étrangers dans la ville :

La population étrangère occupe, aujourd'hui, une **place importante dans la structure de la population** magnymontoise : **16% en 1999**. Leur part dans la population totale a progressé de 5,3 points depuis 1975.

Cette étude ne pourrait être complète sans évoquer la présence sur le territoire communal d'une **importante population nomade sédentarisée** installée autour de la Butte Pinson.

Leur dénombrement n'a pu être établi précisément lors des derniers recensements.

Evolution de la population étrangère sur Montmagny

		Hommes	Femmes	Population étrangère	Taux d'étrangers dans la population totale
Montmagny	99	1061	1035	2096	16 %
	90	858	773	1631	14.2 %
	82	734	679	1413	15.8 %
	75	425	368	793	10.7 %

III-1-7 – Densité de la population :

En 1999, la densité de population s'élève à **4 498 hbts/km²** contre une moyenne départementale de 887 hbts/km² et de 5 168 hbts/km² sur le canton d'Enghien-les-Bains.

Entre 1990 et 1999, la densité a augmenté de **546 hbts/km²**.

III - 2 Évolution du parc de logements

III-2-1 – Type de logements :

L'analyse par type des logements met en évidence le poids de l'habitat collectif sur la commune. En **1990**, **60%** des logements s'insèrent dans un immeuble **collectif**. Depuis, le relevé des constructions neuves après 1990, réalisé à partir des registres communaux, montre la forte proportion des logements individuels par rapport à celle des logements collectifs qui représente **53% en 1999** : les permis de construire concernent quasiment que du pavillonnaire : **84%** des constructions neuves réalisées **entre 1990 et 1999**. Une seule opération comportant des logements locatifs sociaux (immeuble Pax Progrès Pallas Z.A.C. des Carnaux) est recensée sur le territoire communal.

Un phénomène de rattrapage s'opère au profit des habitations pavillonnaires individuelles. Cette tendance lourde n'est évidemment pas sans conséquence sur l'urbanisme magnymontois comme nous avons déjà pu le souligner lors de l'analyse de son paysage urbain.

En **1999**, le parc de logements magnymontois est constitué de **4 678 logements** dont 4 259 de résidences principales.

Répartition par type des logements magnymontois en 1999 – résidences principales

	Maisons individuelles	Logements dans un immeuble collectif	Autres	Total
Nombre	1 902	2 244	113	4 259
Pourcentage	44,6	52,6	2,8	100
Source I.N.S.E.E. 1999				

III-2-2 - Type d'occupation :

L'analyse du type d'occupation des logements laisse apparaître plusieurs caractéristiques fortes. En 1999, 58% des ménages magnymontois sont propriétaires de leur logement. Le parc de **logements locatifs sociaux** représente **27% des résidences principales** soit **1167 logements**. Ces données confortent la commune dans sa vocation d'accueil des **résidences principales : 91%** des logements. Cette constatation marque le caractère structurant de l'organisation du marché immobilier sur Montmagny. En effet, cette commune est intégrée à l'unité urbaine de Paris qui concentre à elle seule la quasi-totalité des emplois de la région parisienne. Dans cette configuration, Montmagny occupe une place précise. Confrontée dès l'origine à l'absence de potentialités de développement économique, la commune est rapidement devenue une zone d'habitat privilégiée de seconde couronne.

De cette analyse découle le faible pourcentage de **résidences secondaires** sur la commune. On dénombrait ainsi en 1999, 72 résidences secondaires et logements occasionnels soit **1,54%** du parc immobilier total. La faiblesse de cette donnée s'explique principalement par la nature même du marché immobilier magnymontois, essentiellement résidentiel. Les propriétaires de résidences secondaires sur la commune sont probablement des provinciaux désireux de conserver un point d'attache en région parisienne. Ce phénomène peut être qualifié de marginal et le restera assurément dans l'avenir.

L'analyse du parc de **logements vacants** sur la commune met en exergue le dysfonctionnement du marché immobilier local. En effet, faiblement représenté jusqu'en 1968 date à laquelle il ne dépassait pas les 3,5%, ce phénomène prend, depuis, une ampleur plus significative. En **1999**, *les logements vacants représentent 7,46% du parc immobilier total soit une augmentation quasi-continue depuis 1962. Ce chiffre est symptomatique de l'état de vétusté de certains logements.*

En effet, la part des logements construits avant 1949 constitue 15,4% du parc total de logements en 1999 et près de 34% des logements sont issus de la période de reconstruction d'après guerre (50% avant 1975). Après un ralentissement de la construction entre 1975 et 1982, le rythme reprend sa progression de 1982 à 1990 (+29,9%).

*Cet effort de développement s'est **fortement ralenti de 1990 à 1999** avec un accroissement plus limité du parc de logements : + **13,2%** entre 90 et 99 alors qu'il fut de + 29,9% entre 82 et 90.*

Le marché immobilier magnymontois est essentiellement un marché résidentiel destiné à satisfaire les besoins d'une population active travaillant principalement dans la zone d'emploi de Paris ou de sa proche couronne. La répartition entre résidence principale et résidence secondaire est, dès lors, conforme à ce modèle d'organisation. La part des logements vacants dans le parc immobilier total 7,46% en 1999, constitue un signal permettant d'apprécier l'état de vétusté de certains logements. Enfin, la Commune de Montmagny revêt un caractère attractif pour les habitants des communes riveraines du Val d'Oise et de la Seine-Saint-Denis.

Types d'occupation de logements

		1962	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre de logements		1768	2174	2618	3172	4122	4678
Variation en pourcentage			23.0	20.4	21.2	29.9	13.5
Résidences principales	Nombre	1597	1958	2423	2960	3759	4257
	Pourcentage	90%	90%	92,50%	93.30%	91.20%	91,00%
Résidences secondaires	Nombre	28	28	34	24	107	72
	Pourcentage	1.50%	1.30%	1.30%	0.75%	2.60%	1,54%
Logements vacants	Nombre	21	69	161	188	256	349
	Pourcentage	1.18%	3.17%	6.14%	5.90%	6.20%	7,46%

III-2-3 - Statut de l'occupant des logements :

Le statut de l'occupant des logements magnymontois reflète les caractéristiques urbaines de la commune où domine un tissu urbain pavillonnaire, composé de nombreux lotissements, symbole de l'accession à la propriété des classes moyennes au début des années 1980. Ainsi, en **1999**, près de **58%** des ménages magnymontois sont **propriétaires** de leur logement. Il convient cependant de nuancer cette analyse puisque **39,6% des logements sont loués** sur le territoire communal. Cette présence significative du nombre de logements en location a pour origine la construction, par plusieurs organismes H.L.M (3F et S.C.I.C), d'ensembles immobiliers **d'habitat locatif social**.

Ainsi, les quartiers du centre-ville, des Lévriers et des Carrières rassemblent la majeure partie des logements locatifs sociaux de la commune.

Statut de l'occupant des logements

	Propriétaires	Locataires ou sous-locataires	Logés gratuitement	Total
Nombre	2455	1687	117	4259
Pourcentage	57,6	39,6	2,8	100
Source : R.G.P 99				

III-2-4 Le parc locatif social :

La commune face aux nouvelles obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain

D'après le recensement de 1990, le parc locatif social comptait 860 logements soit 23 % des résidences principales.

La grande majorité de ce parc (79%) est composée de logements de type T3 et T4 ; en revanche, la part de petits logements est très faible.

En 2001, ces **logements sociaux** représentent **27% du parc locatif total** sur Montmagny soit **1167** logements. Ce pourcentage est bien supérieur aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

Les logements, à titre gratuit, occupés pour des raisons de service par certaines catégories de personnel complètent notre étude. En 1999, ils ne représentaient que 2,8% du parc immobilier magnymontois soit 117 logements.

Le parc social se caractérise en 2005 par :

- des niveaux de loyers relativement chers (logements récents avec des prix de construction élevés) ;
- une vacance quasiment nulle : 7% (estimation enquête OPS 2003) ;
- une tension importante : il y a en effet une demande importante alors que le taux de rotation est très faible.

Conclusion : *Le parc locatif social de la commune est important mais de nombreux problèmes générés par ce parc persistent et des mesures fortes sont prêtes à être lancées pour y remédier : Etude de rénovation du centre-ville dans le cadre du PNRU. – Projet de ville.*

III-2-5 La mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat en 1997

Le 25 décembre **1997**, la commune de MONTMAGNY qui comprend deux quartiers ("les Carrières" et "le Centre-ville") définis comme Zone Urbaine Sensible a délibéré pour s'engager dans l'élaboration d'un **Programme Local de l'Habitat** en application de la loi du Pacte de Relance pour la Ville n° 96-987 du 14 novembre 1996 pour favoriser une meilleure mixité sociale en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Par ailleurs, la ville de Montmagny, soucieuse de la préservation de son patrimoine bâti a signé une convention d'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** avec l'Etat et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat. Le périmètre d'opération englobait le **quartier ancien** du centre ville (rue Carnot et rue Galliéni) ainsi que deux **entrées de ville** (route de Saint-Leu et l'avenue de la Gare) qui contribuent à l'image de Montmagny. L'opération s'est déroulée sur la période 2001-2004.

Aidée par le Pacte Arim du Val d'Oise, elle a eu pour objectif d'améliorer le confort des logements en conservant le bâti ancien de caractère, de développer l'offre locative, de maintenir les habitants dans les lieux, d'améliorer le cadre de vie par des actions d'urbanisme et d'aménagement menées par la commune.

Le nombre de logements vacants reloués à la suite de cette procédure peut être évalué à une trentaine de logements représentant près de **115 nouveaux magnymontois**.

En outre, une opération de renouvellement urbain située dans le centre-ville en face de la mairie est une opération ambitieuse visant à dédensifier l'espace urbain et à y recréer un espace public lisible. La destruction envisagée de 259 logements s'accompagnera d'une politique de relogement sur le territoire communal.

III-2-6 Le Plan Local de l'Habitat (PLH) communautaire

Plus globalement, afin de définir une **stratégie d'intervention** et d'identifier des leviers d'action en matière d'habitat, la Commune s'est engagée dans l'élaboration d'un **Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal** conduit par la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency (CAVAM).

Au niveau de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency, les quatre principaux constats sont :

- l'inégale répartition de l'offre de logements sociaux ;
- la pression qui pèse sur le parc de logements sociaux ;
- la nécessité d'un traitement des situations d'insalubrité ;
- la nécessité d'apporter une réponse à la problématique des gens du voyage sédentarisés.

Le PLHI a pour objectif une meilleure adaptation entre l'offre et la demande de logements. La phase de pré-diagnostic s'est achevée avec les constats suivants :

- Le constat général en matière de logements :
 - ✓ une construction neuve suffisante ces dernières années mais des possibilités futures obérées par le futur Plan d'Exposition au Bruit ;
 - ✓ un parc résidentiel valorisé et diversifié ;
 - ✓ une vacance en progression ;
 - ✓ des situations de mal-logement (notamment les Gens du Voyage) ;
 - ✓ 20% du parc de logements est constitué de logements sociaux, mais il est inégalement réparti (3 communes sont en dessous des 20%). Il y a peu de rotation et de vacance et un manque de logements de petite taille (F2).
- *Les spécificités magnymontoises dans ce contexte communautaire*
 - ✓ la seule commune, avec Groslay, en développement entre 1990 et 1999 du fait d'un bon taux de construction ;
 - ✓ toutefois cette croissance semble se tasser entre 1999 et 2003 ;
 - ✓ le nombre de logements sociaux (27%) est très supérieur au 20% requis ;
 - ✓ des difficultés de fonctionnement qui nécessite un projet de rénovation globale du centre-ville ;
 - ✓ des demandes en matière de logements locatifs portent principalement sur les F3, les F2 et F4.
 - ✓ une vacance importante due à la présence de logements anciens hors marché ;
 - ✓ la présence tout comme à Groslay de nombreuses familles de Gens du Voyage sédentarisées en situation de mal logement (habitat précaire, caravanes) ;
 - ✓ présence d'une structure d'accueil d'urgence de 25 places ;
 - ✓ besoin d'accueil pour les étudiants.

les objectifs du PLHI :

- relancer les parcours résidentiels par une offre diversifiée et renouvelée de logements (58 constructions neuves par an) ;
- développer une offre locative intermédiaire et en accession à des prix maîtrisés (70 logements sociaux par an dont 43 neuf et 27 acquisition – amélioration) ;
- rééquilibrer l'offre de logements sociaux sur le territoire ;
- amplifier l'offre de logements très sociaux adaptés aux ménages à faibles ressources et à besoins spécifiques ;
- favoriser des opérations de logements sociaux bien intégrés dans le tissu urbain.

Le scénario retenu part du maintien de la croissance de 0,40 % de la population, c'est-à-dire un pourcentage identique à celui rencontré depuis 1990. Pour atteindre le « point mort », à savoir le nombre de constructions

à réaliser pour maintenir la population au nombre actuel, le taux de construction de logements par an pour mille habitants devrait être de 4,2.

La production doit être de 150 logements par an sur la période 1999/2011. En réalité, si l'on tient compte de ce qui a déjà été construit, le nombre de logements doit être de 380 logements par an sur les huit communes de la CAVAM. Pour satisfaire aux besoins de logements sociaux, il resterait à produire 195 logements par an sur le territoire communautaire.

Le territoire de la CAVAM peut être divisé en quatre secteurs selon des caractéristiques différentes. Montmagny peut être regroupée avec Groslay pour former un secteur Est. Ces deux secteurs ont des caractéristiques proches sur plusieurs aspects, notamment les disponibilités foncières assez importantes et un territoire susceptible d'être concerné par le futur PEB (Plan d'exposition au bruit). Dans ce secteur, il faudrait construire 105 logements par an dont 70 logements locatifs sociaux.

Les objectifs de Montmagny dans le cadre du PLH Intercommunal :

- déterminer le nombre de logements sociaux à créer et maintenir ce taux dans toutes les hypothèses à 25% (opération de renouvellement urbain) ;
- améliorer le confort du parc locatif privé et la situation des copropriétés dégradées (Les Lévriers : 277 logements) ;
- création d'une aire d'accueil des gens du voyage dont la capacité sera supérieure au schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- dans l'hypothèse de l'adoption du PEB, le quota de 105 logements ne doit être qu'un objectif ;
- création d'un hébergement adapté aux besoins des étudiants : résidence d'environ 100 places ;
- création d'une résidence médicalisée pour les personnes âgées.

III-2 - 7 Les Gens du voyage sédentarisés

Le secteur Nord-Est de la commune, sur la **Butte Pinson** abrite un nombre important de caravanes et d'habitations précaires, lié à l'installation de **nomades sédentarisés**.

Leur dénombrement n'a pu être effectué convenablement lors des derniers recensements. Une étude de la CAVAM devrait compléter ces renseignements.

Par leur mode de vie et leur culture, leur intégration dans la ville reste délicate. La majeure partie d'entre eux s'est installée sur des terrains squattés tout autour de la Butte Pinson.

En raison de la création du Domaine Régional de la Butte Pinson, la commune a engagé une réflexion sur ce secteur afin de déterminer l'implantation d'une aire d'accueil pour le relogement des gens du voyage correspondant à leurs besoins et leurs attentes. Cette réflexion a été menée en collaboration avec la commune de Groslay, tenue aux mêmes obligations, afin d'assurer une gestion et un fonctionnement cohérents des aires futures. La CAVAM devrait aider les deux communes à résoudre une partie des problèmes actuels.

Pour résoudre les situations d'urgence, la mairie a financé, en 1996, l'agrandissement de l'école primaire, élémentaire et maternelle J.B. Clément permettant de scolariser l'essentiel des enfants de ces familles. Aujourd'hui, les effectifs de cette école sont constitués à 40% d'enfants appartenant à des familles nomades sédentarisées. Pour autant, l'essentiel des problèmes reste à résoudre.

L'étude pilotée par la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency s'attachera à connaître les besoins de cette population afin de définir les modalités d'accueil les plus adaptées.

*L'un des enjeux du P.L.U. consistera à intégrer ces données, en dégagant des **espaces d'accueil adaptés**, contribuant à accompagner leur sédentarisation sur Montmagny.*

III-2-8 Evolution récente 1999-2005

Depuis le dernier recensement, la Ville a engagé une importante opération à proximité du centre-ville sur un périmètre délimité au nord par la rue de la Jonction, à l'est par la rue de Villetaneuse, au sud par le complexe sportif et le centre socioculturel communal, et à l'ouest par le ru des Haras afin de maintenir le développement communal et résorber ces terrains en friches en cœur de ville.

Elle est réalisée sous forme de Zone d'Aménagement Concerté intitulée ZAC de la Jonction.

Cette zone, proche du cœur de ville, renforcera la cohésion urbaine de Montmagny à la fois par la structuration du centre - ville et par la diversification du tissu urbain. Le programme d'aménagement prévoit la construction d'environ **200 logements**. Cette opération d'urbanisme évalue l'apport de population nouvelle à **environ 750 personnes**.

En 2005, hormis l'aménagement de la ZAC de la Jonction, l'ensemble des zones à urbaniser prévues au P.O.S. existant a été ou est en cours de réalisation.

Ainsi, la mise à disposition d'une offre foncière maîtrisée est à envisager dans le cadre de la révision du PLU, selon les objectifs de croissance démographique fixées par la Municipalité.

Les zones INA d'urbanisation future au P.O.S. en vigueur depuis 1995, située au sud-ouest de la commune constituent à cet effet un potentiel sur lequel il convient d'engager une réflexion afin de réguler le développement futur de la ville et améliorer la lisibilité du tissu urbain magnymontois.

Bilan et objectifs poursuivis par la commune

Bilan

- *Une croissance démographique ralentie sur la dernière décennie, essentiellement liée au solde naturel,*
- *Une population jeune,*
- *Une taille de ménages supérieure à la moyenne départementale avec une proportion importante de jeunes couples,*
- *Une densité de population élevée et en augmentation,*
- *Un ralentissement du rythme des constructions sur la dernière décennie,*
- *Un parc social bien représenté,*
- *Un rattrapage de la typologie de l'habitat en faveur de la maison individuelle,*
- *Une prise en considération croissante des questions d'habitat au travers du développement de projets communaux et intercommunaux.*

Objectifs

- *Assurer le renouvellement urbain en poursuivant, de façon maîtrisée, la construction de logements diversifiés par l'ouverture à l'urbanisation des secteurs en friches au sud-ouest de la commune,*
- *Poursuivre la construction de logements locatifs sociaux sous forme de petites opérations bien intégrées,*
- *Développer la réhabilitation du patrimoine bâti et les actions d'amélioration de l'habitat et notamment des copropriétés dégradées,*
- *En partenariat avec la C.A.V.A.M., mener à son terme un projet de relogement des Gens du Voyage,*
- *Créer une résidence pour étudiants.*

III - 3 Développement économique (emplois, activités)

- L'emploi

III-3-1 Evolution de la population active :

En **1999**, la population active magnymontoise compte **6 248 actifs** soit **47,7%** de la population. Ce taux d'activité connaît une baisse de 1% sur les 10 dernières années alors qu'il est déjà inférieur au taux d'activité global du département qui s'établit à 48,6%. Par ailleurs, 47% des actifs sont des femmes. Leur part dans la population active de la commune ne cesse de progresser. Cette situation reflète l'évolution sociologique de la France vis-à-vis de l'activité féminine au début des années soixante-dix. Les femmes sont ainsi de plus en plus nombreuses à exercer une activité professionnelle.

*L'analyse des données statistiques reflète, par ailleurs, le poids important des actifs travaillant hors de leur commune de résidence. Ainsi, en **1999, plus de 88%** d'entre eux **travaillaient hors de Montmagny**.*

Cette statistique progresse de près de huit points sur la période intercensitaire 1975/1999 démontrant le caractère structurant de ce phénomène.

Un examen plus détaillé montre que plus des 3/4 des actifs magnymontois travaillant hors de leur commune de résidence, exercent également leur activité professionnelle hors du Val d'Oise. Le pouvoir d'attraction de la zone d'emploi parisienne est, ici, fortement souligné.

Population et activité à Montmagny Migrations alternantes

		Taux d'activité des hommes	Taux d'activité des femmes	Taux d'actifs travaillant hors de la Commune de résidence	Taux d'actifs travaillant hors Commune et hors Département
Montmagny	1999	52,9	47,1	88,4	
	1990	54,2	45,8	83,1	77,5
	1982	56,8	43,2	84,3	77,9
	1975	59	41	80,4	80,1

Seulement 10% de la population active travaille sur la commune en 1999, alors qu'elle représentait près de 20% en 1975; Les 25 dernières années sont marquées par une augmentation très sensible des migrations alternantes consécutives, semble t'il, à une baisse importante des offres d'emploi sur la commune.

III-3 -2 La non activité :

Le niveau du chômage sur la commune de Montmagny progresse de plus de dix points entre 1975 et 1999 passant de 3,3 à 13,4% de la population active. Ce taux est supérieur à la moyenne départementale de 12%.

III-3-3 Répartition de la population par catégories socio-professionnelles et secteurs d'activité :

L'analyse des statistiques présentant la répartition de la population par catégories socio-professionnelles (C.S.P.) laisse apparaître plusieurs tendances permettant d'affiner les caractéristiques sociologiques de la population magnymontoise. La plus significative est la *quasi-absence de professionnel représentant le monde agricole*. En effet, bien que déjà extrêmement réduite, cette part continue de diminuer pour ne représenter que 0,1% de la population magnymontoise, soit huit agriculteurs en 1990.

Cette donnée démontre le caractère urbain de la commune qui achève ainsi la transformation de son tissu passant en un siècle d'une configuration rurale à une organisation urbaine intégrée à l'agglomération parisienne.

La composition sociologique de la population magnymontoise fait apparaître la **forte proportion** de personnes appartenant à **des catégories socio-professionnelles modestes ou moyennes** (ouvriers, employés et profession intermédiaire). Ainsi, en 1990, plus de 41% de la population totale est composée de personnes appartenant à ces trois C.S.P. Parmi elles, les ouvriers représentent 13,1% de la population totale. Cette composition reste stable entre les deux derniers recensements de population de 1982 et 1990. Il convient toutefois de préciser que la part des employés, dans ces trois C.S.P. regroupées, progresse alors que celle des ouvriers tend à s'effriter.

Corrélativement, les cadres et professions intellectuelles supérieures ne sont que très faiblement représentés dans la population magnymontoise. En 1990, ils ne représentent que 5,1% de la population totale. Cette donnée souligne le manque d'attrait de Montmagny pour cette C.S.P qui préfère le charme et la tranquillité des communes environnantes proches de la forêt de Montmorency ou de la vallée de l'Oise. Montmagny reste en effet marquée par sa situation géographique à proximité de l'axe RN1/RN16 (Pierrefitte, Sarcelles, Saint-Denis, Villetaneuse).

La répartition de la population magnymontoise par C.S.P laisse également entrevoir la faiblesse de la dynamique économique sur la commune. Celle-ci est soulignée par le faible taux d'artisans et de chefs d'entreprise installés sur Montmagny. En **1999**, ils ne représentaient que 2,2% de la population totale. Cette part reste stable depuis 1982 renforçant ce sentiment de léthargie économique qui prévaut sur la commune. Ce constat pourra être utilement complété par l'analyse ultérieure des caractéristiques économiques de Montmagny.

Cette analyse ne pourrait être complète sans évoquer le poids considérable de la catégorie regroupant les personnes sans activités professionnelles. Elle regroupe en **1999**, 43,8% de la population totale. Cette catégorie rassemble, entre autres, les enfants scolarisés et les femmes au foyer.

Répartition de la population Magnymontoise par C.S.P. en pourcentage de la population totale

	Agriculteurs et exploitants	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	Cadres, professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Sans activité
1990	0,1	2,3	5,1	10,8	17,3	13,1	8,8	42,6
1999	0,0	2,2	5,7	11,6	15,8	10,8	8,9	43,8

- Les activités économiques

III-3-4 Les activités :

Le tissu économique de Montmagny est composé de **355** entreprises. Ces unités économiques sont principalement de **petites entreprises** (P.M.E. - P.M.I.) industrielles ou de services. Seules **14** d'entre elles ont un effectif dépassant les vingt salariés. Ces dernières se localisent principalement sur la partie méridionale du territoire communal, le long des principales voies de circulation (rue J.Ferry et d'Epinay) ou près de la gare d'Epinay-Villetaneuse sur le **Parc Technologique de Montmagny**. Elles emploient environ 600 personnes.

En dépit de la présence du pôle historique du secteur de la route de Saint-Leu, l'absence de véritables zones d'activités est incontestablement un frein au dynamisme économique communal. En effet, cette zone reste, aujourd'hui, peu attractive et fonctionnelle en raison de la vétusté de la plupart des bâtiments industriels. Une réflexion globale sur le devenir de ce secteur s'avère indispensable pour réaffirmer sa vocation première. Pour autant, cette zone d'activité dispose intrinsèquement de **nombreux atouts**. Proche des gares S.N.C.F. d'Epinay-Villetaneuse et de la ligne grande ceinture, elle l'est également des principaux axes régionaux de transit (R.D. 928, R.N.1, A.1). Ce secteur accueille aujourd'hui près de soixante entreprises, principalement industrielles. Le pôle universitaire situé sur Villetaneuse comporte de nombreux laboratoires de recherches et constitue une perspective pouvant conduire la zone d'activité à une orientation qualitative importante et créer un pôle d'excellence.

L'objectif de la Municipalité et de la C.A.V.A.M. est de donner une cohérence globale en matière d'innovation pour favoriser l'émergence et l'implantation de projets d'entreprises innovantes et de favoriser l'attractivité du Parc Technologique de Montmagny. Une labellisation « Val d'Oise Technopole » basée sur des critères de qualité d'accueil et de services aux entreprises peut permettre au Parc Technologique de Montmagny de profiter de ses potentialités importantes que sont le pôle universitaire, les nombreuses dessertes en transports ou les possibilités de raccordement au réseau de fibres optiques.

Quatre autres secteurs ont pu être identifiés sur le territoire communal : **le centre-ville, le quartier des Sablons, le Barrage** le long de la route nationale 1 et le **quartier de la gare de Deuil-Montmagny**. Ces pôles regroupent l'essentiel des entreprises magnymontoises qu'elles soient commerciales, industrielles ou de services, soit **258** sur **355** entreprises.

Le centre-ville et le quartier des Sablons rassemblent la majorité des entreprises commerciales de Montmagny. Le solde se répartit sur les quartiers du Barrage et de la gare de Deuil-Montmagny. Ces deux derniers secteurs ne présentent pas d'atouts suffisamment importants pour justifier l'émergence d'un pôle commercial attractif, comme cela peut être le cas le long de la R.N.1 sur les communes de Pierrefitte, Groslay et Saint-Brice.

Lieu d'animation, le **centre-ville** communal rassemble **114 entreprises**. Ces dernières exercent essentiellement une activité artisanale ou commerciale (commerces de proximité, supermarché). Les professions médicales sont également fortement représentées en centre-ville.

8 médecins, 4 dentistes, 1 pédicure podologue, 2 orthophonistes, 5 masseurs-kinésithérapeutes, 2 infirmières-infirmiers sont recensés.

A cela, il convient d'ajouter quatre pharmacies (deux en centre-ville, une dans le centre commercial des Sablons et une dans le quartier du Barrage). L'offre médicale présente ainsi une grande diversité.

Centré autour du supermarché, le **pôle commercial du quartier des Sablons** regroupe **42** entreprises. La diversité de l'offre commerciale (fleuriste, cordonnier, coiffeur, horloger-bijoutier, opticien, etc.) et artisanale (peintre, maçon, électricien...) apparaît plus étendue que celle du centre-ville. Cette situation s'explique par la présence d'un supermarché, véritable pôle d'attraction, et la proximité des zones d'habitat pavillonnaire de la Z.A.C. des Sablons et du tissu ancien le long de la rue d'Epinay. La complémentarité entre le supermarché et les commerces de proximité est, ici, plus prononcée, contribuant à accentuer la dynamique commerciale de ce pôle économique.

Les **secteurs de la gare de Deuil-Montmagny et du Barrage**, le long de la route nationale 1 accueillent respectivement **24** et **21** entreprises. Les activités économiques recensées sur ces zones se fondent dans les caractéristiques de fonctionnement de ces quartiers.

Zones de transit, ils sont traversés par de nombreux flux tant piétonniers qu'automobiles. Ainsi, les commerces de restauration rapide, recherchant des flux de passage soutenus et réguliers, sont particulièrement adaptés à ces secteurs.

De plus, la construction récente du lycée intercommunal de Deuil-Montmagny suscite de l'intérêt pour les commerces de restauration rapide. Le passage fréquent d'une clientèle jeune, aux habitudes de consommation adaptées à ce type de restauration, présente un intérêt certain pour le développement de cette d'activité commerciale.

En outre, le quartier de la gare de Deuil-Montmagny dispose d'atouts supplémentaires par la présence des **commerces de proximité** installés sur le territoire de Deuil-la-Barre. Les professions médicales sont fortement représentées sur ce secteur proche de la gare de Deuil-Montmagny. Ces activités (médecins, dentistes ou auxiliaires médicaux) se concentrent principalement sur le quartier d'habitat collectif des Lévriers.

Le commerce en général et celui de proximité en particulier, reste cependant l'élément moteur de la dynamique commerciale d'un quartier. Il contribue à maintenir, voire développer son animation et son rayonnement en tant que lieu de vie dans la ville. L'analyse de son rôle et sa place sur le territoire communal complète avantageusement l'étude sur les activités économiques de Montmagny.

III-3-5 Le commerce de proximité :

Le commerce de proximité se définit par l'exercice d'une activité commerciale, dans des locaux fixes d'une surface de vente inférieure à 300 m², proposant à la clientèle locale des produits au détail.

L'animation commerciale d'une ville résulte le plus souvent de la dynamique impulsée par l'ensemble de ces petits commerces. Aujourd'hui, force est de constater que la concurrence exercée sur ce type d'activité commerciale par les grandes enseignes de super ou d'hypermarché réduit progressivement à la portion congrue le tissu commercial de proximité. Montmagny n'échappe pas à cette évolution structurelle. Seule une dynamique initiée par les commerçants est à même de contrer partiellement cette tendance. Cependant, rares sont les expériences couronnées de succès. L'exemple de Montmagny illustre parfaitement ce propos, puisqu'il a fallu attendre fin 2004 pour voir la création d'une association d'artisans et de commerçants sur la commune.

48 commerces de proximité sont recensés sur Montmagny. Le dénombrement des activités commerciales a été réalisé à partir des codes d'activité A.P.E. utilisés par l'I.N.S.E.E. et ceux retenus par les organismes consulaires (chambre de commerce et d'industrie et chambre de métiers). L'analyse de ces données met en évidence deux grandes tendances. La répartition géographique des commerces de proximité met en exergue deux pôles principaux qui rassemblent plus de la moitié des petits commerces de la commune. Ces deux pôles, celui du centre-ville et des Sablons autour du supermarché, correspondent aux principaux lieux de vie et d'animation de Montmagny. Trois autres secteurs participent, dans des proportions beaucoup plus limitées, à l'animation commerciale de la commune. Des commerces sont ainsi recensés le long de la route de Calais (R.N.1) et à proximité des gares de Deuil-Montmagny et d'Epinay-Villetaneuse, lieux d'échange et de passage importants.

Au-delà de la concentration géographique des commerces de proximité, la diversité des types d'activités proposées contribue à élargir l'offre commerciale. Les métiers de bouche sont représentés sur les différents pôles commerciaux. Plusieurs boulangers ou primeurs sont recensés sur le territoire communal. Les commerces de restauration rapide ou de café-brasserie se répartissent de façon équilibrée sur les différents pôles attractifs de Montmagny. Ce type d'activité recherche, avant tout, les lieux fréquentés et de passage pour capter le maximum de clients potentiels. Ainsi, plusieurs établissements de restauration rapide ou traditionnelle sont installés aux abords des routes R.N.1 et de Saint-Leu.

Différents commerces (fleuriste, libraire, cordonniers, coiffeurs, réparateurs d'électroménager) sont également présents sur les deux principaux pôles commerciaux de Montmagny. Un manque apparaît pour les commerces de détail d'habillement, concurrencés par les grandes surfaces spécialisées.

La concentration des commerces de proximité sur les pôles du centre-ville et des Sablons s'explique également par la présence de deux supermarchés (en centre-ville et aux Sablons). Ces établissements exercent une forte polarité sur les populations environnantes. L'installation des commerces de proximité aux abords de ces supermarchés leur permet à moindre frais de bénéficier de la zone de chalandise d'une structure commerciale plus importante. Ce phénomène démontre le poids de la grande distribution dans l'organisation actuelle du tissu commercial. Parallèlement, les commerces de proximité isolés sont souvent déclinants et souffrent davantage de leur taille réduite, de la concurrence des grandes surfaces, du manque de stationnement ou du manque d'attrait du secteur.

III-3-6 Les grandes surfaces commerciales dans l'environnement Magnymontois

Plusieurs grandes enseignes commerciales sont recensées sur Montmagny ou sur le territoire des communes environnantes. Chacune d'elles dispose d'une zone de chalandise propre dans laquelle la commune s'insère. La carte « Commerces », visualise la plupart des grandes surfaces évoluant dans le secteur géographique proche de Montmagny.

Plusieurs enseignes de grande distribution sont également implantées sur les communes environnantes de Montmagny. Les plus importantes en terme de surface de vente se localisent à Villetaneuse, à Saint-Brice et Epinay-sur-Seine.

Les grandes surfaces de Montmagny, malgré un certain dynamisme, connaissent plusieurs limites. En effet, le supermarché des Sablons possède un parking qui nécessiterait un agrandissement alors que celui du centre-ville est placé dans une zone enclavée qui rend le commerce peu visible et peu propice au stationnement.

Bilan et objectifs de la commune en matière économique

Bilan

- *un taux d'activité faible et un taux de chômage élevé,*
- *des migrations alternantes en augmentation,*
- *un tissu économique relativement diffus,*
- *un appareil commercial à renforcer,*
- *une zone d'activités économiques à requalifier.*

Objectifs

- ✓ *poursuivre la politique de développement du parc d'activités économiques de Saint-Leu pour développer l'emploi sur la commune en conciliant les enjeux communautaires et les enjeux locaux,*
- ✓ *Prévoir le développement d'activités artisanales dans le cadre d'aménagement des zones d'urbanisation futures,*
- ✓ *Redynamiser le commerce de proximité en améliorant la cohérence urbaine autour du centre-ville, maintenir des pôles commerciaux aux abords des gares et dans le quartier du Barrage et permettre l'extension du pôle commercial des Sablons.*

IV- EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

IV - 1 Équipements publics et privés

IV-1-1 Les équipements administratifs

L'hôtel de Ville, installé rue du 11 novembre 1918, regroupe l'essentiel des services administratifs de la commune. Certains services municipaux sont également installés à proximité, dans l'ancien séminaire. Les services de la **Mairie Annexe** sont désormais intégrés dans le Centre Socioculturel « Suzanne Valadon » afin de desservir les quartiers sud de la commune et contribuer à instaurer un lien de proximité avec les Magnymontois.

Deux **postes de police** de proximité ont été créés à Montmagny. Celui du centre-ville qui accueille la police municipale est localisé rue de Montmorency, dans les locaux de l'ancien séminaire. Le second poste qui accueille la police nationale de proximité, est installé depuis 2001, rue Claude Debussy. Son installation répond à une volonté de mailler le secteur sud de la commune d'équipements publics, jusqu'à ce jour peu présents.

Les services privés :

La Poste de Montmagny est localisée à l'angle des rues Carnot et Jean Mermoz. Une Poste annexe est située au Sablons. Ces équipements semblent nettement insuffisants pour une population de plus de 13000 habitants.

IV-1-2 Les équipements scolaires

- Ecoles maternelles et primaires et élémentaires :

Montmagny compte sept écoles maternelles et élémentaires regroupées en quatre groupes scolaires :

- Ecole des Lévriers (située à l'ouest de Montmagny)
- Ecole Frères Lumière (située en centre-ville) ;
- Ecoles Eugénie Cotton et Jules Ferry (située au sud de la commune) ;
- Ecole Jean-Baptiste Clément (située au nord de Montmagny).

Les écoles préélémentaires et élémentaires de Montmagny rassemblent **1620** élèves. 586 sont inscrits dans les quatre écoles maternelles de la commune tandis que le solde, soit 1037 élèves, se répartit dans les quatre écoles primaires.

L'analyse de la répartition géographique des effectifs scolaires montre le poids des **écoles Frères Lumières et Lévriers** dans l'organisation de la carte scolaire communale. Ces deux établissements regroupent plus de 70% de la totalité des élèves inscrits en maternelle et près de 62% de ceux recensés dans les écoles élémentaires.

Répartition des effectifs scolarisés dans les écoles pré-élémentaires et élémentaires

Le tableau ci-dessous montre l'évolution des effectifs scolaires depuis la rentrée scolaire 1983-1984. La fréquentation la plus forte se situait vers les années 1990-1991. Le total des effectifs scolaires était de 1828 élèves. Pour l'année scolaire **2005-2006**, le total est de **1620** élèves.

	Léviérs	Frères Lumière	E, Cotton	Léviérs	Frères Lumière	J,Ferry	J,B Clément	
	Maternelle			Elémentaire			Primaire	
	Nbre élèves	Nbre élèves	Nbre élèves	Nbre élèves	Nbre Elèves	Nbre élèves	Nbre élèves	Total des élèves
1983-84	191	186	154	271	326	183	75	1386
1984-85	180	196	156	266	316	196	73	1383
1985-86	190	186	146	287	325	211	82	1427
1986-87	203	210	140	310	358	211	73	1505
1987-88	203	210	146	299	258	219	79	1414
1988-89	191	211	190	285	380	237	72	1566
1989-90	190	207	211	312	408	357	69	1754
1990-91	201	200	237	314	422	391	63	1828
1991-92	194	207	223	307	373	392	58	1754
1992-93	196	209	222	322	355	372	66	1742
1993-94	201	202	210	301	372	376	71	1733
1994-95	206	200	215	299	351	350	113	1734
1995-96	192	197	196	296	350	331	102	1664
1996-97	184	202	195	289	360	317	78	1625
1997-98	206	183	184	301	362	292	121	1649
1998-99	194	189	124	320	318	322	115	1582
1999-00	206	174	149	328	323	320	115	1615
2000-01	198	205	178	306	333	309	119	1648
2001-02	167	194	164	293	348	290	95	1551
2002-03	192	216	165	290	302	300	93	1558
2003-04	196	211	151	302	315	292	97	1564
2004-05	203	200	173	287	344	273	112	1592
2005-06	196	189	171	314	359	276	116	1620

- Etablissements d'enseignement secondaire de premier cycle :

Deux collèges, situés le long de l'axe structurant Nord-Sud, rassemblant près de **1140** élèves, sont recensés sur Montmagny. Le premier, dénommé « **Nicolas Copernic** » et installé ruelle Marianne au nord de la commune regroupe, pour l'année scolaire **2004/2005**, près de **620** élèves pour **quinze salles de classes**. Le second construit plus récemment et dénommé « **Maurice Utrillo** », localisé le long de la rue J.Ferry regroupe **24 salles de classes** pour **520** collégiens.

- Etablissement 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 accueille près de **1050** élèves pour une capacité totale, à terme, de 1200 places. **Vingt-quatre classes** dispensent des enseignements généraux de la seconde à la terminale.

Localisé près de la gare de Deuil-Montmagny, il bénéficie, en outre, d'une bonne accessibilité par les transports en commun.

Par ailleurs, à ce jour, **trois établissements privés** dispensent des enseignements sur Montmagny. L'établissement scolaire « A travers chants », laïc hors contrat avec l'éducation nationale, regroupe vingt et un élèves uniquement pour des enseignements primaires. Celui-ci a arrêté son activité depuis la rentrée 2005-2006.

Deux écoles, dispensant des enseignements religieux sous contrat, sont également installées sur le territoire communal. L'école catholique Notre Dame de la Providence au 10, rue du château et l'école israélite Beth Israël au 9, ruelle des Jardins.

Les **structures périscolaires** regroupent, quant à elles, les centres aérés maternels et primaires « les Vergers » et « le Cornouiller ». 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 Œuvres de la Jeunesse (association de la loi de 1901).

Bilan et objectifs

L'analyse de l'occupation des équipements scolaires de Montmagny met en évidence une certaine tension quant à l'usage des différents locaux disponibles. La capacité maximum de tous les groupes scolaires de la commune est, certes, limitée mais une progression est possible.

Les établissements du premier cycle et du second cycle ne posent pas de réels problèmes de capacité actuellement .

IV-1-3 Les équipements sportifs

La géographie des équipements sportifs magnymontois montre une forte concentration des installations en centre-ville sur le **complexe multisports « Charles Grimaud »** situé le long des rues Pelletier et de Villetaneuse. Ce complexe regroupe à la fois des équipements de plein air et d'intérieur.

D'une superficie totale de 18 400 m², le **stade municipal** comprend **un terrain de football en herbe** pour les compétitions et **un terrain stabilisé**.

- une **piste d'athlétisme**, entièrement rénovée en 2001 ;
- **quatre courts de tennis de plein air et deux d'intérieur** ;
- une **salle omnisports** sur deux niveaux de surface totalisant quelque 3042 m². Trois salles distinctes permettent de pratiquer de nombreux sports d'intérieur ;
- un **skatepark et un plateau polyvalent** vont être réalisés en 2005 pour une surface de 1 500 m².

Les équipements sportifs présents sur le stade municipal sont complétés :

- d'une part, par la construction récente du **gymnase Jules Ferry**. Cet équipement dispose d'une surface de 1 337 m². Il est associé aux activités sportives du collège M. UTRILLO,
- d'autre part, à proximité immédiate du collège N. COPERNIC, il convient de signaler la présence d'un **gymnase municipal et d'un terrain d'évolution du Rouillon** qui permettent la pratique d'activités sportives en lien ou non avec les activités physiques et sportives du collège ;

Par ailleurs, le **lycée intercommunal Camille Saint-Saëns dispose d'équipements sportifs « Alain Mimoun » (gymnase et terrain de football)** dont la vocation première est de permettre l'exercice d'activités physiques et sportives des lycéens. Toutefois, des accords ponctuels peuvent 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.

La **Piscine Intercommunale de Montmorency** exploitée par le Syndicat du Centre Nautique Intercommunal regroupe sept communes, dont Montmagny.

Une **patinoire municipale** est présente à Deuil-la-Barre.

Enfin, de **nombreuses associations sportives** apportent un réel dynamisme sportif à la commune en permettant la pratique de nombreux sports (Aïkido, Badminton, Danse rythmique, Football, GRS, Handball, Judo, Karaté, Tennis, Tennis de table, Tir, Tir à l'arc, Yoga, VTT...).

Bilan et objectifs :

Le développement de la pratique sportive pour le plus grand nombre de magnymontois, demeure un axe fort de la politique municipale. Ce développement induit nécessairement des besoins nouveaux en termes d'équipements et d'amélioration des équipements existants. Plusieurs installations pourraient utilement compléter les équipements existants :

- *réalisation d'un terrain en herbe supplémentaire faciliterait le développement de pratiques sportives nouvelles ;*
- *réfection des équipements existants permettrait d'améliorer leur confort d'utilisation ;*
- *nouveaux équipements (Trois Cornets, Basse Plante des Champs). Ces secteurs sont classés en zone AU dans le PLU.*

IV-1-4 Les équipements culturels

Les activités culturelles sur Montmagny sont organisées pour partie par le centre culturel (association « ART'M ») et pour l'autre par le service culturel de la commune.

Deux types d'équipements se distinguent. Ceux directement tournés vers l'action culturelle et ceux dont l'utilisation est associée à une manifestation culturelle.

La commune dispose d'une **bibliothèque associative** dépendant du centre culturel. Cette structure est localisée au cœur du centre-ville, place du Québec, et s'inscrit au centre du dispositif culturel municipal.

L'ancien séminaire regroupe plusieurs activités :

- l'école municipale des musiques ;
- certains cours et ateliers dispensés par le centre culturel.

Un projet de réhabilitation du Séminaire est piloté par la ville sur une partie des bâtiments, avec le soutien possible d'un contrat régional. Les travaux devraient commencer en 2006 pour s'achever en 2007.

Les équipements associés aux manifestations culturelles sont au nombre de trois :

- 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.

IV-1-5 Les équipements sociaux, éducatifs et de santé

La commune dispose de plusieurs équipements sociaux, éducatifs et de santé installés soit directement dans les locaux de la mairie, soit déconcentrés dans certains quartiers de la ville.

IV-1-6 Les équipements sociaux :

L'hôtel de ville regroupe essentiellement les activités du **Centre Communal d'Actions Sociales (C.C.A.S.)**. Le reste des équipements socio-éducatifs et de santé est dispersé sur l'ensemble du territoire communal.

Le **centre socioculturel**, installé à l'ancienne caserne des pompiers, dirige et coordonne l'ensemble des actions municipales dans le domaine de la santé, de la jeunesse et du développement social urbain (D.S.U.). Les permanences de la Caisse d'Allocation Familiale (C.A.F.) du Val d'Oise sont également assurées sur cet équipement par une assistante sociale et une conseillère en économie sociale et familiale. En outre, les activités du centre social sont relayées par le travail de proximité effectué par les deux assistantes sociales départementales, installées dans un local près du centre-ville. Le bâtiment devrait être entièrement reconstruit pour répondre aux besoins des services et des habitants. Les travaux devraient commencer en 2006.

Le **Centre Social Sud**, dénommé « **Espace Suzanne Valadon** », a été ouvert en **2005** et offre une nouvelle structure en répondant à une forte attente.

Une structure d'information et d'aide à la recherche d'emploi a également été créée. Cette structure intercommunale, appelée « passerelle emploi », installée dans les locaux du centre social coordonne les initiatives communales en la matière.

IV-1-7 Les équipements éducatifs et de santé

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 de 3 mois à 3 ans, sont au nombre de trois sur Montmagny. Le rayonnement de chacune d'entre elles porte sur l'ensemble de la commune :

- la **crèche collective**, dénommée aussi mini crèche, d'une capacité maximale de 21 enfants est installée rue M. Berteaux ;
- 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 ;
- la **halte garderie** des Sablons permet l'accueil d'une vingtaine d'enfants en même temps. Cette structure offre aux parents des possibilités de garde occasionnelle pour des demi-journées ou des journées entières ;
- un **Relais d'Assistance Maternelle (RAM)**.

A ces équipements municipaux, il convient de signaler la présence d'une structure de **Protection Maternelle et Infantile (P.M.I)** dépendante du Conseil Général 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.

Services privés :

- **Résidence pour personnes âgées « Les Pivoines »**, située rue d'Epinay, a une capacité d'accueil de 67 résidents et des besoins d'extension modérée ;
- **Une nouvelle résidence** médicalisée pourrait voir le jour sur la rue Jules Ferry, à proximité du collège Maurice Utrillo ;
- Une **résidence pour étudiants** pourrait être implantée à proximité de l'Université Paris XIII sur la rue Jules Ferry en face du collège Maurice Utrillo.

Bilan de la commune en matière d'équipements :

Le niveau des équipements existant de la commune est correct. En fonction des objectifs et de l'évolution démographique retenus par la municipalité dans le cadre du PLU, il sera nécessaire de tenir compte de la capacité d'accueil des équipements publics existants et au besoin d'en planifier les réaménagements induits. Les évolutions de l'urbanisation devront être maîtrisées.

Objectifs de la commune en matière d'équipements :

- *développer de nouveaux secteurs d'équipements (Basse Plante des Champs, les Trois Cornets) pour répondre à un besoin d'équipements sportifs notamment ceux liés au fonctionnement du lycée Camille Saint-Saëns ;*
- *créer un parc public à proximité des secteurs du Marais, de la Plante des Champs et de la Basse Plante des Champs ;*
- *contribuer à l'amélioration des équipements publics existants ;*
- *contribuer au développement des services privés, notamment la résidence pour personnes âgées.*

Pour répondre à ces objectifs, le PLU visera à prévoir des disponibilités foncières pour la réalisation des équipements. Le PLU visera également à réaliser une ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs d'habitat en concordance avec les capacités d'accueil des équipements, tout particulièrement les établissements scolaires.

Commune de
MONTMAGNY

**EQUIPEMENTS
PUBLICS**



Mairie



Ancien séminaire



Salle des Fêtes



Collège N. Copernic



Lycée intercommunal C. Saint - Saëns



Ecole maternelle et primaire des Lévriers



Collège M. Utrillo



Complexe omnisports de Montmagny

IV-1-8 – Les équipements de loisirs et récréatifs

- Le Domaine Régional de la Butte Pinson :

D'une superficie de 111 hectares dont plus des 2/3 sur la commune de Montmagny, la Butte Pinson occupe un site exceptionnel au nord-est de la commune. Dès 1983, en raison de ses caractéristiques géographiques dégagant de vastes vues vers Paris et la Plaine de France et du poids de ses espaces non urbanisés, la Butte Pinson a bénéficié d'une attention particulière de la part des pouvoirs publics. La Région Ile-de-France a rapidement classé ce site parmi la **ceinture verte régionale** et en a fait un objectif pour l'amélioration du cadre de vie des habitants environnants cette zone verte.

L'aménagement de la Butte Pinson est en cours. **L'Agence des Espaces Verts** de la Région Ile-de-France, missionnée à cet effet, procède à l'acquisition des terrains concernés par ce projet en vue de leur aménagement.

La commune finance, avec le Conseil Général, l'entretien des terrains au fur et à mesure des acquisitions.

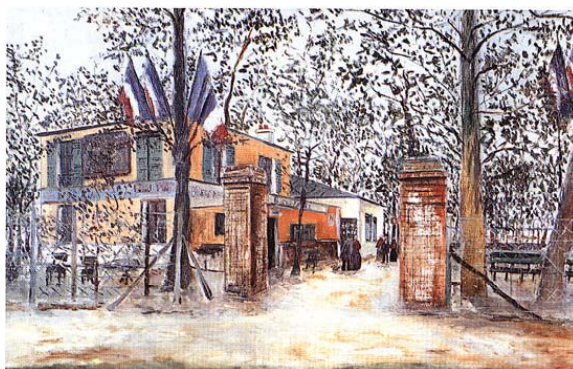
À ce jour, plus de **41 ha** ont été acquis par l'AEV.

Plusieurs projets culturels et récréatifs gravitent autour de l'aménagement du Domaine Régional de la Butte Pinson.

- La présence de la **Redoute Pinson**, fortification édifée vers 1870 pour protéger la capitale, est un atout important et un élément du patrimoine local qu'il convient de mettre en valeur. La réflexion sur sa réhabilitation et la vocation culturelle à lui attribuer par la suite, est actuellement en cours au sein des services municipaux et du Syndicat Intercommunal d'Etude et d'Aménagement de la Butte Pinson (S.I.E.A.B.P.) qui regroupe les communes de Groslay, Pierrefitte et Villetaneuse ;



- La réouverture de la **guinguette « le moulin de la galette »** au sommet de la Butte, lieu d'animation et de fête au début du siècle avec la présence de M.Utrillo, est à terme envisageable.



La présence du **centre équestre, de deux mares et de nombreux cheminements piétonniers et cyclistes** sont des éléments qui contribuent à diversifier les activités de loisirs présentes dans le Domaine. Leur mise en valeur doit guider l'aménagement du site.

- Le parc récréatif de la mairie :

Aménagé au milieu des années 1990, ce parc urbain représente un point de détente privilégié au cœur du centre-ville magnymontois. Il est divisé en plusieurs îlots (détente avec le kiosque, jeux d'enfants et terrain de handball) répondant chacun aux attentes des diverses catégories d'utilisateurs.

Ce parc servira de maillon structurant lors de la création de la future coulée verte réservée aux piétons et cyclistes.

Commune de MONTMAGNY Equipements de loisirs et récréatifs



Parc récréatif de la Mairie



Parc régional de la Butte Pinson



Bilan et objectifs de la commune

La commune bénéficie d'espaces paysagers de grande valeur dont le parc de la Butte Pinson inscrit dans la ceinture verte de la Région Ile-de-France ;

L'objectif de la commune est de renforcer la structuration et la protection des espaces verts publics par la préservation et l'aménagement du Domaine de la Butte Pinson et la valorisation des espaces publics.

IV-2 La vie sociale des quartiers

Le quartier du « Barrage », situé au nord de la commune, souffre d'un isolement. L'une des entrées de ville sera dynamisée par la création d'un micro-pôle d'activité. La forte présence d'espaces verts, malgré la coupure qu'elle occasionne entre ce quartier et le reste de la ville, est une chance pour donner une image positive de ce secteur. Un effort de valorisation du site naturel sera fait en coordination avec l'Agence des Espaces Verts.

Certains quartiers récents composés essentiellement d'habitations pavillonnaires, se trouve 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 est confronté 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.

Ces quartiers en difficultés (Les Lévriers, Centre-Ville...) doivent retrouver un dynamisme, un attrait et une fonction d'intégration sociale de ses habitants. Des mesures sont prises dans le cadre de la politique de la ville pour venir à bout de ces difficultés. La vie associative est soutenue et encouragée par la municipalité.

La ville a lancé à l'automne 2005 une étude en vue de d'établir le diagnostic de la copropriété en difficulté de la SCI des Lévriers. Une phase opérationnelle, établi au vu du diagnostic, pourrait voir le jour en 2006.

Le quartier du centre-ville fait l'objet d'un projet ambitieux de réhabilitation qui s'appuiera sur des espaces extérieurs de qualité et sur des équipements publics et des services reliés entre eux par des circulations.

La zone d'activités économiques de Saint-Leu souffre également d'un vieillissement. Le besoin de requalification est important, mais l'attractivité attachée au secteur est potentiellement forte (bonne desserte, présence d'un pôle universitaire...). La création d'un Parc Technologique est une réponse forte à ce problème de vieillissement.

Bilan et objectifs

Montmagny devra s'appuyer sur des atouts présents sur la ville :

- ***proximité des centres d'activités économiques et urbains (Paris, Cergy-Pontoise, Roissy-Charles-de-Gaulle) ;***
- ***bonne desserte ferroviaire et routière ;***
- ***espaces verts importants ;***
- ***bonne disponibilité foncière pouvant permettre de donner aux habitants des quartiers sur-densifiés des espaces alternatifs.***

IV - 3 Les services à la population (réseaux et collecte des déchets)

IV-3-1 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 délégataire de la compétence communale pour la plupart des communes de la proche et moyenne banlieue parisienne. Ce syndicat assure la production, la distribution et l'entretien des réseaux d'alimentation en eau potable.

L'eau de Montmagny provient principalement de l'usine de production d'eau de Méry-sur-Oise. Le réseau de distribution s'organise en fonction du relief en trois secteurs d'élévation. En effet, pour obtenir un débit constant au robinet, il est indispensable de maintenir une pression équivalente dans les canalisations. Au-delà d'une certaine altitude, il n'est plus possible de répondre à ces exigences.

Compte tenu de la dénivellation importante entre le sud et le nord de la commune, de 35 à 107 mètres au sommet de la Butte Pinson, la commune de Montmagny est tributaire de deux réseaux de distribution. Le premier, dit de première élévation, dessert les habitations jusqu'à l'altitude de 65 mètres. Au-delà, la distribution s'effectue par l'intermédiaire d'un second réseau, dit de seconde élévation. L'alimentation se fait par gravitation à partir de réservoirs, comme celui installé sur la Butte Pinson, ou de châteaux d'eau permettant ainsi une distribution à pression constante chez les particuliers.

La commune est traversée au sud de son territoire, sous la route de Saint-Leu, par une canalisation de gros diamètre assurant le raccordement entre les usines de production de Méry-sur-Oise et de Neuilly-sur-Marne. Cette organisation en réseau permet d'interconnecter les usines de production au cas où des dysfonctionnements apparaîtraient sur l'une ou l'autre.

Les principales canalisations de distribution d'eau potable sont représentées sur le plan du réseau communal annexé au P.L.U.

IV-3-2 L'assainissement : eaux usées - eaux pluviales

Sur la commune de Montmagny, le réseau est divisé entre deux maîtres d'ouvrage :

D'une part la **commune**, qui possède l'essentiel des canalisations (la compétence sera transférée à la CAVAM à partir du 1^{er} janvier 2006), d'autre part le **Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains (S.I.A.R.E.)**.

Ce dernier syndicat est un organisme de coopération intercommunale regroupant plus de 20 communes de la vallée de Montmorency, de Beauchamp jusqu'à Montmagny. Créé en 1929, il se charge de collecter puis de transporter les eaux usées, des communes adhérentes, vers la station de traitement d'Achères pour les eaux issues du bassin versant de la Seine ou vers des champs d'épandage pour celles du bassin versant de l'Oise.

Le S.I.A.R.E. assure également la gestion et la maîtrise des **eaux pluviales** par une politique active d'aménagement des bassins versants. A cet effet, il a élaboré un **schéma directeur** présentant ses objectifs et l'ensemble des mesures qu'il compte mettre en œuvre pour lutter efficacement contre les inondations et les pollutions diverses.

Les cartes en annexe du P.L.U. présentent de façon synthétique l'implantation de chacun des deux réseaux.

Montmagny dispose d'une bonne couverture de son territoire en terme de réseau séparatif, contribuant en aval à améliorer les capacités de dépollution des stations de traitement.

Les eaux usées, sont acheminées vers la station d'épuration d'Achères via le collecteur principal St. Denis-Achères. *Le réseau d'eaux usées est actuellement suffisant.*

Pour la gestion des **eaux pluviales**, la commune s'inscrit dans le bassin versant aval du ru des Haras. Les études réalisées par le S.I.A.R.E montrent que la commune dispose d'une couverture efficace contre les pluies de retour décennale.

En revanche, pour des événements de période de retour de 30 ans, une zone de débord apparaît à proximité du centre-ville. La création d'un bassin de retenue(notamment dans la ZAC de la Jonction), régulant le débit d'écoulement des eaux, constitue une solution efficace pour résorber définitivement les risques de débordement.

En tout état de cause, des campagnes régulières d'études de diagnostic des réseaux doivent être menées par les propriétaires des canalisations pour s'assurer de leur parfait fonctionnement.

IV-3-3 Le gaz et l'électricité :

La responsabilité de l'organisation du service public du gaz et de l'électricité incombe au **Syndicat Intercommunal pour le gaz et l'électricité en Ile-De-France** (SIGEIF), établissement public de coopération intercommunale (E.P.C.I) délégataire de la compétence communale pour l'ensemble des municipalités franciliennes. 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 (E.D.F.) et Gaz De France (G.D.F.).

Ce syndicat est habilité à exercer des compétences importantes :

- études relatives à la production, au transport, à la distribution et à l'utilisation du gaz ;
- centralisation des programmes de travaux pour l'électricité ;
- études des projets, des travaux ainsi qu'au traitement de leur exécution ;
- recherche de financement des travaux et possibilité de contracter des emprunts.

Montmagny est desservie à la fois par les réseaux de gaz et d'électricité.

G.D.F. 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 gestion de l'électricité basse tension, destinée au grand public, sur la commune est assurée par E.D.F.-G.D.F Services Asnières relayé par son agence de Montmagny. Compte tenu de l'excellent niveau de raccordement des abonnés, la problématique concernant ce type de réseau n'est plus axée sur le développement de l'offre en terme quantitatif mais plutôt sur l'amélioration qualitative. Celle-ci passe, avant tout, par la suppression progressive des réseaux aériens pour les enfouir en sous-sol. Cette opération, certes onéreuse et ne pouvant être envisagée que progressivement, contribue inmanquablement à l'amélioration du paysage urbain.

Le paysage urbain magnymontois est marqué par le passage de lignes hautes tensions, sur les flancs de la Butte Pinson. Ces lignes constituent de véritables points noirs paysagers. Aujourd'hui, l'avenir passe par une réflexion approfondie avec l'ensemble des partenaires concernées (villes traversées, EDF, Etat) pour résorber l'effet négatif de ces lignes sur le paysage communal.

Les solutions éventuelles ne peuvent toutefois être envisagées qu'à long terme en raison des multiples difficultés à surmonter (problèmes techniques générés par l'enfouissement des lignes et coût financier prohibitif).

A l'heure actuelle, le passage de ces lignes grève les terrains traversés de nombreuses servitudes, les rendant inconstructibles.

Celles-ci sont inscrites sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

IV-3-4 Le téléphone :

Le maillage du territoire communal permet à tous les habitants de Montmagny de se raccorder sans difficulté au réseau de télécommunication.

Comme pour E.D.F., 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.

IV-3-5 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.

La **déchetterie**, située au Plessis-Bouchard, est réservée uniquement aux particuliers.

La commune de Montmagny a mis en place un tri sélectif. Les déchets sélectifs sont valorisés et recyclés.

V- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

V- 1 Analyse du site naturel et de l'environnement

V-1-1 Le site naturel

L'ensemble géographique communal, d'une superficie totale de 291 hectares, s'inscrit en bordure Sud de la Plaine de France, dans une large cuvette sillonnée par le Ru des Haras, en aval des contreforts de la butte de Montmorency au nord-ouest et de la butte Pinson à l'Est.

Plus au sud, cette plaine s'ouvre sur l'importante vallée alluviale de la Seine.

Étiré du Nord au Sud sur près de 4 kilomètres, le territoire de Montmagny s'inscrit ainsi dans **une configuration géographique double de plaine alluviale et de relief de côte**.

La Seine structure et organise la première entité géographique. Les parties méridionale et centrale de Montmagny s'insèrent dans la vaste « plaine de Villetaneuse » s'étendant de Deuil-la-Barre jusqu'à Villetaneuse.

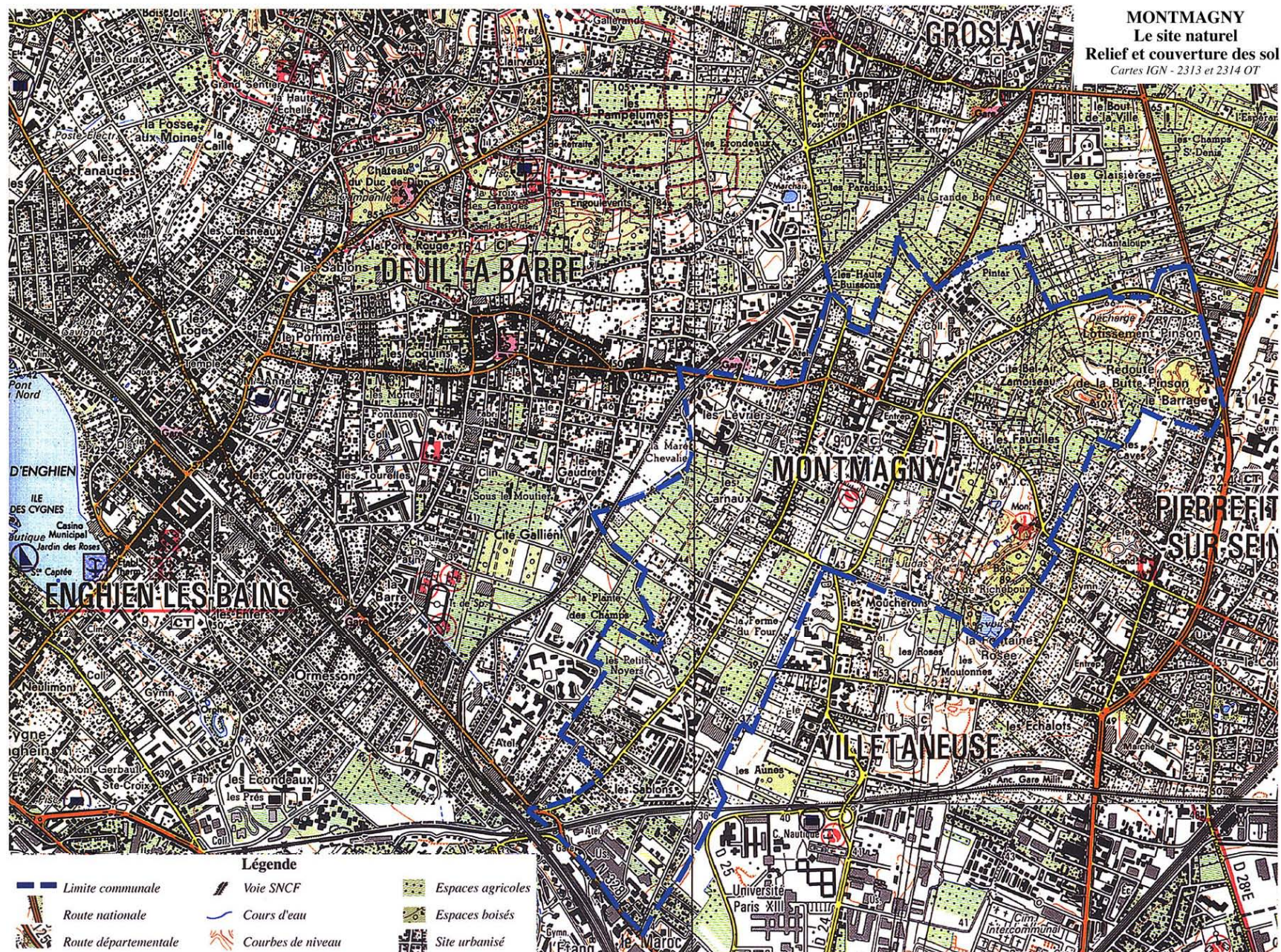
Sur le plan local, la commune de Montmagny est intégrée au bassin versant du Ru des Haras. Ce petit ruisseau traverse le territoire communal du Nord au Sud. Son lit constitue le point bas (le thalweg) de cette zone géographique facilitant l'écoulement des eaux de ruissellement. Le relief y reste cependant quasi inexistant. Une légère dénivellation est perceptible, descendant en pente douce vers le lit de la Seine à une cote moyenne de 40 mètres d'altitude. Cette plaine communique avec la région de Sarcelles et la plaine de France par un col situé entre les hauteurs de Montmorency et celles de la butte Pinson.

En remontant vers le Nord, en direction du centre-ville, un léger relief de côte se forme, laissant apparaître les premiers signes de la présence des buttes de Montmorency au Nord et de la butte Pinson à l'Est, dominée par le fort de la redoute Pinson à 107 mètres d'altitude.

Vers la fin du 19^{ème} siècle, le bourg s'est organisé de façon bipolaire autour des deux gares d'Epinay et de Deuil-la-Barre, situées respectivement au Sud et au Nord du territoire communal ; l'urbanisation plus dense autour de ses deux pôles s'est progressivement étendue de façon diffuse sur la partie centrale ; de vastes espaces naturels ont cependant été conservés ; ils enserrent le site urbanisé sur les parties Nord, Est et Ouest du territoire et l'isolent des communes limitrophes.



La Plaine de Montmagny et les coteaux de la Butte Pinson



Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

V-1-2 Géologie

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** reliant la butte Pinson à celle de Montmorency, s'incline vers le Sud de la cote 60 à 40 m. NGF.

Ces deux unités correspondent à une succession de couches géologiques formant deux couples de terrains perméables / imperméables :

- 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 des Haras*. 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 des Haras* a favorisé le dépôt de remblais et de colluvions. Ces formations superficielles se sont déposées récemment 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 St. Oues semi perméable

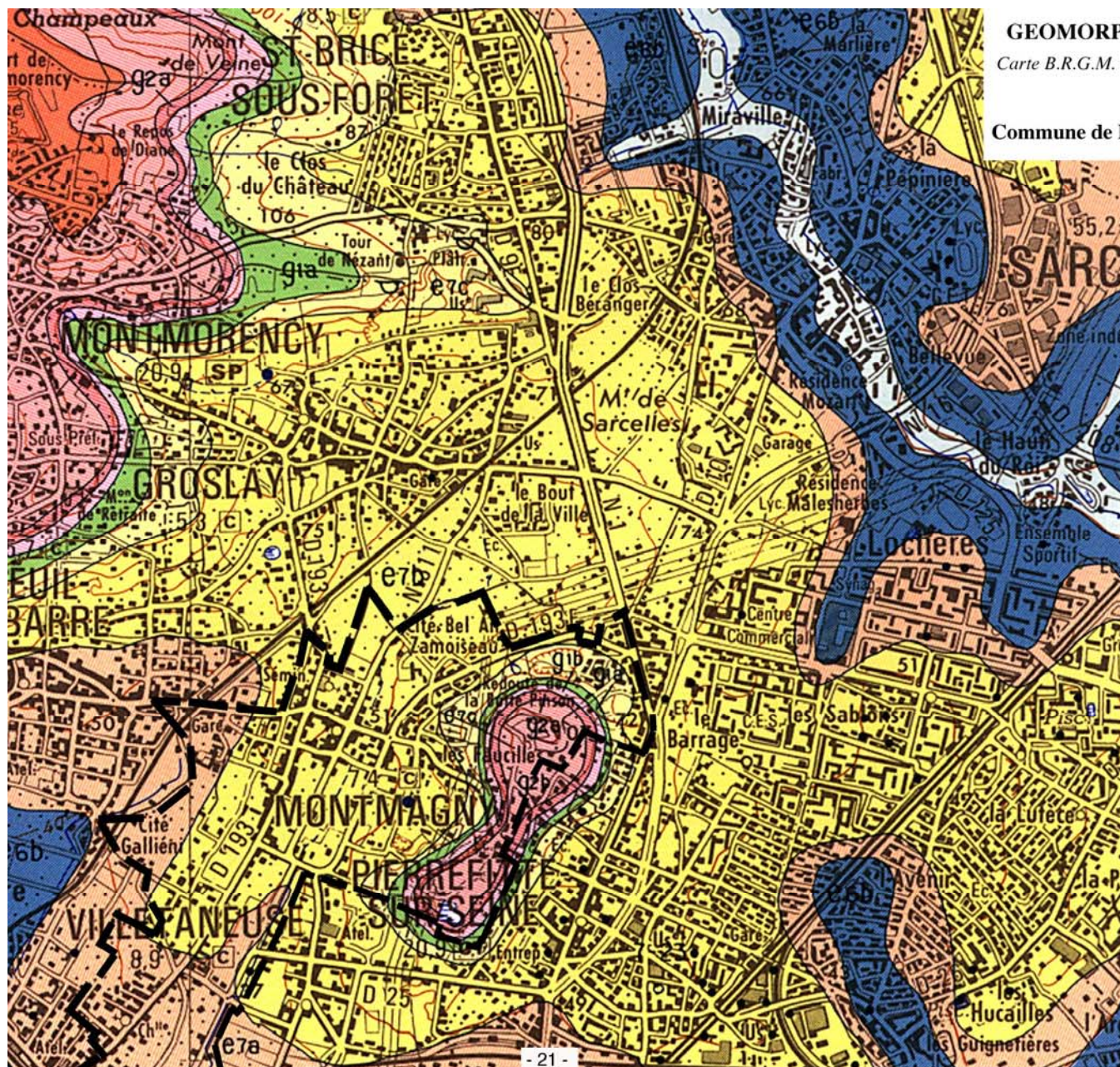
De ces caractéristiques géologiques découlent plusieurs conséquences ayant des incidences sur la mécanique des sols :

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 entraînant des possibilités d'effondrement.

La seconde contrainte correspond, quant à elle, à des risques de tassements différentiels des terrains. Ces risques découlent de la nature même de ces formations superficielles et de leur composition géologique (silt plus ou moins tourbeux bordant les thalwegs 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.



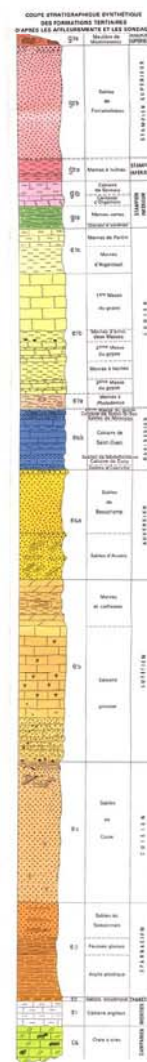
Carrière de plâtre à Montmagny au début du siècle



GEOMORPHOLOGIE

Carte B.R.G.M. - L'ISLE-ADAM

Commune de MONTMAGNY



TERRAINS SUPERFICIELS ET QUATÉNAIRES

- X** Remblais anthropiques
- LP** Limons des plateaux
- C** Colluvions polygéniques des versants (marno-gypseuses)
- Fz T** Alluvions modernes
T - Tourbe
- Fy** Alluvions anciennes : basse terrasse (5-20 m)
- Fx** Alluvions anciennes : moyenne terrasse (30-40 m)

TERTIAIRE

- g3a** Oligocène supérieur
Meulière de Montmorency
- g2b** Stampien supérieur
Sables et grès de Fontainebleau
- g2a** Stampien inférieur
Marnes à huîtres
- g1b** Stampien inférieur (Sannoisien)
Calcaire de Sannois
Caillasse d'Orgemont
- g1a** Marnes vertes
Glaises à cyrènes
- e7c** Ludien supérieur
Marnes de Pantin
Marnes d'Argenteuil
- e7b** Ludien moyen
1ère Masse du gypse
Marnes d'entre-deux Masses
2ème Masse du gypse
Marnes à lucines
3ème Masse du gypse
- e7a** Ludien inférieur
Marnes à *Pholadomya ludensis*
- e6b** Marinésien
4ème Masse du gypse
Calcaire de Noisy-le-Sec
Sables de Monceau
Calcaire de Saint-Ouen
Sables de Mortefontaine
Calcaire de Ducy
Sables d'Ézanville

Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

V-1-3 Hydrographie et hydrogéologie

Porter à la connaissance des contraintes supra communales de la Préfecture du Val d'Oise - D.D.E. - ETEU

Le territoire présente une dénivellation progressive du Nord vers le Sud, des versants du plateau de Montmorency en direction de la Seine. Trois ruisseaux s'écoulent sur le territoire communal: *le Ru des Econdeaux à l'Ouest, en limite de Deuil-la-Barre, le ru de Deuil et le Ru des Haras.*



Le ru des Haras

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.

Des aménagements complémentaires sont prévus de manière à protéger les zones urbaines concernées par un débordement éventuel de ces rus lors des orages de forte intensité (bassin de retenue - ZAC de la Jonction).

Deux horizons aquifères se distinguent :

- le premier sature les sables de Fontainebleau au sommet de la butte Pinson. C'est une réserve aquifère puissante qui s'évacue dans le manteau des formations superficielles des versants de la butte, en 5 et 15 mètres de profondeur. Au pied du versant, cette nappe parcourt les fractures des couches de gypse ; celles-ci, élargies par dissolution provoquent l'instabilité des pieds de versants. Les eaux de la nappe aquifère se chargent alors en sulfate de chaux avant de s'infiltrer dans les sables de Monceau, tapissant la plaine de Deuil-Montmagny.
- le second niveau aquifère se tient dans les sables de Monceau et dans la couronne rocheuse de marno-calcaire de St. Ouen. L'alimentation de cette nappe dépend du régime annuel voire saisonnier des pluies et du trop plein de l'aquifère de la butte Pinson. Elle est discontinue dans l'espace et dans le temps et emprunte les sillons les plus perméables de la plaine : axe des talwegs.

Ce dispositif hydrogéologique a 4 conséquences :

- la situation de la base des sables de Fontainebleau, vers la cote 95 m NGF. Ces terrains sont difficiles à terrasser et présentent des risques de glissement en masse dès qu'un talus artificiel se substitue à la pente naturelle.
- la saturation des argiles et marnes supragypseuses, à l'origine de la très grande sensibilité des terrains à la sécheresse et aux pluies : retrait relatif à la sécheresse, gonflement en cas de fortes pluies .
- la dissolution du gypse, notamment en tête et en pied de la haute masse , entre les cotes 80 et 70 m NGF, est à l'origine d'une zone à risques de mouvement de terrain (effondrement ou affaissement)
- l'émergence de la nappe aquifère dans la plaine centrale accompagnés de terrains alluvionnaires argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2kg/m²). Par ailleurs, la nappe phréatique se situe à moins de 1 mètre de profondeur

Ces caractéristiques hydrographiques font apparaître des contraintes naturelles fortes et secondaires qui devront être prises en compte pour l'implantation des zones urbanisées : vides karstiques en sous-sol, risques d'effondrement, risques d'affaissement, zones compressibles §. ch. IX - Protections et risques)



V-1- 4 Couverture des sols

En 2005, les secteurs naturels autrefois voués à l'arboriculture et au maraîchage se trouvent très largement à l'état de friches.

Un siècle plus tôt en 1899, ces activités étaient très florissantes et occupaient la grande majorité de la superficie communale

La propriété était extrêmement morcelée, sous forme de fines parcelles en lamelles, caractéristiques du développement des cultures arboricoles et maraîchères. La plus grande pièce de terre contenait à peine un arpent (34 a).

C'était à l'époque une agriculture à haut rendement. En 1892 un syndicat agricole fut formé sur la commune voisine de Groslay pour grouper les achats (matériel et produits) et assurer l'expédition de la production locale vers les villes françaises et étrangères (notamment en Angleterre).

La production locale de **légumes**, très diversifiée, comprenait les pommes de terre, asperges, artichauts, oignons, carottes, betteraves à cuire, pois, haricots, salades, poireaux, oseille, épinards, chicorées sauvages, mâches, navets, pissenlits, cornichons, melons, persil, tomates, choux.... qui étaient envoyés vers les Halles de Paris chaque soir. La culture des céréales n'existait pas sur la commune.

A ces diverses cultures s'ajoutaient celles des fleurs et des fraises.

La vigne fut cultivée à Montmagny depuis des temps immémoriaux sur les coteaux. Au 18ème siècle, Montmagny est décrit comme "*une montagne assez élevée, cultivée en vignes*". Le recensement de 1836 comportait une foule de vigneron et un seul cultivateur !

En 1856 le guide de la vallée de Montmorency (C. Lefeuve) recense 500 vigneron sur 600 habitants.

Mais les intempéries, puis la maladie (phylloxera) contraignirent les vigneron à arracher les ceps de vigne ; En 1896 pas un seul habitant ne se fait recenser comme vigneron.

Cette culture fut remplacée à partir de 1860 par **l'arboriculture**: la production locale concerne essentiellement les cerisiers, abricotiers, pruniers, pêchers, poiriers, pommiers, groseilliers...et était expédiée vers la capitale ou l'Angleterre.

Cette utilisation du sol largement étendue sur le territoire et les communes environnantes fut très atteinte par l'urbanisation, à partir des années 1950, des coteaux de Deuil, Groslay, Montmagny et de la construction du "grand Sarcelles-Lochères" sur des terrains exploités en maraîchage. Les arboriculteurs s'implantèrent alors plus au nord, dans la Plaine de France (essentiellement à Moisselles, Attainville et Villaines) pour cultiver de grands vergers de pommiers et poiriers.

Vignes et vergers à Montmagny



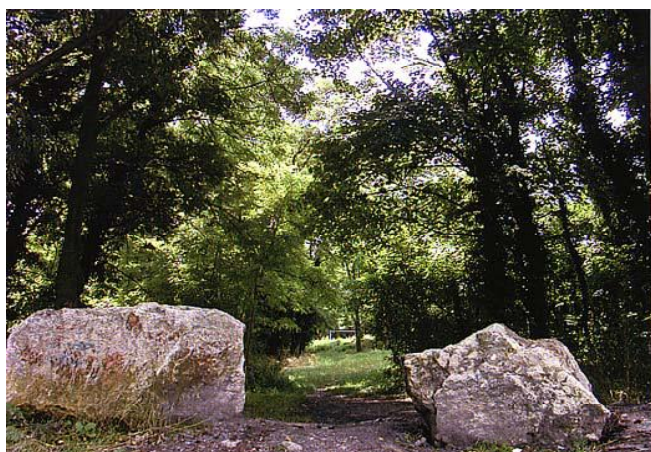
Les vendanges à Montmagny. Photo Ecomusée.

Espaces naturels — espaces boisés

En 2005, les **espaces naturels** représentent encore **le tiers** du territoire

Ils se situent principalement au Nord, à l'Est (Butte Pinson) et au Centre-Est (la Ferme du Four) de la commune, en bordure des zones urbanisées ; ils assurent une **coupure verte** avec les communes de Pierrefitte, Villetaneuse et de Groslay.

Ils comprennent 9,5 ha. d'Espaces Boisés Classés à préserver, soit près de 10 % des espaces naturels et 3 % de la superficie communale ; ce sont les massifs boisés du Bois de Richebourg et de Moreau Fontaine et la Redoute de la Butte Pinson.



Bois de Moreau — Fontaine Bois de Richebourg



L'activité agricole se maintient encore essentiellement sous forme de **jardins familiaux** sur les espaces naturels de la Plaine centrale (la Ferme du Four, Le Camp) et autour de la Redoute de la butte Pinson.



Jardins familiaux sur la Butte Pinson



Jardins familiaux dans la Plaine centrale

En revanche, l'arboriculture menacée par les fortes pressions urbaines environnantes et le passage de grandes infrastructures, disparaît progressivement, laissant place à des friches dégradées par des occupations sauvages : les Trois Cornets, les Pintars (secteurs proches du tracé du futur B.I.P.), les Plantes des Champs..



Les Trois Cornets



Les Caves — Butte Pinson



Les Plantes des Champs

Le site urbanisé et les zones d'aménagement futur

Les zones urbanisées ou d'aménagement futur s'étendent **70 %** du territoire. Elles se sont développées autour du village d'origine composé par les quartiers des Carnaux et des Faucilles ;

La réalisation des deux gares de Deuil la Barre au Nord et d'Epinay au Sud à la fin du 19^{ème} siècle a favorisé l'essor de ces deux pôles d'urbanisation aux extrémités Nord et Sud du territoire.

L'habitat pavillonnaire d'après-guerre s'est développé le long des voies de communication reliant les deux gares : *rue d'Epinay, Av. de la Gare, rue de Montmorency*.

A partir du milieu des années 70, une politique de reconstruction du centre ville, portant sur les quartiers des Lévriers et le Village a fortement remanié les trames structurant le paysage communal, en rupture et en fort décalage avec son environnement immédiat ;

De la fin des années 80 à nos jours, le développement urbain de la commune a continué de progresser, principalement par la réalisation d'opérations groupées de maisons individuelles, de petits collectifs. et par la réhabilitation du centre-ville.

Bilan et objectifs de la commune

Les espaces naturels protégés représentent le tiers de la superficie communale et contribuent fortement à la qualité du cadre de vie magnymontois.

En revanche, l'activité agricole est victime d'un processus de régression inéluctable ; elle est menacée par les fortes pressions urbaines environnantes, le passage de grandes infrastructures, la pollution....

Ce phénomène de déprise agricole s'accompagne d'un développement de friches qui favorisent le vandalisme, les occupations sauvages et les décharges nuisantes pour l'environnement.

Il n'y a pas de zones classées à vocation agricole au P.O.S. existant.

Une grande partie de ces espaces est actuellement classée en zones d'aménagement futur vides de règlement.

Elles constituent une réserve foncière importante pour le développement communal futur dans le cadre du P.L.U.

V-2 Analyse du site bâti

V-2-1 Disposition urbaine et voies de communication :

Le territoire de Montmagny s'ordonne depuis plusieurs siècles autour d'une **trame viaire** principalement orientée **Nord-Sud** reliant deux axes routiers majeurs :

- **la Route Nationale N°1** au Nord-Est du territoire, ancienne voie royale construite en 1725, qui longe la commune à proximité du quartier du Barrage. Cette voie qui supporte un trafic de l'ordre de 50 000 véhicules/jour, relie directement le bourg à la capitale et à l'autoroute A1 situées à moins de 15 km.

- **la Route Départementale 928**, ou route de St. Leu, axe Est — Ouest reliant Paris à Pontoise par Enghien et St. Leu la Forêt, situé en périphérie Sud de la commune. Aux heures de pointe, le trafic atteint des pointes de 800 à 1000 véhicules/heure, soit 20 000 à 22 000 véhicules/jour.

Complémentaire à ces deux grandes voies et afin d'améliorer les liaisons Est — Ouest sur ce secteur très dense de la Région Parisienne, il est projeté la réalisation du **futur B.I.P.** (Boulevard Intercommunal du Parisien) qui, à l'horizon 2015, reliera directement l'autoroute A15 vers Cergy-Pontoise (au niveau d'Argenteuil/Sannois) à l'Autoroute A1 vers Roissy-en-France.

Son tracé est implanté au Nord du territoire, sur la commune limitrophe de Groslay.

Une **liaison Nord-Est/Ouest** importante, la **Route Départementale 311**, traverse également Montmagny, de *l'avenue de la Gare* vers la *rue de Pierrefitte*, en passant par le centre — ville.

Comme la liaison Nord-Sud, celle-ci relie les deux grands axes précédemment mentionnés : la RN. 1 à l'Ouest, au droit de la commune de Pierrefitte, et la R.D. 928, au niveau de la commune de Deuil-le-Barre.

Le noyau urbain originel de Montmagny s'est développé au carrefour de ces deux axes structurants Nord-Sud/Est-Ouest qui reliait la voie gallo-romaine Paris-Beauvais devenue par la suite voie royale puis route nationale n°1.

Par ailleurs le territoire est desservi par trois voies ferrées qui ont contribué à l'extension urbaine de ce noyau central vers la périphérie Sud et Ouest de la commune :

- **La voie ferrée Paris — Persan-Beaumont/Luzarches** qui longe le territoire à l'Ouest. La ville de Montmagny est ainsi reliée à Paris — Gare du Nord en une quinzaine de minutes. La fréquence des trains est de l'ordre de 15 mn. en semaine.

La gare est située sur la commune de Deuil-la-Barre ; un passage à niveau, implanté sur la commune de Montmagny à la traversée de la voie ferrée par la RD. 311, perturbe fortement le transit automobile à certaines heures de la journée ;

- la **voie ferrée Paris — Pontoise** qui dessert la gare d'Epinay-Villetaneuse au Sud. Elle est reliée en 10 minutes à la Gare du Nord. Huit liaisons par heure sont assurées dans les deux sens. Selon une enquête SNCF, le nombre d'entrants journaliers s'élevait à 13 300 en 1993 ; la zone d'influence de la gare se limite aux 4 communes limitrophes : Deuil, Villetaneuse, Epinay, Montmagny.

- la **ligne de Grande Ceinture** qui traverse le territoire au Sud et croise la ligne Paris-Pontoise à proximité de la gare d'Epinay-Villetaneuse ; cette ligne a fonctionné jusqu'à la seconde guerre mondiale et a permis le développement du parc d'activités industrielles de St. Leu ; elle est à présent uniquement utilisée pour le trafic des marchandises, mais la S.N.C.F. projette sa réouverture au trafic voyageurs (Tangentielle Nord).

La **disposition d'ensemble** de la ville s'est ainsi organisée autour d'un noyau historique central situé au carrefour des axes de liaisons Nord-Sud/Est-Ouest : *Grande Rue (actuelle Avenue de la Gare) — rue Carnot et rue St. Martin (actuelles rue Gambetta/Av. M. Berteaux).*

Au cours du 20^{ème} siècle, ce centre ancien s'est étoffé progressivement de manière diffuse le long de ces voies, jusqu'en périphérie du territoire :

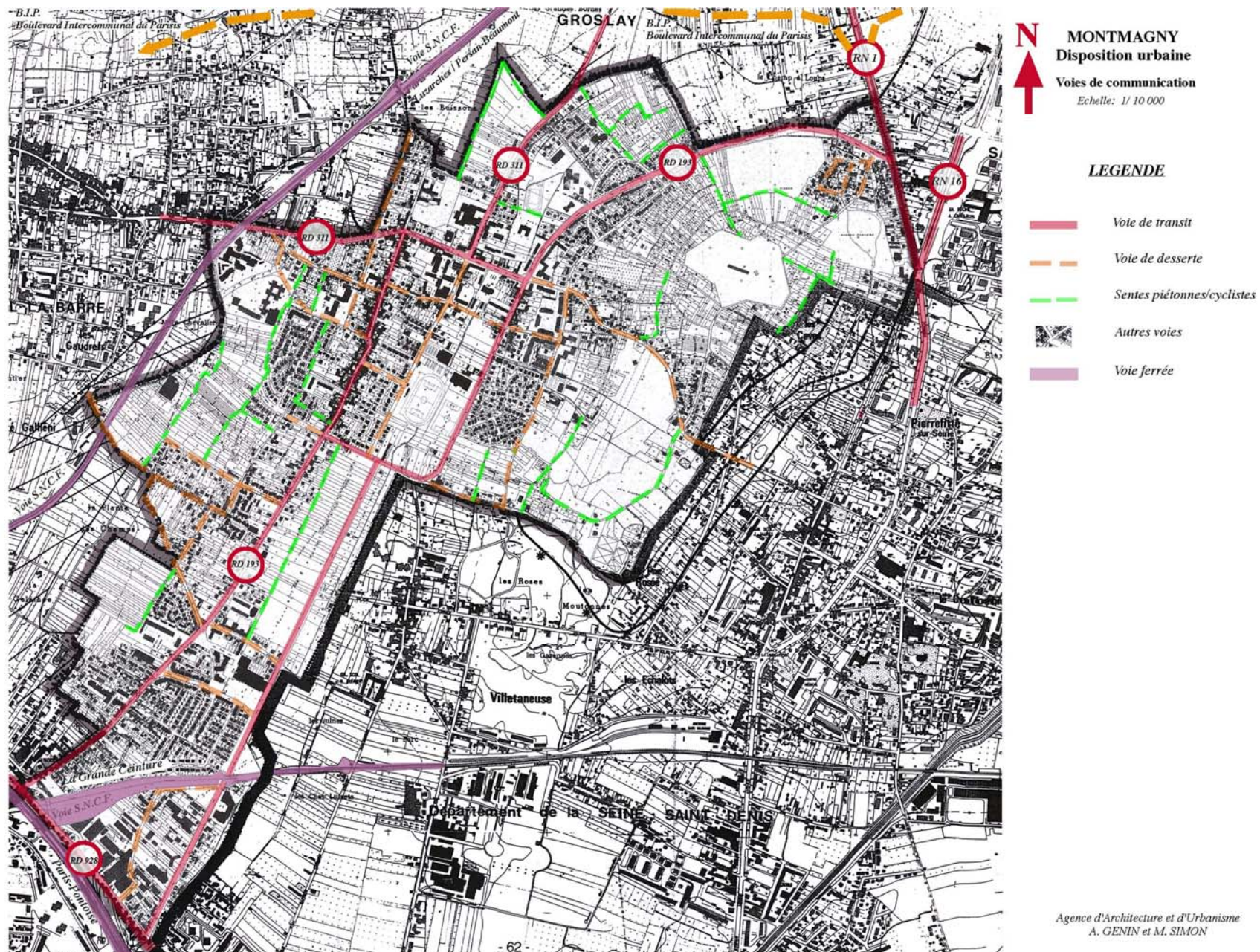
L'axe majeur Nord-Sud d'une longueur d'environ 4 km est structuré par deux branches principales : *av. M. Berteaux, rue Carnot, rue d'Epinay* d'une part, et *Av. M. Utrillo, rue de Villetaneuse, rue Jules Ferry*, d'autre part.

L'axe Est-Ouest, reliant Deuil-la-Barre (*Av. de la Gare*) à Pierrefitte (*rue de Pierrefitte*) plus court (environ 1,5 km) traverse le centre-ville. Quelques espaces naturels subsistent à l'Ouest : friches agricoles de "*la plante des Champs*" et à l'Est : parc régional de la Butte Pinson.

Commune de
MONTMAGNY
Photographie aérienne
IGN - 1996



Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY



Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

V-2 -2 Développement historique de la commune

Sources : Monographie communale — Montmagny en 1900

Mr. Georges Grosse — Instituteur à Montmagny de 1898 à 1920

- Des origines au XXe siècle :

- Témoignages historiques

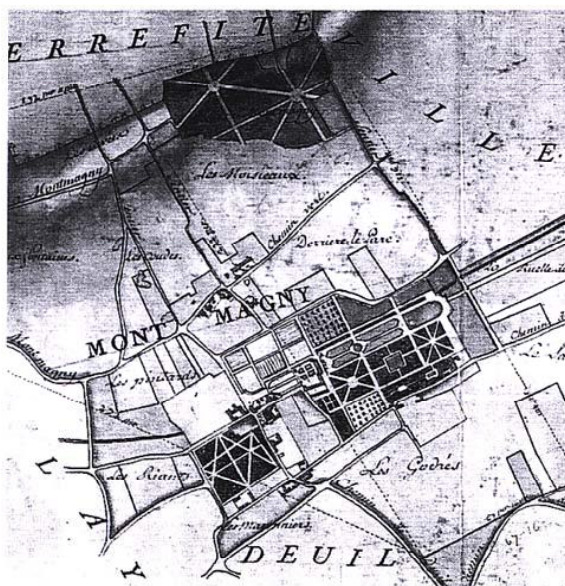
La première présence de Montmagny dans un texte écrit est attestée aux alentours de l'an 1100, par la signature d'une charte d'Hervé Bouchard de Montmorency, alors seigneur des lieux, créant un prieuré à Deuil en faveur du couvent Saint Florent près de Saumur, dans lequel il avait décidé de se retirer.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

Avant le XIIe 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 12e 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 établi en 1243. La carte suivante datant probablement du XVIIe ou du XVIIIe siècle, nous apporte la confirmation de l'absence de profondes transformations sur les limites communales.

Au XV^e 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 XVIIe 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. Aujourd'hui, il ne reste plus de trace de cet édifice de style Renaissance.



Carte de 1782.



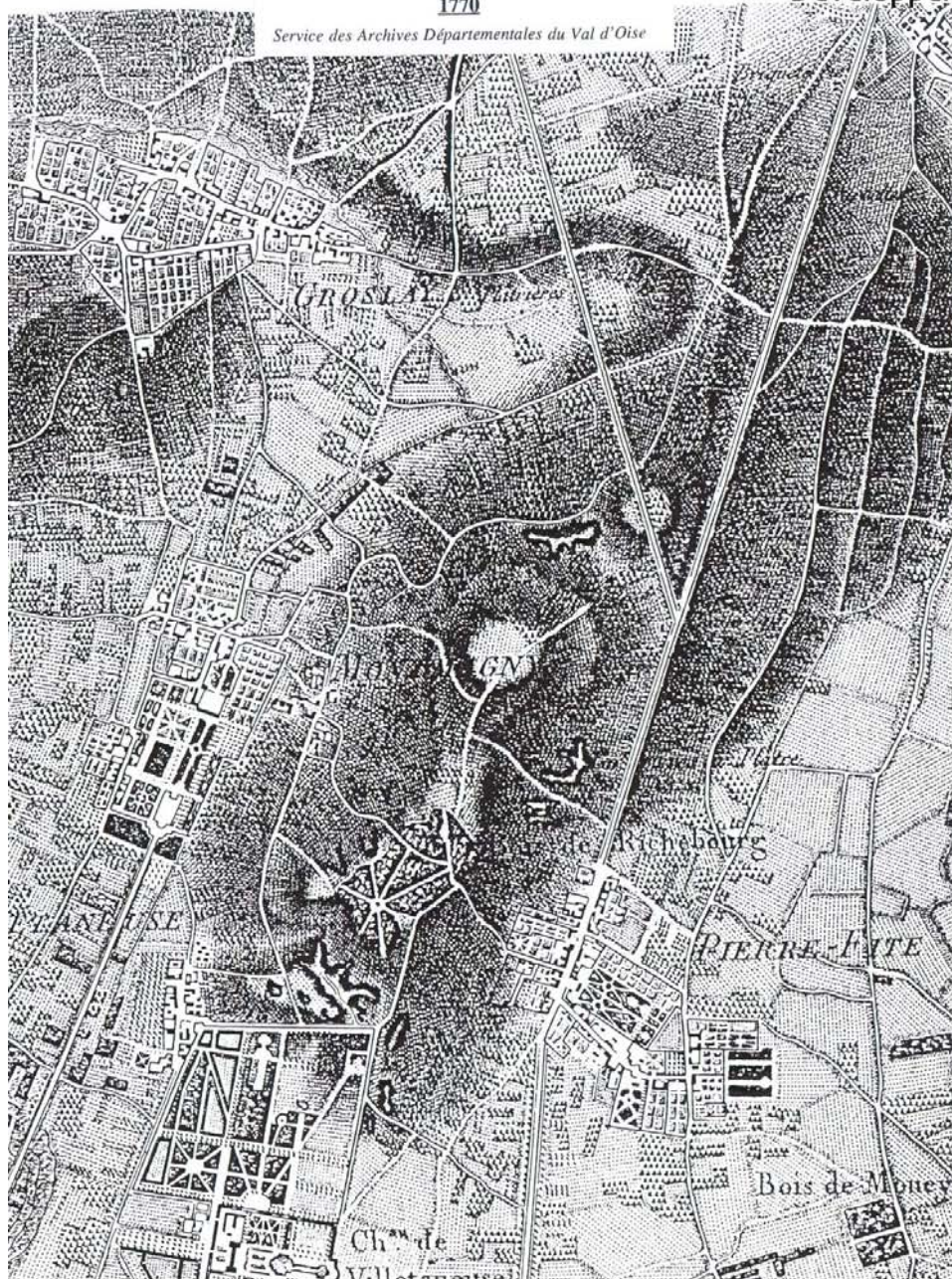
Le château de Montmagny en 1782 et le seigneur Charles Huault de Montmagny, gouverneur du Canada en 1635 ; il donna le nom de Montmagny au village, à présent chef-lieu de comté au Québec (12 000 Habitants)

CARTE DES CHASSES

1770

Service des Archives Départementales du Val d'Oise

Commune de MONTMAGNY Développement historique

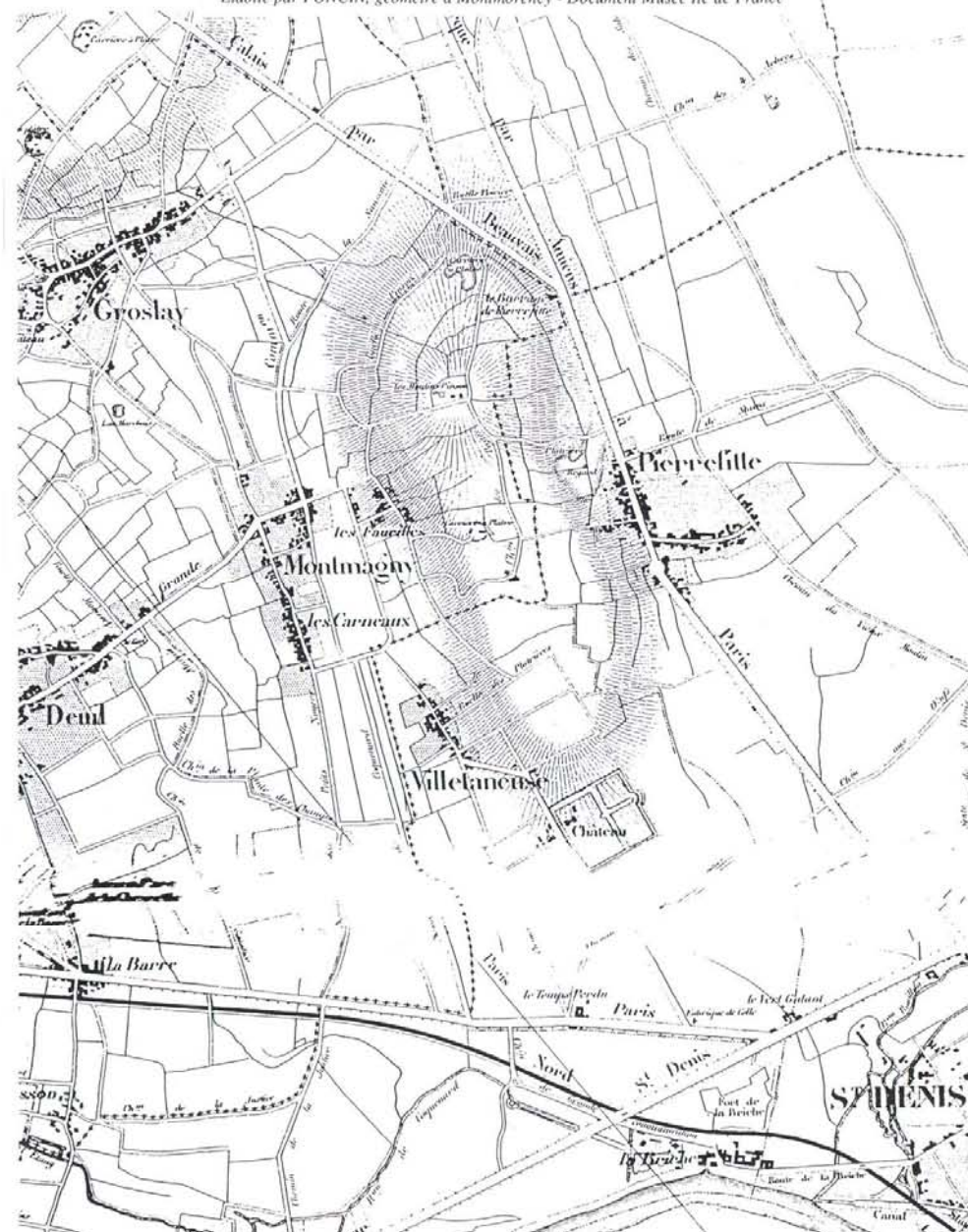


Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

Carte cantonale de MONTMORENCY et sa vallée

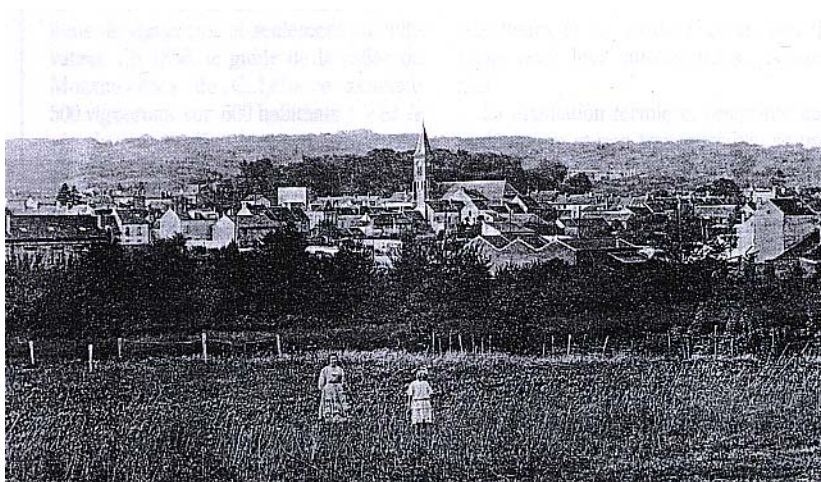
1857

Etablie par PONCIN, géomètre à Montmorency - Document Musée Ile de France



Le siècle des mutations :

A l'aube du XXe siècle, Montmagny est composé de **deux quartiers**, celui des Faucilles et celui des Carnaux.



Vue générale du village de Montmagny au début du siècle

La carte cantonale 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. Trois artères principales desservent le village :

- 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



Le café des Carnaux, rue Carnot.

La rue Carnot



La rue St. Martin (actuelle rue Gambetta)

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 RN 1 avec le quartier du Barrage, et le long de la route de Saint-Leu.



Le Barrage (près de la R.N. 1)



La Commune de MONTMAGNY
au début du 20^{ème} siècle

Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

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

Trois gares, présentes à proximité de Montmagny, 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 kilomètres. Le poids de cette distance et les difficultés d'accéder 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-sur-Seine

- Les structures foncières, héritage d'un passé agricole :

Au début du siècle, l'activité magnymontoise repose essentiellement sur l'agriculture.

À la viticulture qui a occupé une large part jusqu'à la fin du XIXe 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.

Par ailleurs, il semble utile de replacer cette évolution économique dans le contexte historique du XIXe 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 XXe siècle.

- De la commune rurale à la ville :

Au début du XXe siècle, Montmagny reste encore principalement une commune rurale. Plusieurs étapes successives vont transformer radicalement son environnement et intégrer l'espace communal dans l'agglomération parisienne.

Ces différentes étapes peuvent être synthétisées en trois périodes distinctes :

- Les **années vingt** marquent le développement des **zones pavillonnaires** 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'habitat collectif**. 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.

- 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 lotissements pavillonnaires se développent en fonction des opportunités foncières disponibles. Là encore, la cohérence urbaine d'ensemble semble quelque peu négligée.

La ville de Montmagny fut néanmoins préservée pendant quelques années de cette urbanisation parfois anarchique par la présence d'un **projet de création d'un pôle universitaire et urbain** sur son territoire.

En effet, un important campus universitaire, s'organisant autour d'un lac, devait être édifié. Ce projet, mûri dans le milieu des années soixante-dix, n'a pourtant pas abouti et est aujourd'hui abandonné.

Son impact sur la politique urbaine de la commune n'est toutefois pas sans conséquence :

D'une part, la constitution de réserves foncières par l'A.F.T.R.P. pour le compte de l'Etat, a freiné le développement de l'urbanisation pavillonnaire. Toutefois, avec l'abandon définitif du projet, ces terrains sont devenus d'autant plus attractifs qu'ils constituaient des opportunités devenues rares si proches de Paris. Cette forte pression en faveur de leur urbanisation a accentué les difficultés de gestion de la politique urbaine de la commune.

D'autre part, cette constitution de réserves foncières a eu un impact négatif sur le paysage urbain. En effet, la forte incertitude qui pesait sur l'avenir de ces parcelles, a conduit leurs propriétaires à négliger leur entretien.

La qualité de ces espaces naturels s'est progressivement dégradée. Ce sont aujourd'hui pour la plupart de véritables friches au cœur même de la ville. Cette situation contribue, au premier abord, à renforcer l'absence de cohérence et de structuration de l'espace communal. Toutefois, ils représentent, à terme, des atouts non négligeables dans la recherche d'un urbanisme de qualité par les opportunités d'espaces verts qu'ils assurent.

V-2-3 Composition urbaine et évolution récente :

Depuis le début du XX^{ème} s. le processus d'urbanisation s'est traduit par un groupement des éléments bâtis autour du noyau ancien composé des deux quartiers des Faucilles et des Carnaux et desservis par 3 rues : la *rue Carnot*, la *rue des Pavillons*, actuelle *Av. M. Berteaux* et la *rue St. Martin*, actuelle *rue Gambetta*.

L'église Saint Thomas située au centre de ce centre ancien, fut construite en 1740 en remplacement de l'église médiévale du 12^{ème} s. en ruine, qui fut rasée. Elle fut fortement remaniée au 19^{ème} s.



Eglise



Avenue C. de Gaulle

Une partie du cœur original du village a été préservée le long des *rues Carnot*, *rue du château*, *avenue C. de Gaulle* et *rue Galliéni*.

L'urbanisation s'est progressivement développée au cours du siècle le long des deux axes structurants Nord-Sud que sont la *rue Carnot/rue d'Epinay* et la *rue Jules Ferry/rue de Villetaneuse/av. M. Utrillo*.

La constitution progressive du site construit a produit de grandes unités bâties que l'on peut différencier selon leurs fonctions et leurs formes urbaines.

Type d'occupation des sols

Au P.O.S. existant, la zone urbanisée comporte cinq types de zones différenciées à vocation d'habitat et trois types de zones à occupation spécifique :

- les zones d'habitat :

- le centre ancien qui a conservé sa disposition urbaine d'origine :

Il est constitué principalement de bâtiments d'habitation en petits collectifs ou maisons de villes accolées d'un à trois étages, d'anciens bâtiments agricoles avec cours de fermes mais également de commerces, de petites entreprises artisanales, d'équipements publics.

- Les zones d'extension à vocation d'habitat, différenciées selon la typologie de l'habitat :

- zone composée d'ensembles coordonnés d'habitat collectif,
- zone composée d'habitations individuelles groupées, d'habitat collectif et de commerces, sous forme d'opérations d'ensemble,
- zone d'habitat individuel isolé ou regroupé sous forme d'opérations d'ensemble,
- zone résidentielle d'habitat individuel isolé et peu dense.

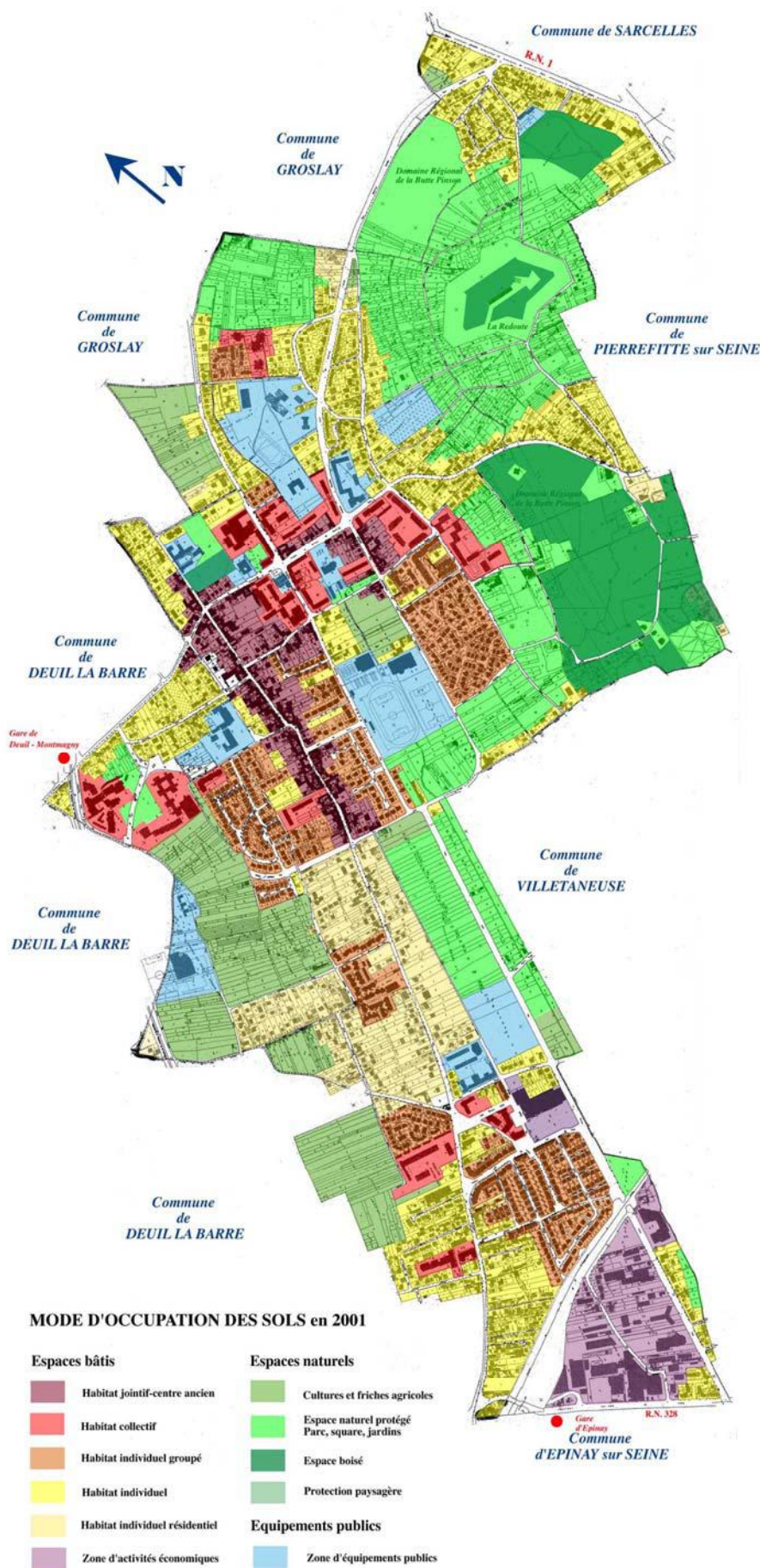
- les zones à occupation spécifique :

- zone d'équipements publics (administratifs, scolaires, sportifs, socioculturels et de loisirs...)
- zone d'activités de St. Leu — les Sablons
- zone réservée au domaine public ferroviaire,

Les espaces naturels

La zone urbanisée est bordée à l'Ouest par d'anciens espaces agricoles, à présent en friches et voués à une urbanisation future et à l'Est par des espaces naturels protégés qui constitue une coupure verte par rapport aux communes limitrophes : parc de la Butte Pinson, plaine maraîchère de la Ferme du Four.

Commune de MONTMAGNY



Typologie urbaine

La disposition urbanistique des espaces bâtis de Montmagny fait apparaître des types de tissus urbains différenciés selon leur densité et leur caractère, ce qui a justifié le zonage existant au Plan d'Occupation des Sols.

- le centre ancien : (Zone UA)

Source : Etude architecturale sur le "vieux village" Magnymontois — Zone UA du P.O.S.- J. P DENUC Architecte et S.A.U.T. de la ville de Montmagny

Le centre ancien est constitué de deux entités distinctes situées, d'une part le long de la *rue Carnot*, *rue du Château*, et d'autre part *rue Galliéni* et *av. Charles de Gaulle*.

Le tissu urbain est caractérisé par une ordonnance architecturale spécifique :

C'est un urbanisme de **village-rue** resserré ; le bâti dense, compacté, suit le tracé sinueux de la voie principale souligné par un ensemble de façades continues R + 2 à R + 3, implantées à l'alignement.

De nombreux immeubles s'organisent autour de cours intérieures distribuant l'arrière des parcelles occupées par des cultures potagères et clos de murs,

Parcellaire et état du bâti

L'instituteur G. Grosse explique dans sa monographie communale de 1899, que l'orientation Nord Sud de la vallée dans laquelle coulait le ru des Haras exposait les terrains à des gelées tardives et que les maraîchers de l'époque construisaient de murs pour protéger les primeurs. Ces "clos " sont à l'origine du parcellaire qui se caractérise par des terrains en forme de parallélogrammes ; ces quadrilatères présentent généralement une largeur sur rue comprise entre 8 et 20 m. Les longueurs perpendiculaires à la voie, sont beaucoup plus irrégulières et peuvent atteindre plus de 100 m.

Cette organisation caractéristique confère au "vieux village" de Montmagny et à la rue Carnot son **caractère d'ancien bourg rural traditionnel**. Malheureusement cette organisation est menacée par des opérations récentes qui perturbent l'identité de ce secteur et son ordonnance architecturale.

La hauteur des constructions varie de 7 à 12 m.

L'état du bâti est jugé moyen ; le centre ne souffre pas d'une vétusté généralisée comme dans d'autres communes mais une action en faveur de la réhabilitation s'est avérée nécessaire pour enrayer les phénomènes de dégradation dus à l'absence d'entretien.

La ville de Montmagny, soucieuse de la préservation de son patrimoine bâti a engagé courant 1999 une étude préopérationnelle **d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** avec le Pact Arim du Val d'Oise.

Le **périmètre d'opération** défini englobait les deux quartiers de l'ancien centre ville (*rue Carnot* et *rue Galliéni*) ainsi que les deux entrées de ville que sont *la route de St. Leu* et *l'avenue de la Gare*, qui contribuent à l'image de Montmagny.

Les objectifs quantitatifs d'amélioration portaient sur 80 logements susceptibles d'être améliorés pendant les 3 années de l'opération.

L'O.P.A.H. contribue par ailleurs à la revitalisation et à l'amélioration de l'aspect du centre grâce à la mise en place d'une campagne de ravalement des façades anciennes.

La qualité paysagère, architecturale et urbaine du centre ancien réside principalement dans le respect de la composition urbaine d'origine (bâti à l'alignement, jardins clos de murs en cœur d'îlot), du réseau viaire (rues, ruelles, sentes piétonnes) et des caractéristiques de l'habitat traditionnel (politique de réhabilitation).



MONTMAGNY
Site urbanisé
Le centre ancien

Agence d'Architecture et d'Urbanisme A. GENIN et M. SIMON



Eglise St. Thomas



Avenue du 11 Novembre



Rue Galliéni



Rue Carnot



Rue Carnot



Rue Carnot

- les secteurs d'extension

Ce sont des quartiers plus récents qui présentent des caractéristiques différenciées selon la densité des constructions, la structure du parcellaire, la typologie du bâti.

Au cours du XX^{ème} siècle, plusieurs étapes successives vont transformer radicalement la ville de Montmagny qui présentait encore l'aspect d'une commune rurale il y a une centaine d'années.

- **La période des années 20** est marquée par le développement de l'habitat de type pavillonnaire le long des principales artères de communication. C'est une urbanisation diffuse, peu dense, située en périphérie du centre ancien.

- **À partir de 1962**, en période de reconstruction d'après-guerre, la Municipalité lance une grande opération de **rénovation du centre ville** afin notamment de résorber l'habitat insalubre.

Le choix urbanistique s'est ainsi porté sur la construction de **grands ensembles** d'habitat collectif. Au tissu bâti existant d'une hauteur moyenne de 7 à 12 m à l'égout du toit, vont se substituer des immeubles de plusieurs étages en béton armé (R + 14), construits selon les procédés modernes alors en vigueur à cette période et formant des quartiers entièrement nouveaux. Cette urbanisation en rupture totale avec la morphologie du bourg traditionnel, bouleverse radicalement les structures du paysage urbain de la commune et sa composition d'ensemble.

- Après cette forte période d'expansion, se développe dans la **décennie 80** une **urbanisation mixte** groupant petits collectifs et pavillons sous forme de Zone d'Aménagement Concerté.

Plus récemment, au cours des **années 90**, est apparue une **urbanisation majoritairement pavillonnaire**. De nombreux lotissements se sont développés en fonction des opportunités foncières disponibles, sous forme de greffes implantées dans le tissu d'extension diffus existant.

Les ensembles coordonnés d'habitat collectif (Zone UC)

Synthétiquement, trois vagues successives de construction d'ensembles d'**habitat collectif** vont s'organiser sur la commune, principalement avec le même opérateur social, le groupe « Immobilière 3F ».

- La **première vague de construction de logements sociaux** s'opère à partir de la **fin des années soixante**. Trois programmes sont construits représentant environ **190 logements**. Ils vont permettre de résorber les poches d'insalubrité, de type bidonville, qui étaient apparues dans le courant des années cinquante. L'opération dite « des Acacias » *rue d'Epinay* en est l'illustration parfaite.

- **La décennie suivante** représente la période la plus dynamique pour la commune en matière de nouvelles constructions. Ce sera celle, entre autres, de la **rénovation urbaine du centre ville** qui bouleversera la morphologie urbaine de la commune et modifiera ses caractéristiques sociologiques.

Un peu plus de **700 logements** seront construits entre **1970** et **1978** sur 4 îlots distincts (1, 2, 2bis et 3 : Centre-ville/Carrières), dont environ 470 sur le périmètre restreint de l'**Opération de Renovation Urbaine** (O.R.U) du centre ville confiée en 1962 à la Société d'Économie Mixte d'Équipement et d'Aménagement de la Seine et Oise (S.E.M.E.A.S.O).

Le solde de 230 logements correspond, d'une part au programme « des Carrières » et d'autre part à celui « des Pintars ».

L'îlot « des Carrières », situé *rue des Carrières*, défini comme étant « l'îlot n°3 » de la Rénovation Urbaine, a été édifié en premier. Il a permis le relogement des habitants du centre ville expropriés pour les besoins de l'opération.

Ainsi près de 50.000 m² ont été, au cours de cette décennie et pour cette seule opération, soit urbanisés soit restructurés. Les logements construits ont tous été des **logements sociaux**.

Néanmoins, une partie du programme (îlot n°1 — 1 au 23 de la *rue Maurice Berteaux*), soit près de 170 logements, se sont inscrits dans un processus d'accession sociale. Aujourd'hui, tous les logements ont été acquis par les anciens locataires, qui les occupent encore ou les ont revendus. Le régime juridique de la copropriété s'est donc substitué à celui de la location sociale.

- Enfin, la **décennie quatre-vingt** assure la dernière vague d'urbanisation sous forme d'habitat collectif. Trois grandes opérations se sont bâties au cours de cette période représentant près de 720 logements.

La plus importante reste l'aménagement du **quartier "des Lévriers"** dit « îlot de la gare », dont l'aménagement a été confié dès 1963 à la S.E.M.E.A.S.O. Pour cette seule opération 385 logements ont été construits.

L'ensemble **"des Vergers"** (91 logements) et celui **"des Faucilles"** (136 logements collectifs réalisés par l'Immobilière 3F, *rues Foulon, rue des Carrières et rue de Pierrefitte*, achèvent cette période d'expansion importante Montmagny. Plusieurs bâtiments des programmes "des Faucilles", et plus encore celui "des Lévriers", ont bénéficié de financements diversifiés, favorisant notamment l'accession sociale des premiers occupants, politique encore peu développée auparavant.

Parcellaire et typologie du bâti

Le parti urbanistique, adopté par la Commune dans les années 60 a transformé radicalement la composition d'ensemble du tissu urbain.

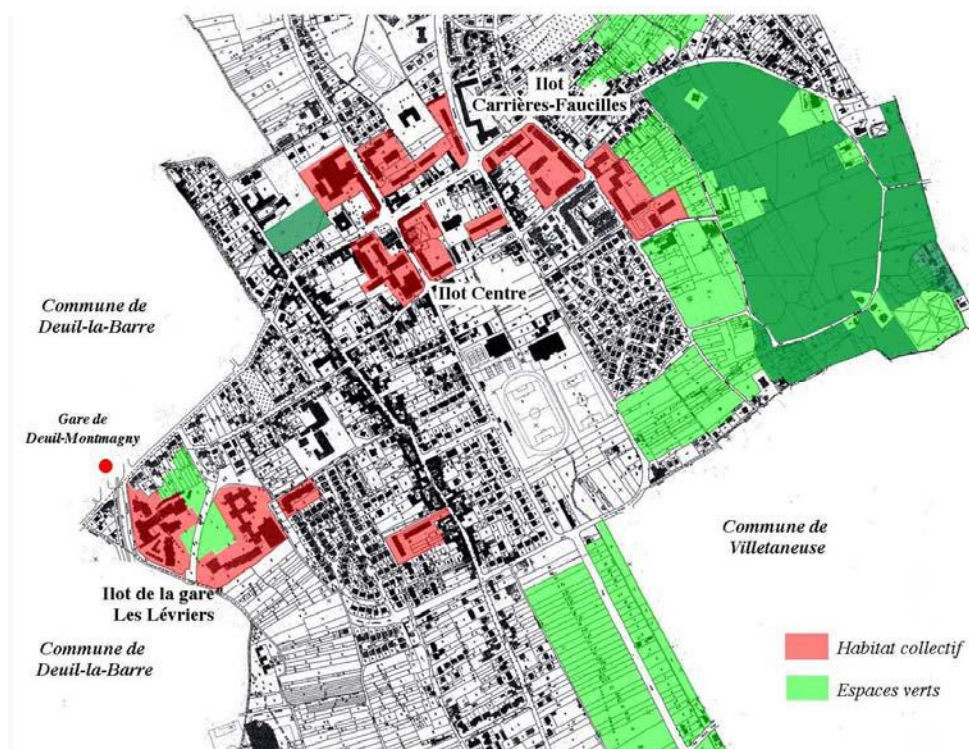
Les grands ensembles collectifs s'organisent en îlots très structurés autour de places centrales et d'espaces verts, desservis par des voies périphériques et des aires de stationnement.

Par leur architecture verticale, caractéristique des procédés de construction moderne en béton armé, leur volumétrie (toitures-terrasses), les matériaux utilisés, leur hauteur (R + 3 à R + 14), ils sont en rupture d'échelle franche avec le bâti traditionnel environnant.

Le programme de rénovation du centre ville comportait outre la construction de 487 logements, 10 emplacements de boutique, un espace pour grand magasin, un marché couvert et des parkings.

La densité est moindre qu'en Centre ancien et a été limitée à un C.O.S de 0,70.

Localisation



Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

MONTMAGNY
Site urbanisé
Habitat collectif
Opération de Rénovation Urbaine

Agence d'Architecture et d'Urbanisme A. GENIN et M. SIMON



Secteur "Le village" - vue du Chemin du Rouillon



Rue Maurice Berteaux



Place intérieure



Rue de la Jonction



Rue Gambetta



Secteur "Le Village" - vue de la rue de Villetaneuse

Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

MONTMAGNY

SITE URBANISE Habitat collectif

Agence d'Architecture et d'Urbanisme A. GENIN et M. SIMON



Avenue M. Utrillo



*Rue Robert Foulon - Les Faucilles
Quartier des Faucilles*



Quartier les Carrières/Faucilles vu depuis le Parc de la Butte Pinson



*Rue des Lévriers
Quartier des Lévriers*



Quartier des Lévriers



Quartier des Lévriers

Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

Les opérations groupées d'habitat mixte collectif et individuel (Zone UK) :

Au cours des années 80, le retour à une **urbanisation mixte** se manifeste très nettement.

Plusieurs opérations furent ainsi mises en œuvre dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté, associant habitat collectif et habitat individuel selon un plan d'ensemble soumis à concertation et approuvé :

- la **Z.A.C. des Faucilles**, arrêtée le 17 mars 1982 et réalisée entre 1984 à 1986 : corrélativement aux 136 logements collectifs construits par l'Immobilière 3F, un programme de pavillons groupés et de petits collectifs, édifiés *rues Foulon, de Villetaneuse et de Richebourg*, complète l'ensemble ; il comprend 42 maisons accolées et 87 logements collectifs organisés autour de placettes intérieures végétalisées, reliées par quelques sentes piétonnes.

La hauteur maximum règlementaire était de 19 mètres mais les immeubles construits ne dépassent pas 4 étages. La Surface Hors Œuvre Nette autorisée était de 24 200 m².

- la **Z.A.C. des Sablons** de 1988 à 1989 : Cette importante opération a contribué à restructurer la partie Sud de la ville de Montmagny, située d'Ouest en Est entre la *rue d'Epinay* et la *rue J. Ferry* et du Nord au Sud entre la *rue R. Quille* et la voie ferrée du parc d'activités de St. Leu. Elle comporte 256 logements collectifs et 165 maisons individuelles accolées ou isolées, un L.C.R., une halte-garderie et un centre commercial Intermarché équipé d'une station-service.

Ce programme mixte s'est inséré harmonieusement dans le cadre environnant et a permis de rééquilibrer le pôle Sud de la ville de Montmagny, grâce à sa composition d'ensemble bien maîtrisée et à la diversité des types d'habitats qui se jouxtent : habitat collectif de faible hauteur (R + 3 à R + 4), entouré d'un large mail planté et de voies à dominante piétonne assurant des vues perspectives sur le cœur de l'opération (*mail Marie Curie, rue Claude Debussy, rue Pierre Curie*), maisons de ville accolées à l'alignement des rues (*avenue du 8 mai 1945*), maisons individuelles implantées sous forme d'îlots parcourus de ruelles internes pavées et bordées de clôtures végétales.

L'ensemble est animé par la présence d'un important centre commercial avec galerie marchande, réalisé au cœur de l'opération (*rue J. Ferry, avenue du 8 mai 1945*).

- la **Z.A.C. des Carnaux** : arrêtée le 13 décembre 1988 et réalisée au début des années 90 se situe entre la *rue des Lévriers* et la *rue Théophile Gautier* ; elle comprend un ensemble collectif desservi par la *rue des Lévriers*, mais l'essentiel de l'opération est constitué de pavillons isolés rassemblés sous forme d'îlots avec voiries internes conçues pour ne pas communiquer avec les quartiers environnants (voie se terminant en impasse sur la *rue T. Gauthier*). Les sentes piétonnes existantes ont été maintenues en périphérie de la Z.A.C.

Parcellaire et typologie du bâti

Les immeubles collectifs intégrés dans ces opérations d'habitat mixte s'ordonnent autour d'une vaste place centrale plantée (*les Faucilles*) ou en bordure de rues existantes (*rue des Lévriers, rue d'Epinay, rue Pierre Curie*). La volumétrie des constructions de hauteur moyenne (R + 2 à R + 4), leur architecture plus traditionnelle : couverture à deux versants en tuiles, animée par des lucarnes et frontons, assurent une meilleure intégration de ces ensembles au tissu existant que les collectifs de la décennie précédente.

L'emprise au sol des collectifs est faible comparativement à celui du tissu pavillonnaire très consommateur d'espace.

Les quartiers de maisons individuelles présentent une forte densité :

Dans le quartier des Sablons et des Faucilles, la superficie des parcelles de maisons accolées en bande, est de l'ordre de 120 à 320 m² ; la largeur de façade de parcelles varie de 5 à 10 m.

Dans les îlots pavillonnaires (quartier des Sablons et des Carnaux), les espaces intermédiaires sont distribués selon un découpage systématique de lots réguliers de forme rectangulaire.

Les terrains ont une superficie variant de 250 à 500 m², la moyenne étant de l'ordre de 300 à 400 m².

La largeur moyenne du parcellaire est de 12 à 14 m avec un minimum de 10 m et un maximum de 18 m.

Les maisons sont généralement implantées sur l'une des limites de propriété, en léger retrait de l'alignement des voies (1 à 2 m) ; l'arrière des parcelles est occupé par les jardins privés.

L'architecture des maisons est de type traditionnel en maçonnerie enduite, surmontée d'une couverture à deux versants présentant une pente de l'ordre de 35°. La construction principale R + combles ou R + 1 + combles est d'une hauteur inférieure à 7 m à l'égout du toit. Les annexes (garage, réserves) sont accolées au bâtiment principal

Ces quartiers réalisés par des aménageurs constructeurs présentent une unité d'ensemble et sont généralement agrémentés de structures végétales qui en assurent l'insertion dans la volumétrie traditionnelle du bourg.

MONTMAGNY

Site urbanisé
Opération groupée d'habitats collectif et individuel

Quartier des Sablons



Rue Pierre Curie



Avenue du 8 mai 1945



Rue Claude Debussy



Rue Pierre Curie



Avenue du 8 mai 1945



Rue Pierre Curie

Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

MONTMAGNY

Site urbanisé Opération groupée d'habitats collectif et individuel Quartiers des Faucilles et des Carnaux

Agence d'Architecture et d'Urbanisme A. GENIN et M. SIMON



*Allée des Peupliers - les Faucilles
Quartier des Faucilles*



Square des Tilleuls - les Faucilles



Allée des Platanes - les Faucilles



*Rue des Lévrier - les Carnaux
Quartier des Carnaux*



Rue Alfred de Musset - les Carnaux



Rue Charles Beaudelaire - les Carnaux

Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

Les opérations groupées d'habitat individuel (lotissements, ZAC.) :

La fin des années 80 et les années 90 sont marquées par la réalisation d'opérations groupées exclusivement constituées d'habitat individuel sous forme de lotissements ou de Z.A.C., formant des îlots autonomes raccordés au tissu existant par une voirie interne spécifique.

Ces lotissements pavillonnaires se développent souvent en fonction des opportunités foncières disponibles au détriment d'une cohérence urbaine d'ensemble.

Depuis 1988 furent ainsi successivement réalisées :

- l'opération de la "rue Pelletier" : 1988 : 28 maisons accolées,
- la "Z.A.C. Achille Viez" (r. Achille Viez) : 1988 - 42 pavillons,
- la première tranche "des Pincevins", accessible par la rue de Villetaneuse : 1989 - 50 pavillons,
- l'opération de la "rue du Parc" : 1990 - 35 pavillons
- la Villa des Carnaux : rue des Lévriers : une douzaine de maisons,
- la seconde tranche des Pincevins : 60 pavillons

Parcellaire et typologie de l'habitat

La composition d'ensemble de toutes ces opérations est très similaire :

Schéma viaire fonctionnel, généralement rectiligne, aux voies parfois surdimensionnées (8 m de large et plus) ; espaces verts quasi inexistants ou limités à quelques arbres et aux haies en bordure de rue. La faiblesse de l'accompagnement végétal accentue l'aspect très minéral de ces ensembles construits.

On constate que la densité de ces opérations est identique à celle des secteurs pavillonnaires des Z.A.C. d'habitat mixte précédemment décrites :

- les terrains sont découpés en lots réguliers d'une superficie variant de 200 à 600 m², avec une majorité de l'ordre de 300 à 400 m².
- la largeur moyenne du parcellaire est de 12 à 16 m avec un minimum de 10 m et un maximum de 25 m.

Les maisons sont implantées en milieu de parcelles ou sur l'une des limites latérales, en retrait de l'alignement ; les jardins privatifs constituent les cœurs d'îlots peu perceptibles de l'extérieur.

Le bâti, d'architecture traditionnelle et homogène selon un cahier des charges particulier, confère à chaque opération une certaine unité d'ensemble ; les volumes sont à rez-de-chaussée + combles aménagés ou R + 1, surmontés d'une couverture en tuiles de pente supérieure ou égale à 35° agrémentées de lucarnes à capucine ou à bâtière.

La construction principale est souvent accompagnée d'auvent et d'annexes accolées offrant une certaine diversité de volumes.

Chaque opération est cependant reconnaissable par une silhouette d'ensemble différenciée selon les caractéristiques de modèles construits par les aménageurs (lots bâtis) ou par les constructeurs isolés (lots à bâtir). Le manque de végétation d'accompagnement contribue à créer un effet de greffe urbaine par rapport au tissu environnant.

Ces quartiers semblent par ailleurs refermés sur eux-mêmes en raison de leur mono fonctionnalité (pas d'espaces verts ni d'équipements publics) et de leur composition d'ensemble qui n'offre souvent qu'un seul accès de liaison avec le tissu environnant ; (aucune opération ne comporte de sentes piétonnes ou cyclistes).

MONTMAGNY
Site urbanisé
Opérations groupées d'habitat individuel



Rue Pelletier
Rue du Parc



Rue Rodin



Allée Carpeaux



Les Pincevins depuis la rue du Parc
Les Pincevins



Les Pincevins - Porte Saint Vincent



Allée des Jonquilles

MONTMAGNY **Opération groupée d'habitat individuel**



Rue Guillaume Apollinaire - Les Carnaux



Rue Théophile Gauthier - Les Carnaux



Rue Paul Eluard - Villa des Carnaux

Les secteurs d'habitat pavillonnaire isolé (zone UG) :

Autour du centre ville ancien et entre les opérations d'urbanisation d'ensemble réalisées depuis les années 60, la majeure partie du bourg compose un tissu urbain de moindre densité, plus lâche, formé essentiellement de pavillons entourés de jardins, mais également de petits établissements artisanaux, commerciaux ou d'entrepôts, implantés le long des rues existantes.

Il concerne,

- en partie Nord de l'agglomération : le secteur du Barrage, l'av. *M. Utrillo*, la rue *M. Berteaux* entre Montmagny et Groslay, à l'Ouest la Butte Pinson le long de *la rue de Pierrefitte, la rue de Bel-Air et la rue C. Grimaud*, à l'Est : l'av. *de la Gare*, la rue *J. Mermoz*, au centre *la rue du Parc, la rue Pelletier...*

- en partie Sud, : *la rue d'Epinay, rue Villebois Mareuil, rue Bruneau...*

Ce tissu pavillonnaire qui s'est développé à partir des années 20 en périphérie du vieux village, conserve un caractère résidentiel.

Parcellaire et typologie du bâti

C'est un tissu ordonné le long des rues existantes, aéré, composé de parcelles bâties délimitées par des clôtures hétérogènes agrémentées de végétation abondante.

Il est caractérisé par un parcellaire, allongé, perpendiculaire aux voies, étroit, d'une largeur de façade souvent inférieure à 10 m mais dont la moyenne est de l'ordre de 12 m.

La superficie des terrains varie de 200 à 600 m², avec une moyenne de l'ordre de 300 à 400 m².

De nombreuses parcelles plus importantes ont fait l'objet de division avec création de lots distribués régulièrement le long d'une voie interne rectiligne.

Les maisons se sont implantées en ordre discontinu, le long des rues, avec un retrait variable, généralement supérieur à 4 m par rapport à l'alignement et souvent en milieu de parcelles ou sur l'une des limites latérales. Les constructions sont à simple rez-de-chaussée ou surmontés d'un niveau et de combles aménagées. (hauteur maximale de 7 m. à l'égout du toit).

L'architecture est hétérogène, de styles variés selon l'époque de construction, sans référence aux caractéristiques de l'architecture traditionnelle rurale du centre ancien. (volumes, pentes de toiture, nature des matériaux, teinte d'enduit.) ce qui conduit à une certaine banalisation de l'aspect des quartiers.

L'existence de nombreux jardins, et la proximité d'espaces naturels importants (la Butte Pinson, Bois de Moreau-Fontaine, anciens vergers de la Plante des Champs.) confèrent cependant un certain charme à l'ensemble et un aspect résidentiel, qu'il convient de protéger pour maintenir la qualité du cadre de vie.

MONTMAGNY
Site urbanisé
Habitat pavillonnaire isolé
Quartiers Nord

Agence d'Architecture et d'Urbanisme A. GENIN et M. SIMON



Front bâti arrière de la rue Maurice Berteaux



Rue Maurice Berteaux



Ruelle Marianne



Rue de Montmorency



Ruelle des Jardins

Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

MONTMAGNY
Site urbanisé
Habitat pavillonnaire isolé
Quartiers Ouest et Sud

Agence d'Architecture et d'Urbanisme A. GENIN et M. SIMON



Rue Jean Mermoz



Rue Jean Mermoz



Rue Pelletier



Rue d'Epinay



Rue d'Epinay



Rue d'Epinay

Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

MONTMAGNY
Site urbanisé
Habitat pavillonnaire isolé
Quartiers Est

Agence d'Architecture et d'Urbanisme A. GENIN et M. SIMON



Avenue Maurice Utrillo



Rue du Coude



Rue du Bel Air



Rue de Pierrefitte - La Butte Pinson



Rue Charles Grimaud - La Butte Pinson



Rue Jean Jaurès - Le Barrage

Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

Le secteur résidentiel d'habitat pavillonnaire isolé (Zone UH) :

Entre les deux pôles d'urbanisation dense Nord et Sud qui se sont développés près des gares de Deuil et d'Epinay-Villetaneuse, le centre du territoire présente le tissu urbain de plus faible densité, lâche et aéré, formé essentiellement de pavillons entourés de jardins, situés à l'emplacement des espaces maraîchers et des vergers existants autrefois : *les Plantes des Champs, la Ferme du Four*.

Un vaste espace naturel occupé par des cultures, prés, jardins et des friches a par ailleurs été préservé au lieu-dit *la Ferme du Four*, dans l'attente d'un projet d'extension de l'Université de Villetaneuse, aujourd'hui abandonné.

Parcellaire et typologie du bâti

Ce tissu est essentiellement pavillonnaire. Il concerne notamment les *rues d'Epinay, E. Branly, de la Plante des Champs, H. Boucher, Maryse Bastié...*

Il est peu ordonné, composé de parcelles bâties alternant avec des jardins potagers, des vergers qui traduisent le mitage progressif de l'ancien territoire agricole de Montmagny.

Il est caractérisé par un parcellaire en lanières, profond, étroit, d'une largeur de façade moyenne de 15 m, perpendiculaire aux voies, délimitées par des clôtures hétérogènes à dominante végétale.

Les maisons se sont implantées en ordre discontinu, généralement parallèles aux voies de communication, mais avec un fort retrait par rapport à l'alignement (10 à 20 m.) et souvent en milieu de parcelles.

Les constructions sont à simple rez-de-chaussée ou surmontés d'un niveau et de combles aménagés. (hauteur maximale de 7 m. à l'égout du toit).

L'architecture est hétérogène, de styles variés, caractéristique des zones d'urbanisation diffuse en périphérie des centres anciens.

L'existence de nombreux jardins, potagers, vergers et la proximité de vastes espaces naturels en friches : *le camp, les tas de cailloux, les basses plantes des champs, les plantes des champs, la campagne*, confèrent à ces quartiers un aspect "champêtre" et un charme particulier qui rappelle le passé arboricole de la commune.

MONTMAGNY

Site urbanisé
Habitat résidentiel isolé
Quartiers Centre et Sud

Agence d'Architecture et d'Urbanisme A. GENIN et M. SIMON



Rue de la Plante des Champs



Rue Maryse Bastié



Rue Achille Viez



Rue Achille Viez



Rue Edouard Branly



Ruelle du Pavillon

Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

Evolution récente du développement urbain

Depuis 2000, une opération immobilière d'importance, la **Zone d'Aménagement Concerté de la Jonction**, est en cours de réalisation. Ce quartier d'une superficie de 2,1 ha devrait accueillir à terme un programme de constructions diversifiées de près de **200 logements** (collectifs et individuels, sociaux locatifs et en accession à la propriété).

Il permettra d'assurer une **liaison** entre le centre ville et les équipements sportifs Charles Grimaud.



Bilan et objectifs de la commune

L'analyse de la structure urbaine de Montmagny met en évidence des typologies diversifiées d'urbanisation correspondant à un zonage et un règlement différenciés qui seront maintenus au Plan Local d'Urbanisme.

Le P.O.S. existant comprenait de nombreuses zones d'aménagement futur, à présent urbanisées qu'il convient d'intégrer dans le tissu existant ;

- Les zones à occupation spécifique

Les zones d'activités économiques (Zone UI) :

La zone d'activités économiques de St.-Leu occupe un triangle d'une surface d'environ **10 hectares** au sud de la commune dans le quartier des « Trois Communes », situé à proximité de la route de Saint-Leu ainsi que deux lignes de chemin de fer comprenant une gare de voyageur, celle d'Epinay-Villetaneuse.

Le secteur autrefois voué à l'arboriculture s'est progressivement couvert de bâtiments d'activités, en raison des nombreux atouts dont il dispose : proximité de la gare S.N.C.F d'Epinay — Villetaneuse et d'une voie ferrée utilisée pour le trafic marchandises, de la R. D 928 et de la RN.1.

Cependant, ce parc d'activités offre aujourd'hui un aspect peu attractif en raison de la vétusté de la plupart des bâtiments industriels et de son développement anarchique : les locaux d'activités hétérogènes côtoient des grappes de maisons individuelles, des terrains cultivées, des friches...

Le secteur accueille une soixantaine d'entreprises PME/PMI, principalement industrielles, représentant 500 emplois.

De **compétence de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency**, ce secteur devrait être revalorisé en s'appuyant sur les atouts que sont la proximité d'un pôle universitaire comprenant la présence de laboratoires de recherche scientifique et une excellente liaison routière et ferroviaire. Ce secteur constitue en outre, non seulement une entrée de ville, mais également une entrée de département.

Bilan et objectifs

La revitalisation envisagée s'appuie sur une technopole.

Le PADD prévoit de 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.

Le pôle commercial du quartier des Sablons : la Z.A.C. des Sablons réalisée à la fin des années 80 comprenait l'édification d'un supermarché (enseigne "Intermarché"), véritable pôle d'attraction, à proximité des zones d'habitat de la Z.A.C et du tissu ancien de la *rue d'Epinay*.

L'ensemble regroupe 42 entreprises offrant une grande diversité d'offre commerciale (fleuriste, cordonnier, coiffeur, horloger, opticien etc.) et artisanale (peintre, maçon, électricien...) ; celle-ci apparaît par ailleurs plus étendue que celle du centre-ville.

La complémentarité entre le supermarché et les commerces de proximité contribue à accentuer la dynamique commerciale de ce pôle économique.



Centre commercial — Quartier des Sablons

Bilan et objectifs

Intégré en zone d'habitat mixte au P.O.S. actuel, il semble souhaitable d'intégrer ce secteur en zone d'activités (UI), et d'établir des règles d'urbanisme mieux adaptées à sa vocation économique.

L'emprise de voies ferrées (Zone UY)

Le territoire est traversé en partie par le réseau S.N.C.F. : ancienne ligne de Grande Ceinture dans le parc d'activités de St. Leu, ligne Persan-Beaumont en limite communale Ouest.

Leur franchissement s'effectue au droit de la route de St. Leu et de la rue Jules Ferry, au sud et au droit de l'Avenue de la Gare à l'ouest.



Les zones d'équipements publics (UF au POS, Uep au PLU)

La Municipalité dispose de très nombreux **équipements publics** souvent rassemblés dans des secteurs à vocation spécialisée qui font l'objet d'un classement spécifique au P.O.S. existant (UF)

Un important effort de création d'équipements a été mené au cours des dernières années, en accompagnement des programmes de rénovation urbaine et de création de nouveaux quartiers : écoles, collège, lycée, équipements sportifs, bibliothèque, salle des fêtes, salles d'exposition, centre de loisirs, équipements associatifs et sociaux, équipements récréatifs et de loisirs.

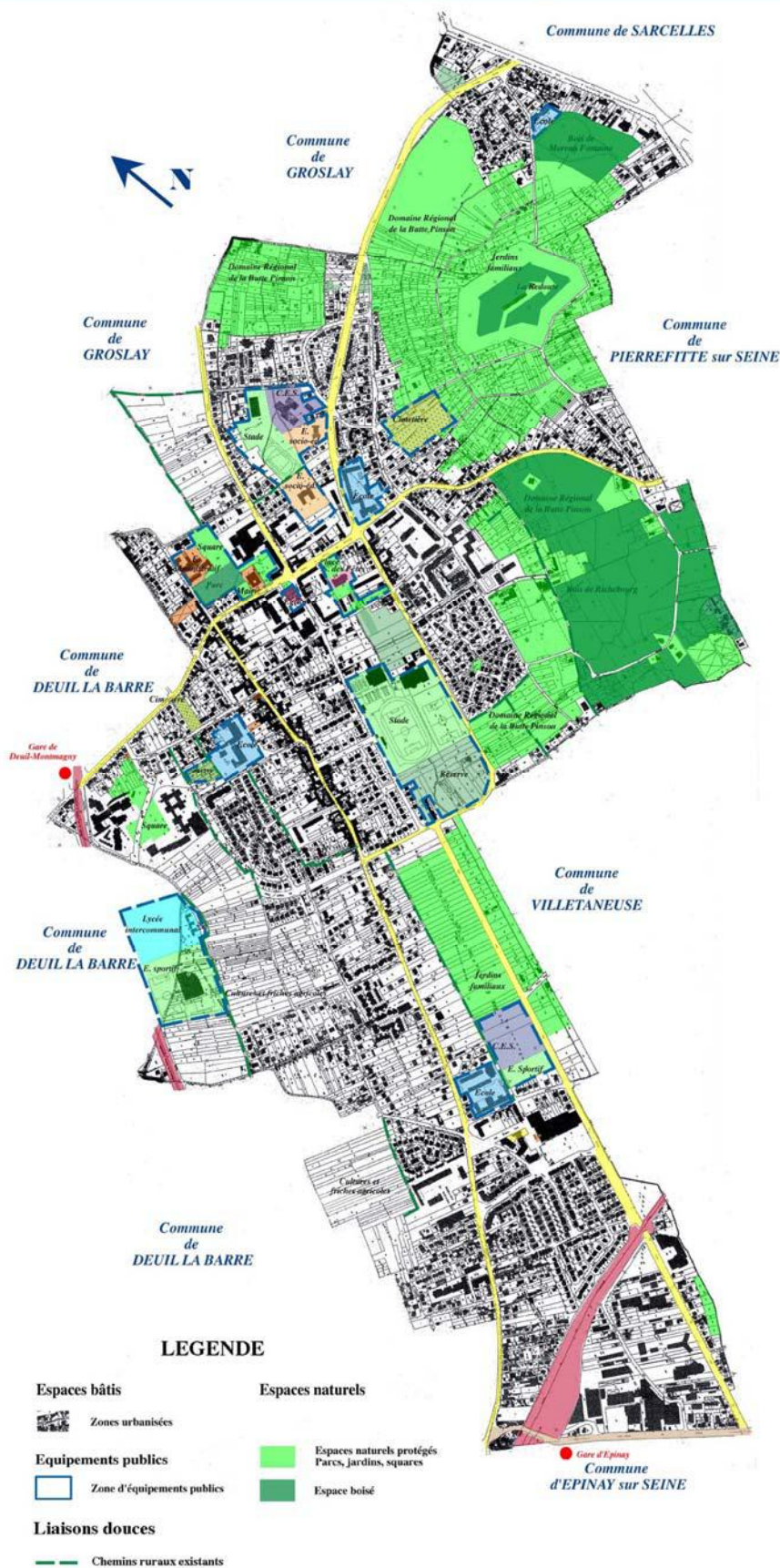
L'objectif de la Municipalité est de terminer le programme d'aménagement des équipements lancé par le contrat régional ; elle a prochainement programmé

- la rénovation de la piste d'athlétisme du stade municipal,
- le réaménagement d'une partie des locaux de l'ancien séminaire, propriété de la commune ; la restructuration concerne prioritairement les ailes du bâtiment occupées par des activités culturelles.

Il est également prévu à court terme la rénovation du centre social inclus dans le périmètre de la Z.A.C. de la Jonction et la création d'antennes décentralisées dans les quartiers.

L'un des enjeux du P.L.U. sera de déterminer les emplacements réservés pour la réalisation des équipements induits par l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces et de préciser, notamment, les objectifs face à l'augmentation des effectifs scolaires en vue d'étendre et restructurer les groupes scolaires existants ou de créer une nouvelle école.

Commune de MONTMAGNY Localisation des équipements publics



V-2-4 Les espaces naturels

La qualité du cadre de vie Magnymontois provient notamment de la **ceinture verte** qui borde la partie nord-est du territoire urbanisé. Il est constitué par le **Parc Régional de la Butte Pinson** (111 ha dont 70,5 hectares sur le territoire communal), de ses **espaces boisés** (Bois de Moreau Fontaine, Bois de Richebourg) qui dominent la ville et des **espaces naturels** existants de la Plaine : jardins de *la Ferme du Four*, vergers, jardins potagers *aux lieudits "le Camp", "les Plantes des Champs"*).



de la Butte Pinson



La Ferme du Four

Parc

De nombreux **jardins privés**, préservés en cœur d'îlots bâtis (centre ancien, secteurs pavillonnaires peu denses) et la présence de jardins familiaux contribuent également à adoucir et agrémenter le paysage urbain.

Quant aux **espaces verts publics** ceux-ci restent très limités : *Parc de la Mairie, place du Québec* et placettes internes aux quartiers d'habitat collectifs récents (Faucilles, mail des Lévrier) ;

L'ensemble de ses espaces naturels protégés au P.O.S. existant seront préservés dans le Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs la **dégradation d'espaces naturels** touchés par la déprise agricole, envahis par les occupations sauvages, la prolifération de clôtures hétéroclites, les décharges, et le développement de friches donnent un aspect "répulsif" à certaines parties du territoire et portent atteinte à l'image de la commune notamment en entrée de ville Nord ou en partie Ouest sur les zones d'urbanisation futures (Secteurs les Plantes des Champs, le Marais, la Campagne...)



Les Plantes des Champs

Ces importantes friches sont potentiellement mutables et constituent, dans le cadre du PLU, des opportunités importantes de développement et/ou de valorisation pour le territoire communal.

V-2-5 Fonctionnement urbain : circulation, transports, liaisons douces

La circulation automobile - Montmagny : un axe de transit

Le trafic automobile sur Montmagny est caractérisé principalement par les flux de circulation pendulaires. Ceux-ci s'organisent selon un schéma nord-sud de la banlieue, secteurs résidentiels de la forêt de Montmorency ou de la forêt d'Ecouen, vers les pôles d'emploi de la proche couronne parisienne.

Ce trafic se concentre principalement sur les grands axes routiers du secteur.

Le plus important est la **RD 301** (anciennement R.N.1) qui longe la commune à proximité du quartier du Barrage. Cette voie supporte un trafic de l'ordre de **50 000 véhicules par jour** sur la commune de Pierrefitte et se trouve par conséquent proche de la saturation. Afin d'éviter les nombreux embouteillages qui perturbent quotidiennement le trafic sur cet axe, les automobilistes ont rapidement emprunté des parcours alternatifs sur des voies de desserte qui n'étaient pas prévues à cet effet.

Par sa configuration urbaine et sa **trame viaire orientées nord-sud**, *Montmagny subit pleinement les effets négatifs induits par ces phénomènes de délestage de la RD 301 (anciennement R.N.1) vers la voirie communale.*

Les automobilistes empruntent les deux artères principales de la commune (axe M.Berteaux, rue Carnot et rue d'Epinay ou l'axe J.Ferry, rues de Villetaneuse, Gallieni et M.Utrillo).

Aux heures de pointe du matin et du soir, ces voies subissent un fort encombrement provoquant des nuisances importantes à la fois sur l'organisation des circulations locales mais également sur la tranquillité des résidents (nuisances sonores, pollutions dues aux gaz d'échappement).

Des **liaisons est-ouest** traversent également Montmagny, de l'avenue de la Gare vers la rue de Pierrefitte, traversant le centre-ville.

L'intensité du trafic produit, à certaines heures de la journée, des perturbations fortes sur sa fluidité.

Ces perturbations sont renforcées par le passage à niveau enjambant la voie de chemin de fer de la ligne S.N.C.F. Paris-Luzarches.

La **circulation de transit** est également dense sur la **R.D. 928**, axe est-ouest reliant Saint-Denis et Enghien-les-Bains.

Le trafic reste fortement perturbé à proximité de la gare d'Epinay-Villetaneuse. La présence de plusieurs carrefours et croisements avec des signalisations tricolores perturbe la lisibilité de la trame viaire et le fonctionnement du secteur.

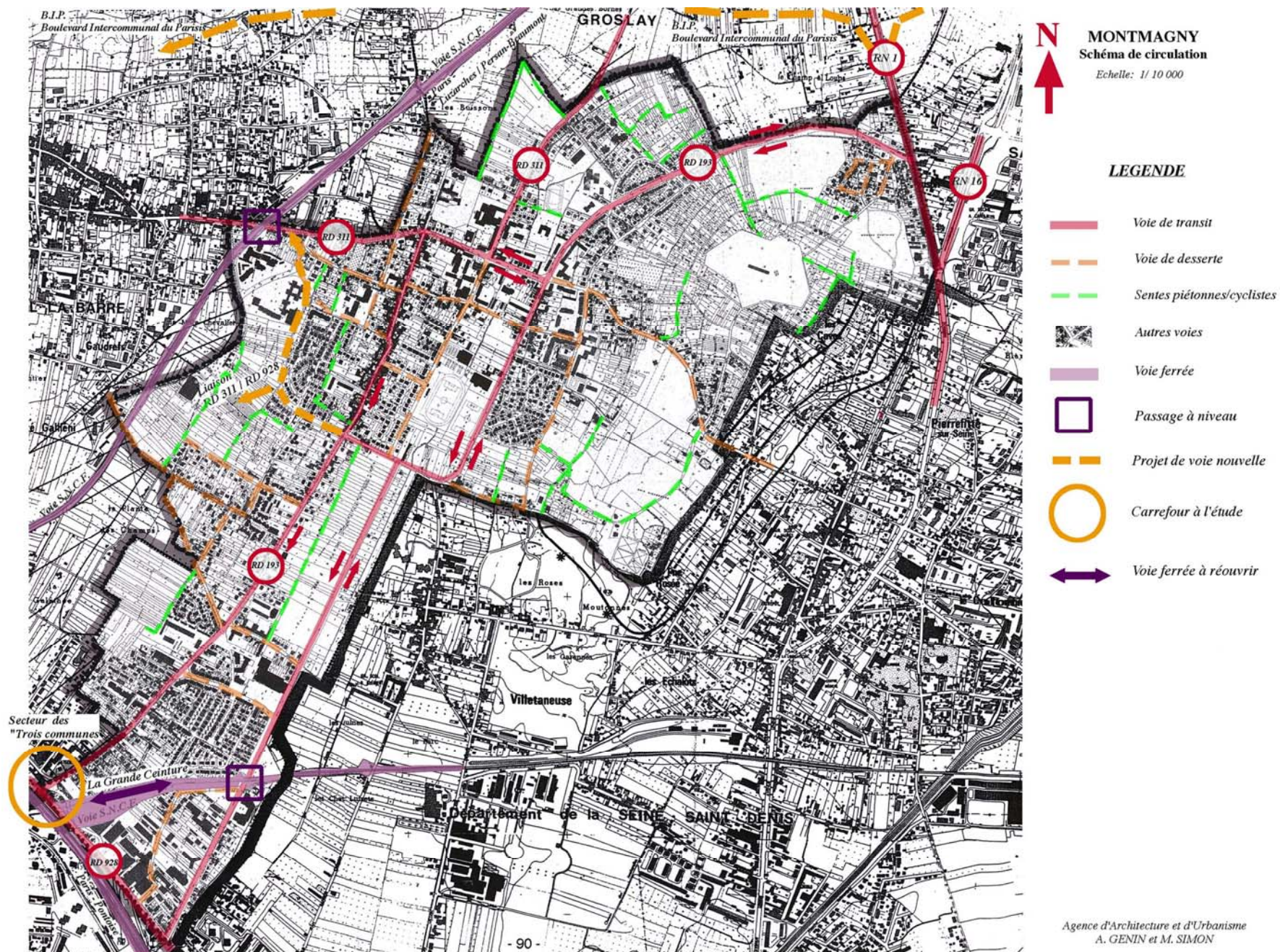
Les relevés de trafic font apparaître une saturation de l'axe aux heures de pointe puisque 800 à 1000 véhicules/heure sont comptabilisés.

L'I.A.U.R.I.F réalise actuellement pour le compte des Conseils Généraux du Val d'Oise et de Seine Saint-Denis une étude générale sur le secteur des Trois Communes devant à terme déboucher sur l'élaboration d'un schéma de secteur précisant les orientations à suivre en terme de d'aménagement de voirie et de fonctionnement urbain de ce quartier.

Bilan et objectifs

Le poids des circulations de transit sur Montmagny perturbe l'organisation du schéma de circulation des voies de desserte. La création des nombreux lotissements n'apporte pas une amélioration significative de ce réseau. En effet, ces lotissements sont irrigués par de multiples impasses accentuant la déstructuration du territoire communal par l'absence de véritable hiérarchie entre les différentes voies.

Ce constat débouche naturellement sur une réflexion forte permettant d'affirmer la lisibilité de la trame viaire magnymontoise, d'assurer des voies de liaison (déviation entre la RD 911 et la RD 928) et d'améliorer la desserte des différents quartiers de Montmagny, tout en sécurisant les abords des voies à proximité de secteurs sensibles tels les équipements scolaires.



Les transports en commun :

Montmagny possède un **réseau de transports en commun diversifié**. La commune est irriguée à la fois par le réseau régional de chemin de fer, mais également par les lignes de bus du réseau R.A.T.P.

Les **gares d'Epinay-Villetaneuse et de Deuil-Montmagny** sont raccordées au réseau ferré de la banlieue Nord. Quinze à vingt minutes suffisent pour rejoindre les Gares du Nord et de Châtelet-les-Halles, véritables nœuds de communication intermodale. 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 de Deuil — Montmagny est desservie par un train tous les quarts d'heure aux heures de pointes.

Pour **les dessertes par bus**, Montmagny se localise sur le territoire d'action de la R.A.T.P. Plusieurs lignes longent ou traversent la commune. Les lignes 354 (Epinay R.E.R. C – Pierrefitte Stains R.E.R. D), 356 (Deuil Marché des Mortefontaines- — Saint-Denis Université) et 156 (Epinay-Villetaneuse S.N.C.F – Saint-Denis Gare) desservent l'extrême sud de la commune. Le terminus de la ligne 168 (Pierrefitte Barrage — Porte de Paris) se situe à proximité immédiate du quartier du Barrage au nord de Montmagny. La ligne 256 (La Courneuve-Aubervilliers—gare d'Enghien) traverse le centre-ville et rejoint la gare de Deuil-Montmagny.

Compte tenu de l'organisation urbaine de la commune, structurée selon un axe nord – sud, une **liaison interne** est apparue indispensable (**ligne 37**). Celle-ci permet de **relier l'ensemble des centres de vie communaux** (équipements publics administratifs, éducatifs, sportifs). Elle assure la liaison entre la gare d'Epinay- Villetaneuse et l'école J.B Clément du lundi au samedi midi avec en moyenne un bus toutes les demi-heures.

La desserte communale, bien qu'imparfaite, est néanmoins correcte grâce à la présence des deux gares S.N.C.F. Cependant, un manque subsiste pour les dessertes de rabattement vers les infrastructures lourdes. Des ajustements, favorisant une plus forte intermodalité du réseau, sont donc souhaitables.

A l'échelle régionale, l'offre de transports en commun pour les années futures devra s'efforcer de répondre aux besoins générés par la multiplication des déplacements de banlieue à banlieue.

Ces **liaisons tangentielles** assureront la desserte des pôles attractifs environnants (préfecture et pôle d'emploi de Cergy, secteur de l'aéroport de Roissy).

Objectifs de la commune

Deux projets intéressent plus particulièrement le secteur de Montmagny. Le premier concerne les perspectives de réouverture de la ligne S.N.C.F. grande ceinture. Ce projet prévoit la création d'une nouvelle gare avec des possibilités d'interconnexion entre les différents modes de transports en commun. Le second prévoit la création d'une voie en site propre pour les bus entre la gare Epinay-Villetaneuse et l'université de Saint-Denis. Il offre des opportunités nouvelles de requalification de l'espace et de desserte des pôles attractifs à l'ouest de la Seine-Saint-Denis (universités Paris XIII et VIII).

Les circulations douces :

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'entre 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. Cette opération contribuera à améliorer la desserte des équipements publics de Montmagny. La constitution d'un axe nord-sud qui a été amorcée devra être continuée pour assurer une liaison complète partant du nord de la commune à partir des Trois Cornets, passant par le centre-ville, le complexe Charles Grimaud pour rejoindre une partie du Domaine de la Butte Pinson, le secteur de la Ferme du Four et rejoignant le Collège M. Utrillo.

Une autre liaison importante est recherchée entre le Lycée Camille Saint-Saëns à l'ouest de la commune et le Domaine de la Butte Pinson à l'est de Montmagny, via la rue Théophile Gauthier.

Enfin, un véritable maillage sera privilégié dans le secteur du Marais, de la Plante des Champs et de la Basse Plante des Champs dans les secteurs encore en friche et susceptibles d'accueillir de nouveaux équipements.

Le réseau de circulation douce peut s'appuyer sur les nombreuses sentes et sentiers recensés sur le territoire communal. La constitution d'une trame verte apporte non seulement des solutions aux conflits éventuels entre les différents utilisateurs du domaine public (Voitures, cyclistes et piétons) mais contribue également à l'amélioration du cadre paysager de Montmagny.

Ces **circulations douces** s'articuleront autour **de trois types de réseaux**.

Les **sentes, à l'intérieur du Domaine régional de la Butte Pinson**, seront le support idéal pour les cheminements de randonnée et de promenade.

Des **liaisons entre les différentes parties de la zone naturelle** seront également recherchées.

Des **pistes cyclables**, empruntant les sentiers à l'écart des axes de circulation supportant l'essentiel du trafic automobile, compléteront ce dispositif.



Le **maillage de ces réseaux** contribuera à densifier la voirie de desserte locale.

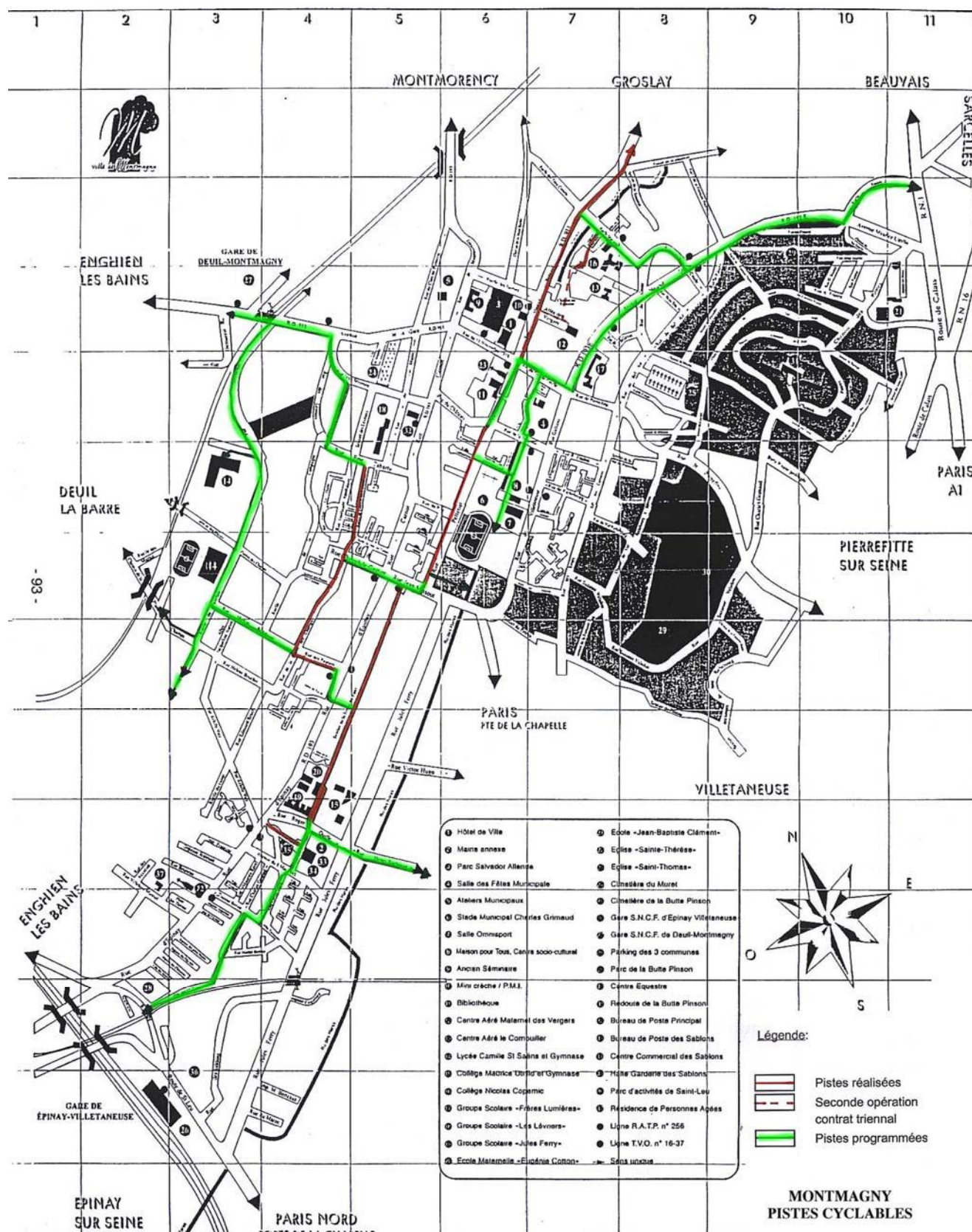
Le vélo reste, en effet, un des moyens de locomotion le plus approprié pour assurer les liaisons entre les équipements publics (établissements scolaires, administratifs ou culturels), les commerces de proximité ou les lieux de loisirs de Montmagny.

Ce maillage local de pistes cyclables et piétonnes débouche aujourd'hui sur une réflexion plus large associant une douzaine de communes de la banlieue nord de Paris. L'objectif majeur de cette démarche est de rassembler les projets de réseaux verts de chacune des communes partenaires. Cette initiative doit, à terme, permettre la mise en cohérence de l'ensemble des projets et de définir un espace géographique commun à l'intérieur duquel il sera possible de joindre à la fois les lieux d'habitation, de loisirs, de commerces et de travail.

Le P.A.D.D. indique les orientations générales du maillage des circulations douces qui s'articulent avec les liaisons qui existent afin d'assurer une cohérence d'ensemble.

MONTMAGNY



PLAN DE SITUATION







MONTMAGNY Chemins ruraux

LES CHEMINS RURAUX A MONTMAGNY : ETAT DES LIEUX.




ACCES PIETON :

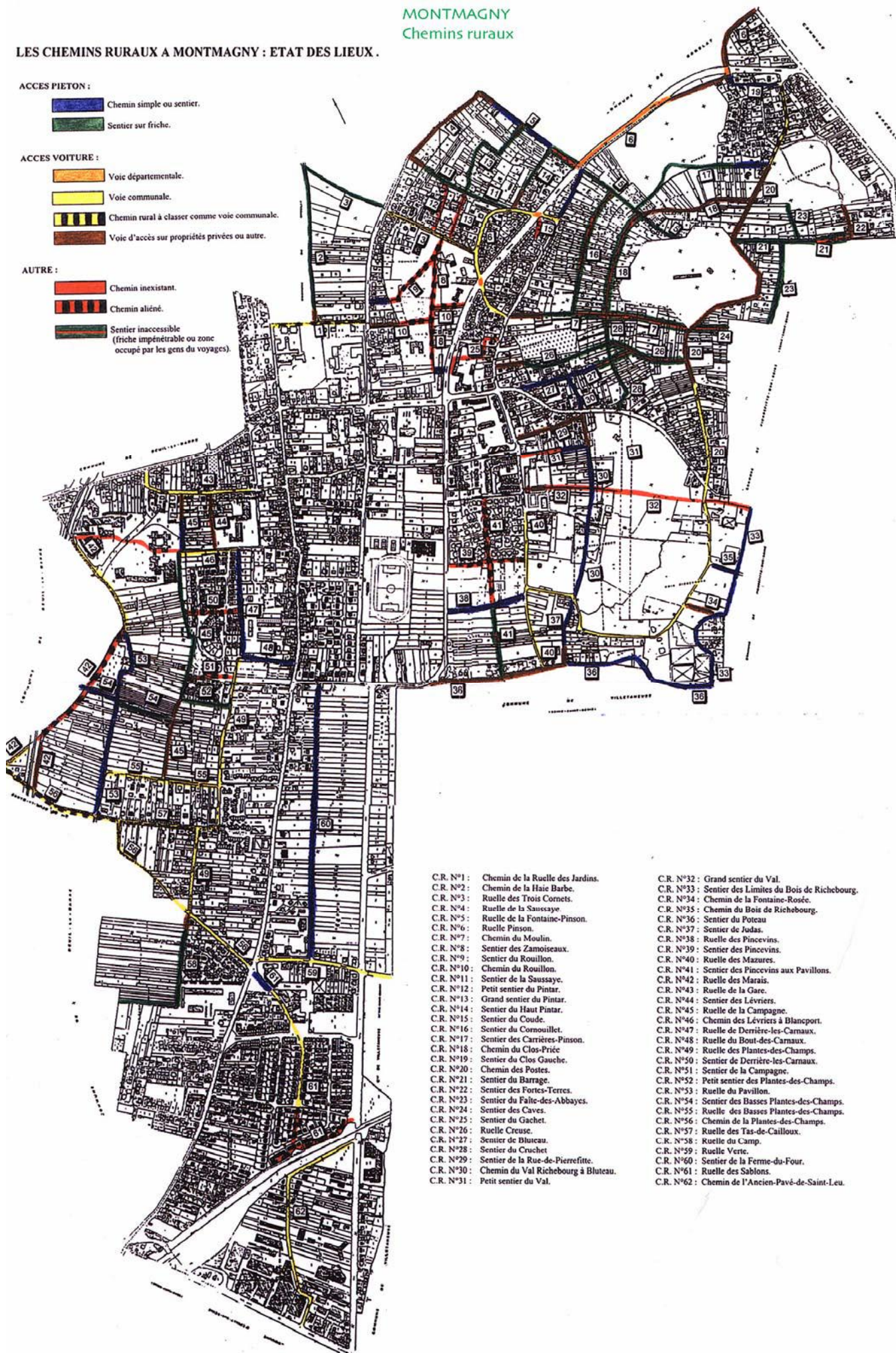
-  Chemin simple ou sentier.
-  Sentier sur friche.

ACCES VOITURE :

-  Voie départementale.
-  Voie communale.
-  Chemin rural à classer comme voie communale.
-  Voie d'accès sur propriétés privées ou autre.

AUTRE :

-  Chemin inexistant.
-  Chemin aliéné.
-  Sentier inaccessible (friche impenétrable ou zone occupée par les gens du voyage).



- C.R. N°1 : Chemin de la Ruelle des Jardins.
- C.R. N°2 : Chemin de la Haie Barbe.
- C.R. N°3 : Ruelle des Trois Cornets.
- C.R. N°4 : Ruelle de la Saussaye.
- C.R. N°5 : Ruelle de la Fontaine-Pinson.
- C.R. N°6 : Ruelle Pinson.
- C.R. N°7 : Chemin du Moulin.
- C.R. N°8 : Sentier des Zamoiseaux.
- C.R. N°9 : Sentier du Rouillon.
- C.R. N°10 : Chemin du Rouillon.
- C.R. N°11 : Sentier de la Saussaye.
- C.R. N°12 : Petit sentier du Pintar.
- C.R. N°13 : Grand sentier du Pintar.
- C.R. N°14 : Sentier du Haut Pintar.
- C.R. N°15 : Sentier du Coude.
- C.R. N°16 : Sentier du Cornouillet.
- C.R. N°17 : Sentier des Carrières-Pinson.
- C.R. N°18 : Chemin du Clos-Prée.
- C.R. N°19 : Sentier du Clos Gauche.
- C.R. N°20 : Chemin des Postes.
- C.R. N°21 : Sentier du Barrage.
- C.R. N°22 : Sentier des Fortes-Terres.
- C.R. N°23 : Sentier du Falc-des-Abbeyes.
- C.R. N°24 : Sentier des Caves.
- C.R. N°25 : Sentier du Gachet.
- C.R. N°26 : Ruelle Creuse.
- C.R. N°27 : Sentier de Bluteau.
- C.R. N°28 : Sentier du Cruchet.
- C.R. N°29 : Sentier de la Rue-de-Pierrefitte.
- C.R. N°30 : Chemin du Val Richebourg à Bluteau.
- C.R. N°31 : Petit sentier du Val.

- C.R. N°32 : Grand sentier du Val.
- C.R. N°33 : Sentier des Limites du Bois de Richebourg.
- C.R. N°34 : Chemin de la Fontaine-Rosée.
- C.R. N°35 : Chemin du Bois de Richebourg.
- C.R. N°36 : Sentier du Poteau.
- C.R. N°37 : Sentier de Judas.
- C.R. N°38 : Ruelle des Pincevins.
- C.R. N°39 : Sentier des Pincevins.
- C.R. N°40 : Ruelle des Mazures.
- C.R. N°41 : Sentier des Pincevins aux Pavillons.
- C.R. N°42 : Ruelle des Marais.
- C.R. N°43 : Ruelle de la Gare.
- C.R. N°44 : Sentier des Léviérs.
- C.R. N°45 : Ruelle de la Campagne.
- C.R. N°46 : Chemin des Léviérs à Blancport.
- C.R. N°47 : Ruelle de Derrière-les-Carnaux.
- C.R. N°48 : Ruelle du Bout-des-Carnaux.
- C.R. N°49 : Ruelle des Plantes-des-Champs.
- C.R. N°50 : Sentier de Derrière-les-Carnaux.
- C.R. N°51 : Sentier de la Campagne.
- C.R. N°52 : Petit sentier des Plantes-des-Champs.
- C.R. N°53 : Ruelle du Pavillon.
- C.R. N°54 : Sentier des Basses Plantes-des-Champs.
- C.R. N°55 : Ruelle des Basses Plantes-des-Champs.
- C.R. N°56 : Chemin de la Plantes-des-Champs.
- C.R. N°57 : Ruelle des Tas-de-Cailloux.
- C.R. N°58 : Ruelle du Camp.
- C.R. N°59 : Ruelle Verte.
- C.R. N°60 : Sentier de la Ferme-du-Four.
- C.R. N°61 : Ruelle des Sablons.
- C.R. N°62 : Chemin de l'Ancien-Pavé-de-Saint-Leu.

-B-

Objectifs d'aménagement retenus au regard du Diagnostic préalable

VI – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

VI -1 Les choix du P.A.D.D.

Le diagnostic réalisé a permis de dégager les grandes orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, puis traduites dans le Plan de zonage et le règlement du P.L.U

4 grandes orientations ont été définies.

1^{ère} orientation : Favoriser le renouvellement urbain et la diversité de l'habitat

Il s'agit principalement d'enjeux urbains, de population et d'habitat.

Dans le cadre du P.L.U, la commune a fait le choix de renforcer la cohérence du tissu bâti et de favoriser le renouvellement urbain :

- Par la structuration de l'axe urbain Nord/Sud de Montmagny :
 - en ouvrant à l'urbanisation les secteurs actuellement en friches « Le Marais » et « la Plante des Champs » situés en lisière du tissu urbain existant afin de les relier aux quartiers environnants, de favoriser la densification du bâti aux abords des gares et de favoriser la mixité sociale en diversifiant la typologie de l'habitat,
- Par le renforcement des **pôles de centralité** du centre-ville et du secteur des Trois Communes :

La Municipalité souhaite **recomposer l'image du centre-ville** et recréer une dynamique d'attraction pour cet espace urbain au travers de plusieurs axes d'intervention :

- en favorisant le développement commercial, en développant les services publics
- en requalifiant le bâti
- en assurant la perméabilité de l'îlot RUF
- en requalifiant les espaces extérieurs : voiries, places publiques.

La cohérence urbaine autour du centre-ville sera assurée par des **liaisons** entre les nouveaux quartiers et les équipements publics et en dynamisant **l'activité commerciale de proximité** dans les quartiers de la Jonction

La **revalorisation du secteur des "Trois Communes"**, autour de la gare d'Epinay-Villetaneuse, appelée à devenir un important pôle d'échanges multimodal par l'aménagement de la future gare d'Interconnexion doit s'établir au travers notamment d'une **redéfinition de la trame viaire, en liaison avec le projet de l'Université Paris XIII** pour assurer une meilleure desserte de la zone et une bonne intégration aux quartiers environnants et à la gare.

Le renforcement de la cohésion urbaine entre quartiers se fera :

- en développant les **liaisons viaires et les cheminements doux** avec les secteurs à ouvrir à l'urbanisation.
- en prévoyant une **zone d'équipements** reliant les secteurs d'urbanisation nouvelle sur le secteur en friche de "la Campagne", occupant une position stratégique entre le lycée intercommunal, les quartiers d'habitations, le secteur de la gare.

La Municipalité souhaite également favoriser **la diversité de l'habitat** :

- en autorisant des **typologies d'habitat diversifié** (petits collectifs, maisons de ville, pavillons) sur les secteurs ouverts à l'urbanisation (Plante des Champs et le Marais).

- en développant la réhabilitation du patrimoine bâti par la poursuite **d'actions d'amélioration de l'habitat** notamment en direction des **copropriétés dégradées ou précarisées**.
- en répondant aux besoins de populations aux demandes de logements spécifiques :
- création d'une **aire d'accueil**, communale ou intercommunale, pour les **gens du voyage**, avenue Maurice Utrillo, en accord avec l'Agence des Espaces Verts.
- réservation d'un secteur pour la construction d'un programme de **résidence étudiante**, rue Jules Ferry, à proximité du pôle universitaire de Villetaneuse (Paris XIII).

2^{ème} orientation : Assurer la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

L'objectif du P.L.U. est de renforcer la structuration et la protection des espaces verts publics :

- par la préservation et l'aménagement **du Domaine de la Butte Pinson**.
 - par l'affectation d'un secteur 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 équipements publics. Cet ancien secteur agricole en friches occupe une position privilégiée entre le lycée intercommunal et les quartiers d'habitations.
- en donnant aux vergers en friche une vocation pour les requalifier.
- en contribuant à la valorisation du 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,
- en valorisant le traitement urbain et paysager des voies publiques.

3^{ème} orientation : Contribuer au développement du tissu économique magnymontois

Au plan économique, l'enjeu du P.L.U. est :

- de favoriser la requalification du **Parc Technologique de Montmagny** (amélioration de l'accessibilité de la zone, requalification des espaces publics...) afin de permettre la redynamisation et la valorisation de ce secteur
- de favoriser le développement d'un micro-pôle commercial route de Calais,
- de permettre l'extension du pôle commercial des Sablons,

4^{ème} orientation : Améliorer les conditions de circulation

Afin d'améliorer le fonctionnement urbain le P.L.U. prévoit :

- la réalisation de la déviation de la R.D. 311 vers la R.D. 928 par l'Ouest du centre-ville afin d'améliorer les flux de circulation en centre-ville et dans les secteurs d'urbanisation nouvelle,
 - la création de nouvelles voiries et liaisons douces entre les opérations d'aménagement d'ensemble à créer et le tissu urbain existant.
- le développement du maillage de cheminements doux :
- 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** autour de l'axe central Nord-Sud (la Ferme du Four) afin de renforcer les liaisons entre quartiers, équipements publics et pôles de centralité.
- par l'**organisation** (redéfinition, aménagement...) du **réseau existant** compris dans le périmètre du domaine de la Butte Pinson

VI-2 Des orientations d'aménagement particulières

Le PLU comporte quatre « orientations d'aménagement » particulières sur des secteurs sur lesquels la commune souhaite préciser des directives d'aménagement qui s'imposeront aux futurs constructeurs.

Il s'agit de :

- La restructuration du Centre-Ville,
- L'aménagement du secteur du MARAIS,
- L'aménagement des abords des gares,
- Le renforcement des liaisons entre Montmagny et Deuil-la-Barre.

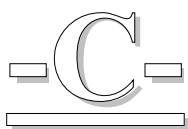
Ces « orientations d'aménagement » font l'objet d'un document spécifique du dossier de PLU.

VI-3 Synthèse des justifications

- pour établir le PADD, les orientations particulières et les éléments réglementaires au regard des enseignements du diagnostic (et plus particulièrement la réponse aux besoins actuels et futurs).

Contexte intercommunal	Montmagny dans la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency : un rôle à jouer dans le fonctionnement du territoire.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Affirmer les liens entre Montmagny et les communes de Groslay et de Deuil-la-Barre. ◆ Contribuer au développement économique et créer un environnement favorable au maintien et au développement des activités et de l'emploi. 	<p>Création de secteurs d'urbanisation d'ensemble pour permettre la réalisation d'équipements communs (Les Trois Cornets, Les Basses Plantes des Champs, le Camp).</p> <p>Extension d'un pôle commercial route de Calais, prévoir l'extension du pôle commercial des Sablons et du centre-ville, amélioration de l'environnement des entreprises (Zone UI).</p>
	Montmagny dans le territoire intercommunal : aménagement des gares et des entrées de ville.	<p>Orientations particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Aménagement des abords des gares. ◆ Valorisation du quartier des « Trois Communes ». 	Zonage en zone UI et Uep pour des aménagements visant à renforcer la centralité.
	Des cheminements publics et des cheminements piétons à mettre en valeur ou à créer.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Développer le maillage de circulations douces et créer des nouvelles voies et circulations douces en cohérence avec la trame existante. ◆ Sentes piétonnes existantes à conserver. ◆ Maillage de liaison à créer. ◆ Renforcer la cohérence entre quartiers. 	Zone N (création de circulations douces et d'aires de stationnement permettant l'accès aux circulations douces).
Espaces publics	Retrouver des espaces fédérateurs.	<p>Orientations particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Affirmer un espace de convivialité en créant une place publique. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Zonage : affirmation des espaces publics. ◆ Zonage : protection des espaces verts publics. ◆ Règlement : Zone N possibilités d'aménagement pour valoriser ces espaces.
	Un centre ancien qui présente un bâti ayant des formes urbaines à protéger et à mettre en valeur et renforçant les commerces de proximité.	Renforcer l'offre commerciale en assurant des possibilités d'accueil de commerces de proximité.	Délimitation de la zone UA qui prend en compte le caractère ancien du bâti, notamment à travers les articles 2, 6, 11.
Formes urbaines	Favoriser le renouvellement urbain et la diversité de l'habitat.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ renforcer les pôles de centralité en recomposant le centre-ville pour assurer une cohérence urbaine et permettre une cohésion entre les quartiers. ◆ favoriser la diversité de l'habitat. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Règlement : UC, limitation des hauteurs du bâti pour assurer une cohérence et retrouver le caractère d'un centre-ville. ◆ Organisation du stationnement ◆ Zonage : affirmation des espaces publics.

	Amélioration du dynamisme économique.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Contribuer au développement du tissu économique magnymontois. ◆ Dynamiser l'offre commerciale de proximité. ◆ Prévoir l'extension du pôle commercial des Sablons. Favoriser le développement d'un micro-pôle d'activités route de Calais. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Règlement : Zone UI et secteur UIb: valorisation qualitative du Technopole de Montmagny. ◆ Zone UA et UC : possibilités commerciales et artisanales (articles 1 et 2). ◆ Zonage UIa : sur le pôle commercial des Sablons et sur le micro-pôle situé rue des Calais.
Activités	Nouveaux équipements pour tenir compte des besoins communaux et intercommunaux	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Renforcer la centralité en favorisant le développement commercial et les services publics. ◆ Renforcer la cohésion urbaine entre quartiers en prévoyant une zone d'équipements reliant les secteurs d'urbanisation nouvelle sur le secteur de « La Campagne » occupant une place stratégique entre le lycée intercommunal, les quartiers d'habitation et le secteur de la gare. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Zonage : secteurs Uep. ◆ Règlement : secteurs Uep.
Equipements	D'importants espaces verts à protéger pour conserver et améliorer une image verte de la commune.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Protéger et mettre en valeur le patrimoine vert de la ville. ◆ Préserver le parc situé derrière la mairie. ◆ Renforcer la structuration et la protection des espaces verts par la préservation du Domaine de la Butte Pinson. ◆ Valoriser le patrimoine paysager de Montmagny. ◆ Valoriser le traitement urbain et paysager des voies publiques. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Zonage : Zone N et création de sous-secteurs NL. ◆ Règlement : article 12 prévoyant des plantations sur les aires de stationnement. ◆ Préservation d'îlots verts dans les quartiers urbanisés en préservant des « jardins intérieurs ». ◆ zone UGa : limitation de la constructibilité au-delà de 40 mètres à partir des voies publiques. ◆ possibilité de création de jardins familiaux (Tas de Cailloux...).
Environnement Déplacements	Améliorer la qualité de vie en donnant des axes de circulation nouveaux et en hiérarchisant les voies	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Améliorer les flux de circulation en centre-ville et dans les secteurs d'urbanisation nouvelle par réalisation de la déviation de la RD311 vers la RD928. ◆ Améliorer l'accessibilité aux transports en commune et inciter à leur usage en favorisant la revalorisation du secteur des « Trois communes ». ◆ Développer le maillage des circulations douces. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Zonage : emplacements réservés pour création de voies et amélioration de carrefours. ◆ Alignements. ◆ Règlement : articles 3 et 6, 12.



Le dispositif réglementaire

VII – JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

VII-1 Justifications des zones

D'une manière générale, la délimitation des zones U a été faite en prenant en compte les principes de maintien des grands équilibres, d'un développement urbain maîtrisé, de prévention des risques et la maîtrise des besoins en déplacements.

Les zones urbaines : U

La délimitation des zones UA, UC, UG, UK, UI et AU a été faite de manière à répondre aux besoins présents et futurs dans les domaines de l'habitat et des activités tertiaires implantées en tissu urbain.

Les critères de délimitation des zones UA, UC, UG, UK sont la prise en compte des différentes catégories de formes et de fonctions urbaines :

- la délimitation de la zone UA qui correspond à l'enveloppe du village traditionnel ancien répond au principe de la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, et au principe de diversité des fonctions, car la zone UA est ouverte à l'accueil des fonctions diversifiées (commerces, services...) ;
- la zone UC correspond à une zone composée principalement d'habitations collectives avec des possibilités de commerces et d'activités tertiaires.
- la zone UG correspond aux secteurs d'habitation relativement denses qui se sont étendues par rapport au secteur ancien traditionnel et un secteur de faible densité (UGa), principalement à caractère d'habitat où les constructions sont édifiées en ordre discontinu ;
- la zone UK correspond aux secteurs d'habitation groupée et dense ;
- la zone Uep correspond aux zones à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- la zone UI correspondant aux zones d'activités et le secteur UIa permet également l'accueil d'activités commerciales et le secteur UIb permet de tenir compte de spécificité (grandes parcelles, éloignement vis-à-vis des logements, proximité des pôles de transports).

Les zones U comportent également des secteurs spécifiques lorsqu'ils sont situés sous le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (PEB).

Justification des choix retenus pour délimiter les zones au regard des objectifs et principes définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme:

- protéger les zones naturelles en assurant également une liaison entre ces grands espaces ;
- permettre des évolutions modérées du bâti dans les secteurs fortement urbanisés ;
- donner des possibilités de construction de nouveaux équipements ;
- permettre un renouvellement urbain avec une ouverture modérée de nouveaux secteurs ;
- permettre le maintien d'une activité économique génératrice d'emplois.

Ces choix répondent bien à l'objectif du maintien des grands équilibres entre la préservation des espaces paysagers et un développement urbain maîtrisé.

Le parti général qui a été adopté permet de maintenir une **progression démographique faible** avec un objectif à moyen terme d'une population d'environ **15 000 habitants**.

L'équilibre social de l'habitat et la construction de **logements sociaux** répond aux objectifs de mixité avec le **maintien** d'un pourcentage de logements sociaux de **25 à 26 %**.

En matière **d'habitat**, les choix traduisent aussi le souci de prévoir des capacités suffisantes pour répondre aux besoins en habitat. La priorité pour les prochaines années est bien d'apporter aux habitants les réponses prioritaires tant en termes d'amélioration de leurs logements que de leur cadre de vie ou enfin d'équipements collectifs.

Par ailleurs, la volonté de requalifier les **zones d'activités** existantes avec une ouverture modérée de certains micro-pôles économiques et de développer les équipements collectifs permet de répondre au principe de la diversité des fonctions urbaines et de l'équilibre entre habitat et emploi. Il faut toutefois préciser que la réponse de la commune de Montmagny ne peut être que partielle. En effet, la ville est située dans un bassin d'habitat et d'activités très large, qui comprend en premier lieu l'ensemble de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency et de manière plus large les départements du Val-d'Oise et de la Seine-Saint-Denis.

Quant à la mise en valeur des entrées de ville, le PLU vise une meilleure répartition des différentes formes de commerces, avec la création ou le maintien de micro-pôles dans le quartier du Barrage, des Sablons et du centre-ville. Il vise également à améliorer l'entrée de ville qui est également une entrée de département, dans le quartier des « Trois Communes » et de la zone d'activités de Saint-Leu (Parc Technologique de Montmagny).

Différents choix répondent au principe de la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile :

- le renforcement des équipements de proximité dans chacun des quartiers favorise les déplacements à pied ou en vélo pour des petits trajets quotidiens ;
- l'aménagement de circulations douces ;
- valorisation des abords des gares ;
- la création de voie de déviation pour éviter le trafic de transit dans le centre urbain ;
- la réalisation d'aires de stationnement.

Ces différents choix en faveur de la maîtrise de la circulation automobile auront des conséquences positives sur la préservation de la qualité de l'air.

La protection des zones naturelles aura des conséquences positives sur la préservation du sol et du sous-sol.

La préservation de la qualité de l'eau est prise en compte par des mesures sur la maîtrise des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols. La préservation de grandes zones naturelles et l'ouverture des nouvelles zones que par le moyen d'opération d'ensemble auront pour conséquence de limiter l'imperméabilité des sols, de diminuer le risque d'inondation et d'imposer une meilleure maîtrise des eaux au niveau de chaque opération. Par ailleurs, différentes mesures prises dans le règlement permettront d'imposer la rétention des eaux et l'infiltration sur chaque parcelle ainsi qu'un renforcement des normes en matière d'assainissement.

Le choix de conserver le village traditionnel et de protéger le patrimoine répond à l'objectif de sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti.

VII-2 Evolution des zonages entre le POS et le PLU

Zone UA

La zone UA correspond à l'enveloppe du village traditionnel ancien répond au principe de la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, et au principe de diversité des fonctions, car la zone UA est ouverte à l'accueil des fonctions diversifiées (commerces, services...). La zone UA du PLU couvre quasiment le même secteur que la zone UA qui existait dans le POS. Les modifications principales sont :

- dans le secteur des « Trois Communes », une partie du secteur UGa (dans le POS) est classée en zone UA. En effet, ce secteur correspond en réalité à un secteur ancien d'une densité élevée dans lequel les bâtiments sont généralement édifiés à l'alignement des voies publiques et qui comportent quelques commerces ;
- dans un secteur du centre-ville, situé à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et la rue Gambetta, les constructions sont en réalité des constructions accueillant des logements collectifs qui n'ont pas une architecture de village traditionnel ancien. Ce secteur est reclassé en zone UC.

Zone UC

La zone UC correspond à une zone composée principalement d'habitations collectives avec des possibilités de commerces en d'activités tertiaires.

- dans un secteur du centre-ville, situé à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et la rue Gambetta, les constructions sont en réalité des constructions accueillant des logements collectifs qui n'ont pas une architecture de village traditionnel ancien. Le zonage UC s'applique au secteur ;
- dans le secteur de la chapelle Sainte-Thérèse, la zone UKa du POS de 1995 est en réalité un secteur où les constructions accueillant des logements collectifs ;
- dans le secteur situé au carrefour de la rue d'Epinay et de la rue du 8 Mai 1945, la zone UKa du POS de 1995 est en réalité un secteur accueillant des logements collectifs ;
- dans le secteur des Lévriers, une partie de la zone ND est en réalité un parking et doit être rattaché au secteur UC qui comprend les immeubles collectifs des Lévriers.

Ces secteurs sont reclassés en zone UC.

Zone UCa

La zone UCa correspond à la ZAC de la Jonction. Le règlement de ZAC, le programme des équipements publics et le plan de zonage restent inchangés.

Zone UG

La zone UG correspond aux secteurs d'habitation relativement denses qui se sont étendues par rapport au secteur ancien traditionnel.

- dans le secteur de la « Basse Plante des Champs » (rue Jacqueline Auriol), la zone NB du POS de 1995 qui est urbanisée devient une zone UG ;
- quelques ajustements de la zone UG sont prévus pour tenir compte de la réalité des constructions (« Hameau des Noyers » situé rue d'Epinay à proximité de « l'allée du Tas de cailloux », angle de la rue Jean Missout et de la rue Jules Ferry, lotissement des Lévriers (rue Eric Tabarly et rue Paul Eluard), rue d'Epinay entre la rue du 8 mai 1945 et la rue Hector Berlioz) ;
- La zone UGa correspond aux secteurs d'extension de faible densité, principalement à caractère d'habitat où les constructions sont édifiées en ordre discontinu et généralement de manière indépendante. Le PLU reprend le zonage de la zone UH qui existait lors du POS de 1995. Ce choix permet de maintenir une densité de construction relativement faible avec la préservation d'îlots verts.

Zone UK

La zone UK comprend des secteurs d'habitation groupée et dense. Elle correspond aux urbanisations sous la forme d'habitations individuelles réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissement ou habitat groupé) dans les trente dernières années. Ce sont des ensembles homogènes composés de formes urbaines constituées, qui ne présentent que très peu de capacités d'évolution.

Dans ces secteurs, le zonage s'efforce de préserver le caractère homogène de ces secteurs et d'éviter les surdensifications trop importantes. Ces zones sont les suivantes :

- secteur des « Sablons » ;
- entre la rue d'Epinay et la rue de la Plante des Champs, dans le « Hameau des Noyers » ;
- secteur « Les Carnaux », situé à proximité de la rue Théophile Gauthier et de la rue Guillaume Appolinaire ;
- secteur des « Pincevins »
- secteur des « Cottages du Verger », situé à l'angle de la rue Achille Viez et de la rue d'Epinay ;
- le secteur du « Clos au Parc », allant de la rue Jean Missout à la rue Pierre Loti ;

Zone Uep

La zone Uep correspond aux zones à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif. La délimitation des zones Uep vise à répondre à l'objectif de prévision de capacités suffisantes pour les équipements actuels ou futurs. Elle couvre les zones UF du POS de 1995 et est étendue pour tenir compte des équipements réalisés ou futurs.

Cette délimitation tient compte des équipements existants ou futurs :

- dans le secteur de la Basse Plante des Champs, dans lequel est situé le lycée Camille Saint-Saëns, le zonage est une zone Uep au lieu de la zone NA qui existait dans le POS de 1995. La zone est urbanisée par la construction de l'équipement ;
- dans le secteur des « Trois Communes », le parking situé entre la voie ferrée et la rue d'Epinay, est classé Uep et non plus en zone UG. Le PLU tient compte de la réalité de la construction en équipement public ;
- rue Eric Tabarly, l'emplacement réservé dans le POS de 1995 (réserve J), le zonage est Uep en vue de la réalisation d'équipements ;
- un secteur faisant partie de l'ancienne ZAC de la Jonction, situé entre la ZAC et le complexe sportif Charles Grimaud ainsi que celui situé juste en-dessous du complexe, sont classés en zone Uep en vue de réaliser des équipements ;
- une partie de la zone classée UGd dans le POS de 1995, situé à proximité du cimetière de la rue du Bel Air, est classée en secteur Uep pour réaliser l'accès au cimetière ;
- un secteur de la Basse Plante des Champs situés juste au sud du lycée Camille Saint-Saëns, qui étaient classés en zone INA deviennent des secteurs Uep en vue de réaliser des équipements ;
- un secteur est prévu pour l'accueil d'une résidence étudiants. Il se trouve à proximité du collège Maurice Utrillo et de l'Université Paris XIII, située à Villetaneuse. Cette zone est destinée à combler une forte demande en logements étudiants.

Zone UI

La zone UI correspondant aux zones d'activités. Elle a été délimitée pour répondre à l'objectif de prise en compte des secteurs d'activités existants et aux besoins de requalification.

Un secteur UIa permet d'accueillir des activités commerciales ou des équipements privés de restauration et d'hôtellerie (quartier du Barrage, des Sablons).

Un secteur UIb correspond à un besoin de dynamisation du Parc Technologique de Montmagny. Il permet d'obtenir des densités plus fortes et d'avoir des façades sur rue pour constituer un « effet vitrine ». Le

Conseil de Communauté de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency a souhaité que des dispositions spécifiques s'appliquent à ce secteur. Certains types d'activités y sont permis comme les équipements privés de restauration et d'hôtellerie.

La zone UY du POS de 1995 affectée au domaine public ferroviaire à l'ouest et au sud du territoire communal est supprimée afin de respecter l'instruction portant abrogation de la circulaire DAU-DTT N° 90-20 du 5 mars 1990 relative à la prise en compte du domaine SNCF dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

Cette emprise ne fait plus l'objet d'un zonage particulier ; elle est intégrée dans les zones qui la jouxtent ou en zone UI.

Dans le secteur des « Trois Cornets », une zone NBa du POS de 1995 devient une zone UI car le secteur n'a pas de raison particulière d'être séparée de la zone UG qui est urbanisée.

Les zones à urbaniser : AU

La délimitation des zones AU vise à répondre à l'objectif de prévision des capacités d'évolution en terme d'équipements et de logements pour répondre aux besoins à plus long terme.

Les articles R.123-5 et R.123-6 du Code de l'Urbanisme définissent respectivement les zones urbaines et les zones à urbaniser.

Certaines zones AU « le Marais », « la Plante des Champs », « la Carrière Pinson »...) sont constructibles en étant soumises à une opération d'ensemble permettant de justifier la création des voies d'accès et de desserte ainsi que des réseaux de capacité suffisante.

Il est rappelé que conformément à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Zones AUa et AUb

Il est rappelé que conformément à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

L'orientation particulière visant à créer une liaison entre la RD 311 et la RD 928 est une condition d'ouverture de certaines zones AUa et AUb (« La Plante des Champs » et « Le Marais »). Le Parc de la Plante des Champs est quant à lui une zone « N » (zone naturelle).

Zone AUc

La zone AUc « La Carrière Pinson » est destinée à l'accueil des Gens du Voyage dès qu'une étude pilotée par la CAVAM permettra de déterminer les besoins. Cette aire est destinée à accueillir les Gens du Voyage sédentarisés à proximité, autour de la Redoute de la Butte Pinson.

L'esprit du SDRIF est néanmoins respecté car le déplacement des aires d'accueil des gens du voyage permettra de renforcer la protection de l'environnement au cœur du Domaine Régional de la Butte Pinson. La compensation en espaces naturels est par ailleurs assurée. L'accueil des gens du voyage sera plus facile le long de la rue Maurice Utrillo. Cet accueil correspond à une logique sociale forte.

Les zones naturelles : N

La délimitation des zones N répond aux principes de protection de la qualité des sites, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles sont par définition inconstructibles exceptées dans des sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées comme le précise l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme.

La **zone N** mis en place par la commune respectent les prescriptions édictées à l'article précité en ne permettant que les constructions ou installations légères sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public et les constructions nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.

Le secteur NL permet des aménagements et des constructions indispensables à la mise en valeur du site ou à une utilisation conforme à une activité autorisée. Les constructions peuvent être autorisées dans ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Ces sous-secteurs ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers car les constructions autorisées sont liées à la mise en valeur naturelle de la zone.

La Redoute de la Butte Pinson est classée en NL pour permettre de mettre en valeur le site historique. Le classement en secteur boisé classé n'est pas réaliste et un boisement trop important nuit à la solidité de l'ouvrage. En effet, les racines des plantations anarchiques d'arbres de peu de valeur (Robiniers) détruisent les constructions des murs d'enceinte et des casemates. La Redoute de la Butte Pinson est amenée à recevoir un aménagement paysager plus conforme à un ouvrage historique, dans le cadre de la compétence du Syndicat Intercommunal pour l'Etude et l'Aménagement de la Butte Pinson (SIEABP).

Le PLU, conformément au PADD, recherche une continuité des secteurs classés en zone N.

En conséquence, certains secteurs connaissent quelques modifications :

- secteur du « Barrage », situé le long de la RD 301 (ex : RN 1) : une partie du secteur UGc devient un secteur NL pour assurer un accès entre le Domaine de la Butte Pinson et la RD 301 ;
- secteur du « Tas de Cailloux », la zone est insuffisamment desservie par les réseaux est classée en zone NL pour assurer une protection du site et permettre la réalisation de jardins ;
- secteur du « Bas Pintar », situé le long de l'avenue Maurice Utrillo : une partie du secteur UHa devient une zone NL pour assurer une liaison entre deux parties importantes du Domaine de la Butte Pinson ;
- secteur du « Bluteau » et du « Cruchet », situé rue de Pierrefitte : une partie du secteur UG devient une zone N pour assurer une liaison entre deux parties importantes du Domaine de la Butte Pinson ;
- secteur des « Pavillons » et du « Judas », situé entre la rue Suzanne Valadon et la Commune de Villetaneuse : une partie de la zone UGd devient une zone N pour assurer une cohérence plus forte de la zone naturelle dans un secteur non desservi par les réseaux ;
- secteur du « Bois de Richebourg », situé à proximité de la Commune de Pierrefitte, une partie de la zone UH devient une zone N pour assurer une cohérence plus forte de la zone naturelle dans un secteur non desservi par les réseaux ;
- la zone UH, situé le long de la rue de Pierrefitte à proximité du Moulin de la Galette devient une zone NL pour assurer une cohérence plus forte de la zone naturelle ;
- le secteur du « Camp » est classé N (au lieu de INa dans le POS) pour être compatible avec le SDRIF et pour suivre l'avis de l'Etat ;
- le « Parc de la Plante des Champs » est classé N. Il s'agit d'un futur parc urbain d'environ 2 hectares.

Certains secteurs classés ND au POS sont ouverts à l'urbanisation:

- secteur de la « Ferme du Four » : une petite partie située à proximité du Collège Maurice Utrillo est destinée à accueillir une résidence étudiante pour répondre à la forte demande de logements destinés aux étudiants dans un secteur proche de l'Université Paris 13 situé sur la Commune de Villetaneuse à proximité immédiate de Montmagny. Ce secteur est proche de la zone NAc (POS de 1995). Une résidence médicalisée est également prévue dans ce secteur. Le PLU prévoit une zone Uep pour cette zone non urbanisée ;
- dans le secteur de la « Carrière Pinson », une partie de la zone NDac est classée en zone AUc pour accueillir une aire de sédentarisation des gens du voyage qui sont déjà installés dans la zone NDa qui entoure la Redoute de la Butte Pinson. L'esprit du SDRIF est néanmoins respecté le plus possible car le déplacement des aires d'accueil des gens du voyage permettra de renforcer la protection de l'environnement au cœur du Domaine Régional de la Butte Pinson. L'accueil des gens du voyage sera plus facile le long de la rue Maurice Utrillo.

VII-3 Evolution des Espaces Boisés Classés

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme précise que « les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier... Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ... Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L.311 et L.312 et suivants du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et doivent donner lieu à un reboisement obligatoire. La gestion des peuplements à partir de régénérations naturelles est préférable à des peuplements artificiels.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Certains secteurs boisés classés sont supprimés pour permettre la gestion des zones naturelles ou historiques :

- le parc de la mairie n'est pas un secteur forestier « espace boisé classé », mais un parc public urbain. Le secteur NL est en revanche élargi à deux parties situées à l'origine en zone UF dans le POS de 1995 ;
- la Redoute de la Butte Pinson ne justifie pas d'une identification comme « espace boisé non classé ». En effet, les arbres sont susceptibles de nuire au fort de la Redoute et l'aménagement du site en secteur historique. Le statut « d'espace boisé non classé » n'est pas approprié.

Les espaces boisés classés sont instaurés en contrepartie des espaces déclassés dans le secteur des « Pintar » et de « Moreau Fontaine ». La superficie est au moins équivalente à celle déclassée.

Une superficie équivalente d'espaces boisés classés, soit **0,7 ha** est recrée sur le secteur des **Buttes au lieudit « le Pin »**

Superficie des espaces boisés classés :

POS antérieur	: 9,5 HA
PLU	: 9,5 HA

VII-4 Evolution des emplacements réservés

En vertu de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme donnent la possibilité, à la collectivité bénéficiaire de cette réserve, de préempter des terrains bâtis ou non pour la réalisation d'équipements à vocation d'intérêt général. Actuellement le territoire communal dispose de nombreux emplacements réservés. Leur liste figure en annexe du P.L.U. Certains emplacements n'ont pas fait l'objet de la levée de réserve et demeurent par conséquent toujours actifs jusqu'à ce que les équipements prévus soient réalisés par la collectivité. Enfin de nouveaux équipements sont à l'étude, nécessitant l'inscription de nouvelles réserves foncières au profit de la collectivité initiatrice du projet.

La liste présentée ci-après, dresse l'ensemble des emplacements réservés existant sur le territoire communal à la date d'approbation du P.L.U. La liste fait également apparaître l'adresse de la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé. Elles sont également identifiées sur le document graphique.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTMAGNY LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVE

Numéro repère	Affectation de l'emplacement	BENEFICIAIRE (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	17 082 m2
D	Extension du cimetière Parcelles AE 42 – 28 - 528	Commune	1 600 m2
E	Equipement public (parc) « Les Plantes des Champs »	Commune	22 710 m2
F	Accès Domaine Régional	Région Ile-de-France	1 545 m2
G	Voie de raccordement RD 311 et RD 928	Conseil Général du Val d'Oise	37 692 m2
H	Place publique Socioculturelle rue des Lévriers	Commune	3 200 m2
I	Déviations du R.D 193	Conseil Général du Val d'Oise	2169 m2
J	Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et Déviations du R.D 193	Conseil Général du Val d'Oise	3 000 m2
K	Extension des équipements sportifs du stade Charles Grimaud	Commune	1 574 m2
L	Extension du périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson	Région Ile de France	7 400 m2

VII-5 SUPERFICIES DES ZONES

Le tableau suivant donne les superficies de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme :

Zones et Secteurs	Superficies du P.O.S.anterieur (en ha)	Superficies du P.L.U. (en ha)
<u>ZONES URBAINES</u>		
Zone UA		11,6
Secteur UAb		1,0
Zone UC		16,4
Secteur UCa		2,1
Secteur UCb		2,9
Zone Uep		24,5
Zone UG		35,0
Secteur UGa		18,2
Secteur UGb		21,7
Zone UK		28,3
Secteur UKb		1,2
Zone UI		10,4
Secteur UIa		2,9
Secteur UIb		5,3
	160,10	181,5
<u>ZONES D URBANISATION FUTURE</u>		
Zone AUa		2,6
Zone AUb		7,4
Zone AUc		1,6
TOTAL ZONES D URBANISATION FUTURE	28,66	11,6
<u>ZONES NATURELLES</u>		
ZONE N		74,9
Secteur NL		23,0
TOTAL ZONES NATURELLES	102,24	97,9
TOTAL ZONES « U » « AU » et « N »	291,00 Ha	291,00 Ha
Superficie des Espaces Boises Classes	9,5 Ha	9,5 Ha

VIII – JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le règlement se compose de trois grandes familles de zones : les zones urbaines repérées avec la lettre U suivie d'un indice, les zones d'urbanisation futures repérées par les lettres AU et la zone naturelle repérée avec la lettre N suivie d'un indice.

Pour comprendre la présentation des différents règlements, il convient de la lire au regard des délimitations des zones.

VIII -1 Zonage

Zone UA

La zone UA correspond au centre ancien de Montmagny qui s'organise autour de l'axe de la rue Carnot et de la rue de Montmorency, ainsi que de la rue du Château et de la rue de la Jonction, d'une partie de la rue de la Gare, du 11 novembre 1918, l'avenue du Général de Gaulle...

Elle se compose de maisons de pierre, d'anciennes propriétés agricoles.

Quelques commerces sont situés dans ce secteur.

La zone comprend un secteur **UA_b** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

Zone UC

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat collectif (Les Lévriers, Les Carrières...).

Elle comprend le secteur **UC_b** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

Zone UC_a

Cette zone désigne la ZAC de la Jonction. Elle est destinée à recevoir un programme d'habitat, hébergement, commerces, bureaux, activités, services et équipements publics.

Toutes les règles de la ZAC restent inchangées. Seules des adaptations mineures ont été apportées pour ne pas faire référence à des zonages issus du PAZ de la ZAC. Le Règlement a été complété par des risques, nuisance et protection qui s'appliquent sur le secteur.

Zone Uep

Il s'agit de zone qui regroupe la plupart des équipements collectifs, scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.

Zone UG

Cette zone concerne des habitations individuelles traditionnelles ou récentes ayant des caractéristiques relativement peu homogènes.

Elle est également composée d'un secteur **UG_a** qui concerne les habitations individuelles situées en règle générale sur des terrains en bande relativement allongée. Cette zone pavillonnaire est peu dense et constitue des espaces de transition urbanisée entre le centre ancien et le quartier Jules Ferry et des Sablons. Etroite « frange » bâtie bordée à l'Est de zones naturelles, elle doit garder un aspect « verdoyant » avec une densité

faible. Des marges de recul par rapport à l'alignement des voies publiques principales devront permettre de garder des îlots verts. Un recul est nécessaire par rapport à la voie publique pour assurer une transition entre la rue et les constructions.

La zone comprend un secteur **UGb** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

Zone UK

Cette zone concerne les habitations individuelles groupées réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (Les Pincevins, Les Carnaux, les Sablons...). L'espace est pratiquement totalement occupé et les extensions de construction devront être limitées (aménagement de combles, surélévation, abris de jardin). L'aspect des constructions devra être maintenu pour garder une homogénéité, notamment l'aspect des clôtures pour assurer une harmonie des quartiers.

Les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques d'origine. En cas de remplacement ou de création, elles devront être réalisées en utilisant les mêmes caractéristiques que celles environnantes.

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

La zone comprend un secteur **UKb** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

Zone UI

Cette zone correspond aux zones d'activités et de commerces. Le renforcement des dessertes internes et externes de la zone devra permettre d'assurer une sécurité adaptée aux activités desservies.

Les parties de terrain non construites et les aires de stationnement devront être traitées de manière paysagère ou plantées.

La zone UI comprend un secteur **UIa** permettant l'accueil de commerces (Quartier du Barrage et des Sablons).

Le secteur **UIb**, composé de parcelles relativement grandes par rapport au reste de la zone UI, est complètement isolé des secteurs d'habitations. Des règles différentes sont imposées pour créer une densité plus forte dans un secteur doté d'un grand potentiel économique et d'une proximité de dessertes importantes. L'isolement par rapport aux secteurs d'habitat permet d'autoriser des constructions à l'alignement afin de créer des façades sur rues sans préjudice des riverains.

Zones AU

Ce sont les zones d'urbanisation future permettant d'accueillir de nouveaux équipements ou de nouveaux logements.

Elle comprend les zones **AUa**, **AUb**, et **AUc** sont différenciées selon les destinations futures des secteurs (logements, équipements...).

AUa : Cette zone s'applique au secteur de la Plante des Champs. Elle correspond aux secteurs non urbanisés qui peuvent le devenir si une opération d'aménagement est lancée. Elle est 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. L'équipement de cette zone sera pris en charge par la ou les opérations d'aménagement.

AUb : Cette zone s'applique aux secteurs du Marais et de la Plante des Champs. Elle correspond aux secteurs non urbanisés qui peuvent le devenir si une opération d'aménagement est lancée. Elle est 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. L'équipement de cette zone sera pris en charge par la ou les opérations d'aménagement.

AUc : Cette zone s'applique à la zone à urbaniser pour reloger les Gens du Voyage sédentarisés ne disposant pas de tous les équipements nécessaires à son urbanisation et nécessitant la réalisation d'une opération d'ensemble.

L'urbanisation de cette zone, quoique prévue, n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement, dans l'attente que soit défini le projet de relogement des Gens du Voyage sédentarisés sur le secteur de la Redoute Pinson.

Elle ne pourra intervenir qu'après modification du PLU.

Zone N

La zone N couvre tous les espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels.

Un secteur **NL** correspond aux espaces verts qui peuvent accueillir des installations légères liées aux activités autorisées.

- les extensions mesurées des bâtiments existants en vue de créer des espaces de fonctionnement et d'accueil du public,
- la construction d'équipements publics d'intérêt général pour la mise en valeur du site, équipements qui ne sauraient être édifiés en zone d'habitation,
- la démolition de bâtiments vétustes,
- les parcs de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées,
- les activités de loisir, comme les poney-clubs ou les élevages de chevaux,
- les constructions d'abris de jardin.

VIII -2 Les dispositions réglementaires applicables à plusieurs zones

Plusieurs articles présentent une écriture commune dans les différentes zones du règlement. Il s'agit de dispositions qui, par leur nature doivent s'appliquer à l'ensemble du territoire communal. Les articles sont : l'article 3 et l'article 5.

Article 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées aux voies ouvertes au public

Cet article concerne les accès privés qui devront desservir les parcelles destinées à recevoir des constructions et les voiries réalisées sur les parcelles pour accéder aux constructions ou aux parkings. Il est rappelé que pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable, en bon état et présentant les caractéristiques permettant le passage des engins de services publics (collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie et protection civile).

Cela est indispensable pour des raisons de qualité de vie et de sécurité.

Article 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau et assainissement

Pour des raisons de santé et d'hygiène, et dans la mesure où les réseaux existent, il est rappelé que tous les bâtiments, selon leur fonction, doivent y être raccordés.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau d'assainissement intérieur de type séparatif.

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Toutefois, en l'absence de desserte par le réseau public et seulement dans ce cas, un système autonome conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, les systèmes autonomes sont interdits dans les zones de gypse.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Des dispositions particulières sont établies pour les eaux issues des voiries et des aires de stationnement.

Les autres réseaux doivent être enterrés.

Les secteurs UG et N ont des règles sensiblement différentes car certains secteurs ne sont pas suffisamment desservis par les réseaux d'assainissement.

Dans les secteurs UA et UC, la création de locaux de tri sélectif est obligatoire pour les copropriétés de plus de 5 logements.

Article 5 – Les superficies minimales des terrains constructibles

En application de la loi SRU et de la loi Urbanisme et Habitat, la taille minimale des terrains n'est plus réglementée.

VIII-3 Les articles applicables à certaines zones

Certaines règles sont spécifiques pour les ouvrages techniques ou pour les équipements d'intérêt général. La justification de ces règles particulières n'est pas exposée systématiquement dans le tableau ci-après. D'une manière générale, ces règles permettent la construction ou l'aménagement d'équipements publics qui ont des besoins souvent très différents des autres occupations des sols autorisées.

Le tableau suivant permet de comparer les règles du PLU (colonne « Règles ») avec celles du POS de 1995 (colonne « Evolutions par rapport au POS ») La colonne « Justifications » explique les modifications.

VIII-3-1 – Dispositions applicables à la zone UA

Articles	Règles	Justifications	Evolutions par rapport au POS
Article 1 Interdictions	<p>♦ Les constructions à usage agricole ou forestier.</p> <p>♦ Constructions à usage : - d'industrie, de logistique ; - installations classées ; - dépôts, carrières, affouillements, exhaussements du sol...</p> <p>♦ Dans le secteur UAb, les maison individuelles groupées, les immeubles collectifs, les parcs résidentiels, les lotissements...</p>	<p>♦ Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations qui sont susceptibles de provoquer des nuisances.</p> <p>♦ Zone de centre-ville à vocation dominante d'habitat accompagné de commerces et de services de proximité. Interdiction des constructions inadaptées au voisinage des constructions d'habitations.</p> <p>♦ Application du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle.</p>	<p>♦ Etaient autorisés : « Les garages destinés au stationnement et à la réparation des véhicules de tourisme ou à usage commercial de type comparable. » Les dépôts d'hydrocarbure compléments des postes distributeurs. »</p> <p>♦ « Les établissements de toutes natures (sous conditions, notamment une superficie inférieure à 500 m²) ».</p> <p>Les carrières, décharges, dépôts...</p> <p>♦ Sans objet en 1995.</p>
Article 2 Autorisation sous conditions	<p>♦ Les <u>entrepôts</u> liés à un mode d'occupation du sol autorisé dans la zone à condition qu'ils n'excèdent pas 100 m² de SHON Les <u>commerces</u> dont la SHON est inférieure à 300 m², Les <u>activités artisanales</u> dont la SHON est inférieure à 300 m², Les <u>services privés et les bureaux</u> dont la SHON est inférieure à 200 m².</p> <p>♦ Les constructions, ouvrages et installations divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux</p>	<p>♦ Adaptation des surfaces de commerces, d'artisanat et d'entrepôts pour favoriser les services de proximité.</p> <p>♦ Prise en compte du projet Tangentielle et de la demande de la SNCF et de RFF.</p>	<p>♦ Les établissements de toutes natures (sous conditions, notamment une superficie inférieure à 500 m²) »</p> <p>♦ Sans objet en 1995.</p>

	projets ferroviaires, notamment ceux de la Tangentielle. ♦ Reconstruction après sinistre (si permis déposé avant 4 ans).	♦ Prise en compte des délais nécessaires pour la reconstruction (indemnisation...). Délais limités pour des considérations d'esthétique urbaine.	♦ La demande de permis de construire devra être impérativement déposée dans un délai de deux ans après la date du sinistre.
Article 3 Desserte par les voies	♦ Voies privées existantes = 3,50 m ; Voies nouvelles = 6m si circulation dans les deux sens. Voies nouvelles = 3,50m si sens unique.	♦ Eviter la création de voies de desserte dont les caractéristiques ne permettraient pas d'obtenir un accès satisfaisant aux parcelles, à la collecte des ordures et aux services de secours. - Rendre possible le stationnement le long des voies nouvelles.	♦ La largeur minimale des chaussées carrossables sera de 3,50m en sens unique et 4m en double sens.
Article 6 Implantations par rapport aux voies	♦ Alignement autorisé. Si retrait = 5m minimum et 40m maximum. ♦ Règles particulières : rue Carnot et rue Galliéni = alignement des voies publiques, sauf décrochements limités (2m x 6m maximum).	♦ Pour favoriser la variété des implantations typique du tissu existant. ♦ Pour tenir compte des décrochements typiques du secteur (porche, entrée...).	♦ Bande de 40m maximum. ♦ Règles particulières : rue Carnot et rue Galliéni = alignement des voies publiques.
Article 7 Implantation par rapport aux limites	♦ Dans une bande de 40 m ; distinction des : - <u>limites aboutissant aux voies</u> = possibilité d'implantation en <u>limite(s) séparative(s)</u> ou retrait : H/2 et 4m minimum si pas de vue ou H de l'ouverture et 8 m minimum si baie ; - <u>autres limites</u> = retrait : H/2 et 4m minimum si pas de vue ou H de l'ouverture et 8 m minimum si baie.	♦ Aération du bâti pour éviter les surdensifications. Préservation des espaces non-construits en fond de parcelle.	♦ Possibilités d'implantation : - d'une limite séparative à l'autre ; - retrait de l'une de ces limites = H et minimum 4m ou H/2 et 2,50m si pas de baie ou si locaux de travail avec baie située à 1,90m du plancher.
Article 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Distance d'au moins 4 m si pas de vues directes. Distance de 8 m si vues directes.	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité, en particulier	Distance d'au moins 4 m, mais possibilité de réduction L=H.

		pour les logements.	
Article 9 Emprise au sol	Règle progressive : 60% pour les premiers 400 m ² . 40% pour les 300 m ² suivants. 30% au-delà de 700 m ² Annexes = 40 m ² .	Règles permettant d'assurer une certaine aération du bâti et le maintien d'espaces non construits et une bonne adaptation selon la taille du terrain.	Auparavant, l'emprise au sol était uniforme (60% de la superficie du terrain).
Article 10 Hauteur	9 m à l'égout du toit et R+1+C Abris de jardin - annexes : 6 m au faîtage.	Dispositions adaptées au bâti existant. Règle limitant les annexes.	9 m, avec un dépassement possible de 2 m pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain. Toute nouvelle construction en bordure de voie doit s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par : - une verticale de hauteur H égale à la distance à l'alignement opposé, - une oblique à 45 °.
Article 11 Aspect extérieur	En général, l'aspect des constructions doit assurer une bonne insertion dans leur environnement. Les règles relatives aux : - surélévations, - abris de jardin, - toitures, - descentes d'eaux pluviales, - antennes, - éléments de modénature, - volets roulants, - clôtures ont été définies de manière assez précise.	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale du village ancien.	En général, l'aspect des constructions doivent assurer une bonne insertion dans leur environnement. Règles relatives aux toitures et aux clôtures.
Article 12 Stationnement	<u>Logements</u> : 2 places, dont 1 sous forme de garage construit. <u>Bureaux et services privés</u> : 1 place pour 50m ² de SHON. <u>Artisanat</u> : 1 place pour 125 m ² de SHON. <u>Commerce</u> : 1 place pour 75 m ² de SHON. <u>Service public ou d'intérêt collectif</u> : selon la nature de	Adaptation des normes de stationnement selon les besoins des logements et des activités. Suppression de la distinction entre les logements sociaux et autres logements. Simplification des règles.	Annexe III du POS.

	l'équipement.		
Article 13 Espaces libres, Plantation	<p>♦ 70 % des surfaces libres seront traitées en espaces perméables.</p> <p>♦ Aires de stationnement = 1 arbre de haute tige pour 6 places.</p>	<p>♦ Favoriser le traitement paysager des espaces libres. Prendre en compte la perméabilité des sols.</p>	<p>♦ Les espaces libres seront plantées à raison d'un arbre pour 100m² d'espace non construit.</p> <p>♦ Aire de stationnement = 1 arbre pour 4 voitures et isolé de haie de 1,50m.</p>
Article 14 C.O.S.	Il n'est pas fixé de COS.	Les autres règles permettent de maintenir la qualité urbaine présente dans la zone.	COS = 1.

VIII-3-2 Dispositions applicables à la zone UC

Articles	Règles	Justifications	Evolutions par rapport au POS
Article 1 Interdictions	<p>♦ Les constructions à usage agricole ou forestier.</p> <p>♦ Constructions à usage : - d'industrie, de logistique ; - installations classées ; - dépôts, carrières, affouillements, exhaussements du sol...</p> <p>♦ Dans le secteur UCb, les maisons individuelles groupées, les immeubles collectifs, les parcs résidentiels, les lotissements...</p>	<p>♦ Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations qui sont susceptibles de provoquer des nuisances.</p> <p>♦ Zone de centre-ville à vocation dominante d'habitat accompagné de commerces et de services de proximité. Interdiction des constructions inadaptées au voisinage des constructions d'habitations.</p> <p>♦ Application du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle.</p>	<p>♦ Etaient autorisés : « Les garages destinés au stationnement et à la réparation des véhicules de tourisme ou à usage commercial de type comparable. » Les dépôts d'hydrocarbure compléments des postes distributeurs. »</p> <p>♦ « Les établissements de toutes natures (sous conditions, notamment une superficie inférieure à 500 m²) ».</p> <p>Les carrières, décharges, dépôts...</p> <p>♦ Sans objet en 1995.</p>
Article 2 Autorisation sous conditions	<p>♦ Les <u>entrepôts</u> liés à un mode d'occupation du sol autorisé dans la zone à condition qu'ils n'excèdent pas 300 m² de SHON Les <u>commerces</u> dont la SHON est inférieure à 500 m², La <u>réhabilitation</u> ou la <u>reconstruction</u> d'ensembles commerciaux dont la SHON est inférieure à 1500 m² si compatibilité avec réseau viaire. Les <u>activités artisanales</u> dont la SHON est inférieure à 300 m², Les <u>services privés</u> et les <u>bureaux</u> dont la SHON est inférieure à 200 m².</p>	<p>♦ Adaptation des surfaces de commerces, d'artisanat et d'entrepôts pour favoriser les services de proximité.</p>	<p>♦ Les établissements de toutes natures (sous conditions, notamment une superficie inférieure à 500 m²) »</p>

	<p>♦ Reconstruction après sinistre (si permis déposé avant 4 ans)</p>	<p>♦ Prise en compte des délais nécessaires pour la reconstruction (indemnisation...). Délais limités pour des considérations d'esthétique urbaine.</p>	<p>♦ La demande de permis de construire devra être impérativement déposée dans un délai de deux ans après la date du sinistre.</p>
Article 3 Desserte par les voies	<p>♦ Voies privées existantes = 3,50 m ; Voies nouvelles = 6m si circulation dans les deux sens. Voies nouvelles = 3,50m si sens unique.</p>	<p>♦ Eviter la création de voies de desserte dont les caractéristiques ne permettraient pas d'obtenir un accès satisfaisant aux parcelles, à la collecte des ordures et aux services de secours. - Rendre possible le stationnement le long des voies nouvelles.</p>	<p>♦ Règles générales, non précises.</p>
Article 6 Implantations par rapport aux voies	<p>Retrait = 2m (sauf des débords ponctuels limités par la largeur et la hauteur).</p>	<p>Prise en compte des implantations existantes et des besoins des habitants pour l'implantation des constructions nouvelles ou les extensions. Possibilités de débords ponctuels pour éviter la monotonie sur l'esthétique des façades.</p>	<p>La distance, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.</p> <p>Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.</p>
Article 7 Implantation par rapport aux limites	<p>♦ Dans une bande de 40m, implantation : - <u>retrait</u> : L = H et 4m minimum si pas de vue directe ou L > H de la plus haute ouverture et 8m minimum ; - <u>en limite séparative</u> si mur à une H < 2,60m sur une L maximale de 10m;</p>	<p>♦ Aération du bâti.</p>	<p>♦ Implantation - <u>retrait</u> si L = H et 4m minimum si pas de vue. ou si L = H/2 et 2,50m minimum si pas de baie ou si locaux de travail avec baie située à 1,90m du plancher. - <u>exception : implantation en limite séparative</u> (si H du mur est < 2,60m ou adossement à une construction voisine (sous réserve de la concordance des hauteur et longueur des 2 constructions)).</p>
Article 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<p>Distance d'au moins 4 m, si aucune vue directe. Distance d'au moins 8 m, si vue directe.</p>	<p>Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité, en particulier</p>	<p>Distance d'au moins 4 m, mais possibilité de réduction L=H et 2,50 m si aucune baie.</p>

		pour les logements.	
Article 9 Emprise au sol	60% du terrain.	Règles permettant d'assurer une certaine aération du bâti et le maintien d'espaces non construits.	Auparavant, aucune prescription.
Article 10 Hauteur	15 mètres à l'égout du toit. Annexes : 6 m au faîtage.	Dispositions adaptées au bâti existant. Règle limitant les annexes.	15 m.
Article 11 Aspect extérieur	En général, l'aspect des constructions doit assurer une bonne insertion dans leur environnement. Les règles relatives aux : - surélévations, - annexes, - antennes, - clôtures, sont destinées à assurer un aspect correct des constructions.	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop précis car il n'existe pas toujours une homogénéité dans les constructions présentes sur cette zone.	Normes très générales de compatibilité avec le site et les paysages.
Article 12 Stationnement	<u>Logements</u> : 2 places, dont 1 sous forme de garage construit. <u>Logement à caractère social</u> : 1 place par logement. <u>Bureaux et services privés</u> : 1 place pour 50m ² de SHON. <u>Artisanat</u> : 1 place pour 125 m ² de SHON. <u>Commerce</u> : 1 place pour 75 m ² de SHON. <u>Service public ou d'intérêt collectif</u> : selon la nature de l'équipement.	Adaptation des normes de stationnement selon les besoins des logements et des activités. Simplification des règles.	Annexe III du POS.
Article 13 Espaces libres, Plantation	♦ 60 % des surfaces libres seront traitées en espaces perméables. ♦ Aires de stationnement = 1 arbre de haute tige pour 4 places.	♦ Favoriser le traitement paysager des espaces libres. Prendre en compte la perméabilité des sols.	♦ Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre pour 200m ² d'espace non construit. Les espaces libres devront couvrir au moins 50%. Ecrans boisés pour parcs de stationnement de + de 1 000m ² et divisés si + de 2 000m ² . ♦ Aire de stationnement = 1 arbre pour 4 voitures et isolé de haie de 1,50m.
Article 14 C.O.S.	Il n'est pas fixé de COS.	Les autres règles permettent de maintenir la qualité urbaine présente	COS = 0,70

		dans la zone.	
--	--	---------------	--

VIII-3 -3 Dispositions applicables à la zone Uep

Articles	Règles	Justifications	Evolutions par rapport au POS
Article 1 Interdictions	<p>♦ Tous les modes d'occupation du sol, sauf ceux liés aux équipements.</p> <p>♦ Dans le secteur Uepa, les maisons individuelles groupées, les immeubles collectifs, les parcs résidentiels, les lotissements...</p>	<p>Zone à vocation d'équipements.</p> <p>♦ Application du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle.</p>	<p>Règles maintenues.</p> <p>♦ Sans objet en 1995.</p>
Article 2 Autorisation sous conditions	<p>♦ <u>Logements</u> : gardien, fonction. Résidences pour étudiants ou pour personnes âgées.</p> <p>♦ Les constructions, ouvrages et installations divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires, notamment ceux de la Tangentielle.</p>	<p>♦ Fonctionnement des équipements.</p> <p>♦ Prise en compte du projet Tangentielle et de la demande de la SNCF et de RFF.</p>	<p>♦ Règles maintenues. Besoins en structure d'accueil pour les étudiants et pour les personnes âgées.</p> <p>♦ Sans objet en 1995</p>
Article 3 Desserte par les voies	♦ <i>Règles équivalentes.</i>	♦ <i>Règles équivalentes.</i>	♦ Règles générales, non précises.
Article 6 Implantations par rapport aux voies	Aucune prescription.	Règles du POS n'apportaient rien. L'utilisation du terme « peuvent » n'apportait aucune obligation particulière.	Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou publiques.

Article 7 Implantation par rapport aux limites	<p>♦ Implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>sur les limites séparatives</u> - <u>ou en retrait</u> <p>⇒ la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 4 m.</p> <p>⇒ 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 2,5 m.</p>		<p>♦ L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements existants sur des parcelles voisines.</p> <p>L = H et 4m minimum.</p>
Article 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Distance d'au moins 4 m.	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage des pièces et simplification de la règle.	Les constructions devaient être implantées de telle manière que les baies des pièces principales ne devaient pas être masquées par aucune autre partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
Article 9 Emprise au sol	Non réglementée.		Auparavant, aucune prescription.
Article 10 Hauteur	<p>14 m, hors dispositifs anti-chute.</p> <p>16 m pour les locaux techniques, hors dispositifs anti-chute.</p> <p>Pas de limitation, si équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement.</p>	Prise en compte des hauteurs existantes, de la vocation des constructions et de leurs besoins.	<p>12 m.</p> <p>Secteur UFa, la hauteur des équipements de sports et de loisirs n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.</p>

Article 11 Aspect extérieur	<p>En général, l'aspect des constructions doit assurer une bonne insertion dans leur environnement.</p> <p>Les règles relatives aux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - clôtures, - descentes d'eau pluviales, - à l'aspect des matériaux, sont destinées à assurer un aspect correct des constructions. 	<p>Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop précis car les équipements sont construits différemment selon les besoins.</p>	<p>Normes très générales de compatibilité avec le milieu environnant.</p>
Article 12 Stationnement	<p><u>Véhicules automobiles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - équipement sportif ou de loisirs : 1 place par unité de 20 personnes accueillies ; - logement : 2 places par logement ; - constructions à usage de résidence pour étudiants : 1 place pour 3 logements ; - constructions à usage de résidence pour personnes âgées 1 place pour 8 logements ; - enseignement primaire ou secondaire : 1 place par unité de 15 personnes accueillies ; - enseignement du second cycle : 1 place pour 6 personnes accueillies. <p><u>Stationnement des vélos :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Equipements sportifs, culturels ou sociaux : 1m² pour 20 à 30 personnes accueillies ; - enseignement primaire ou secondaire : 30 à 60 m² pour 100 élèves - enseignement du second cycle ou universitaire : 1m² pour 40 personnes accueillies. 	<p>Adaptation des normes de stationnement selon les besoins des équipements.</p>	<p>Annexe III du POS.</p>
Article 13 Espaces libres, Plantation	<ul style="list-style-type: none"> ♦ 20 % des surfaces libres seront traitées en espaces perméables. ♦ Aires de stationnement = 1 arbre de haute tige pour 4 places. 	<p>Favoriser le traitement paysager des espaces libres. Prendre en compte la perméabilité des sols.</p>	<p>Ecrans boisés pour parcs de stationnement et les aires de stockage.</p> <p>Aire de stationnement = 1 arbre pour 100m².</p> <p>Les espaces libres seront engazonnés.</p>
Article 14 C.O.S.	<p>Il n'est pas fixé de COS.</p>	<p>Les autres règles permettent de maintenir la qualité urbaine présente dans la zone.</p>	<p>Il n'est pas fixé de COS.</p>

VIII-3 -4 Dispositions applicables à la zone UG

Articles	Règles	Justifications	Evolutions par rapport au POS
Article 1 Interdictions	<p>♦ Les constructions à usage agricole ou forestier.</p> <p>♦ Constructions à usage : - d'industrie, de logistique ; - installations classées ; - dépôts, carrières, affouillements, exhaussements du sol...</p> <p>♦ Dans le secteur UCb, les maisons individuelles groupées, les immeubles collectifs, les parcs résidentiels, les lotissements...</p>	<p>♦ Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations qui sont susceptibles de provoquer des nuisances.</p> <p>♦ Zone à vocation dominante d'habitat accompagné de commerces et de services de proximité. Interdiction des constructions inadaptées au voisinage des constructions d'habitations.</p> <p>♦ Application du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle.</p>	<p>♦ Etaient interdits : les constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage.</p> <p>♦ Etaient autorisés : - Tous les établissements d'une superficie en plancher hors œuvre nette inférieure à 500 m² en zone UG et secteur UGd, à 1000 m² en secteur UGb et UGc et à 2000 m² en secteur UGa. »</p> <p>- Secteurs UGb et UGc : les garages destinés au stationnement et à la réparation des véhicules de tourisme ou à l'usage commercial de type comparable (limite de 1000 m² de SHON).</p> <p>♦ Tous les établissements d'une superficie en plancher hors œuvre nette inférieure à 500 m² en zone UG et secteur UGd, à 1000 m² en secteur UGb et UGc et à 2000 m² en secteur UGa. ».</p> <p>♦ Sans objet en 1995.</p>
Article 2 Autorisation sous conditions	<p>♦ Les <u>entrepôts</u> liés à un mode d'occupation du sol autorisé dans la zone à condition qu'ils n'excèdent pas 300 m² de SHON</p> <p>Les <u>commerces</u> dont la SHON est inférieure à 300 m²,</p> <p>Les <u>activités artisanales</u></p>	<p>♦ Adaptation des surfaces de commerces, d'artisanat et d'entrepôts pour favoriser les services de proximité.</p>	<p>♦ Les <u>établissements</u> d'une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 500 m² en zone UG et secteur UGd, à 1000 m² en secteur UGb et UGc et à 2000 m² en secteur UGa.</p> <p>Les <u>établissements commerciaux</u> d'une superficie</p>

	<p>dont la SHON est inférieure à 300 m², Les <u>services privés et les bureaux</u> dont la SHON est inférieure à 300 m².</p> <p>♦ Reconstruction après sinistre (si permis déposé avant 4 ans).</p>		<p>de plancher hors œuvre nette inférieure à 500 m² en zone UG et en secteur UGd, à 1000 m² en secteur UGa et 2000 m² en secteurs UGb et UGc.</p> <p>Les <u>entrepôts</u> dont la superficie de plancher hors œuvre nette est inférieure à 500 m² en zone UG et secteur UGa et UGd et 1000 m² en secteurs UGb et UGc.</p> <p>♦ La demande de permis de construire devra être impérativement déposée dans un délai de deux ans après la date du sinistre, en respectant au maximum les règles applicables à la zone concernée.</p>
Article 3 Desserte par les voies	<p>♦ Voies privées existantes = 3,50 m ; Voies nouvelles = 6m si circulation dans les deux sens. Voies nouvelles = 3,50m si sens unique.</p>	<p>♦ Eviter la création de voies de desserte dont les caractéristiques ne permettraient pas d'obtenir un accès satisfaisant aux parcelles, à la collecte des ordures et aux services de secours. - Rendre possible le stationnement le long des voies nouvelles et la création de circulations douces.</p>	<p>♦ Règles générales, non précises.</p>
Article 6 Implantations par rapport aux voies	<p>♦ Retrait = 5m minimum et 40m maximum (exception à la règle des 5 mètres s'il s'agit de voies privées et s'il ne s'agit pas de façades principales et s'il n'y a pas de vue directe. ♦ Règles particulières : petits éléments de construction (auvents, marquises...) = 2,5m pour une SHOB de moins de 5m². ♦ (<i>Exception du POS supprimée</i>).</p>	<p>♦ Aération du bâti par rapport aux voies. Prise en compte des besoins des habitants.</p> <p>♦ Suppression de l'exception concernant les abris de jardin pour éviter qu'ils ne soient implantés à l'alignement et pour</p>	<p>♦ Retrait = 4m minimum et 40m maximum.</p> <p>♦ <i>Pas de règle.</i></p> <p>♦ Exception : abris de jardin de moins de 15 m².</p>

	<p>♦ Dans le secteur UGa, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres de l'alignement des voies publiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rue Maryse Bastié - rue Hélène Boucher - rue Edouard Branly - rue d'Epinay - rue de la Plante des Champs - rue Achille Viez 	<p>préserver des îlots verts.</p> <p>♦ Ce secteur correspond à l'ancienne zone UH du POS de 1995. Ce secteur est peu dense et des îlots verts en fond de parcelles sont préservés. La distance de 40m assure également une accessibilité au service d'incendie et de secours.</p>	<p>♦ Retrait 8m minimum et 40m maximum</p>
Article 7 Implantation par rapport aux limites	<p>♦ Distinction des :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>limites aboutissant aux voies</u> = possibilité d'implantation en <u>limite(s) séparative(s)</u> sans pouvoir excéder 12m de longueur ou <u>retrait</u> : H/2 et 4m minimum si pas de vue ou H de l'ouverture et 8 m minimum si vue ; - <u>autres limites</u> = retrait : H/2 et 4m minimum si pas de baie ou H de l'ouverture et 8 m minimum si baie. 	<p>♦ Aération du bâti en fond de parcelle et limitation des constructions en limite séparative sur 12m pour éviter les grandes longueurs aveugles donnant sur les propriétés voisines.</p>	<p>♦ <u>Règles générales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>retrait</u> si $L = H$ et 4m minimum si pas de vue. ou si $L = H/2$ et 2,50m minimum si pas de baie ou si locaux de travail avec baie située à 1,90m du plancher. - <u>exception</u> : <u>implantation en limite séparative</u> (si H du mur est < 2,60m ou adossement à une construction voisine (sous réserve de la concordance des hauteur et longueur des 2 constructions)). ♦ <u>Secteurs UG, UGa, Ugd</u> : implantation sur 1 ou 2 limites latérales et retrait sur fond de parcelle. - <u>exception</u> : <u>implantation en limite séparative</u> (si H du mur est < 2,60m ou adossement à une construction voisine (sous réserve de la concordance des hauteur et longueur des 2 constructions)). ♦ <u>Secteurs UGb, UGc</u> : Retrait, sauf exceptions (adossement en concordance avec construction voisine et mesures de protections...).
Article 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<p>Distance d'au moins 4 m.</p> <p><u>Abris de jardin</u> : retrait d'1 m.</p> <p><u>Surélévation</u> : prolongement de la construction existante et</p>	<p>Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité, en particulier pour les logements.</p>	<p>Distance d'au moins 4 m, mais possibilité de réduction $L=H/2$ et 2,50 m si aucune baie.</p>

	retrait 8 m, si vue directe.	Règles permettant l'entretien des abris de jardin et la plantation de haie.	
Article 9 Emprise au sol	Règle progressive : 60% pour les premiers 500 m ² . 40% pour les 300 m ² suivants. 30% au-delà de 800 m ² Annexes = 30 m ² .	Règles permettant d'assurer une certaine aération du bâti et le maintien d'espaces non construits et une bonne adaptation selon la taille du terrain.	Auparavant, aucune prescription.
Article 10 Hauteur	7,5 m à l'égout du toit. Abris de jardin : 5 m au faîtage.	Dispositions adaptées au bâti existant et assurant une cohérence des règles entre les secteurs. Règle limitant les abris de jardin. Prise en compte des besoins des habitants et de la vocation des constructions.	9 m pour le secteur UGa. 7 m pour les secteurs UGb, UGc, Ugd.
Article 11 Aspect extérieur	En général, l'aspect des constructions doit assurer une bonne insertion dans leur environnement. Les règles relatives aux : - surélévations, - abris de jardin, - toitures, - antennes, - clôtures ont été définies de manière assez précise.	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale, sans être trop précis car il n'existe pas d'homogénéité dans les constructions présentes sur cette zone.	En général, l'aspect des constructions doit assurer une bonne insertion dans leur environnement. Règles relatives aux clôtures.
Article 12 Stationnement	<u>Logements</u> : 2 places, dont 1 sous forme de garage construit. <u>Bureaux et services privés</u> : 1 place pour 50m ² de SHON. <u>Activités artisanales</u> : 1 place pour 125 50m ² de SHON. <u>Service public ou d'intérêt collectif</u> : selon la nature de l'équipement.	Adaptation des normes de stationnement selon les besoins des logements et des activités. Simplification des règles.	Annexe III du POS.
Article 13 Espaces libres, Plantation	♦ 70 % des surfaces libres seront traitées en espaces perméables.	♦ Favoriser le traitement paysager des espaces libres. Prendre en compte la	♦ Les espaces libres seront plantées à raison d'un arbre pour 100m ² d'espace non construit.

	♦ Aires de stationnement = 1 arbre de haute tige pour 4 places.	perméabilité des sols.	Ecrans boisés pour parcs de stationnement de + de 250m ² et divisés si + de 500m ² . ♦ Aire de stationnement = 1 arbre pour 4 voitures et isolé de haie de 1,50m.
Article 14 C.O.S.	Il n'est pas fixé de COS.	Les autres règles permettent de maintenir la qualité urbaine présente dans la zone.	<u>Dans les secteurs UGb, UGc, Ugd,</u> COS = 0,35. <u>Dans le secteur UGa,</u> COS = 0,60.

VIII-3 - 5 Dispositions applicables à la zone UI

Articles	Règles	Justifications	Evolutions par rapport au POS
Article 1 Interdictions	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Habitation, sauf celles autorisées à l'article UI2. ◆ Constructions à usage agricole ou forestier, carrières, dépôt, stationnement de caravanes. ◆ Constructions à usage de commerces sauf celles autorisées dans l'article UI2 dans les secteurs UIa et UIb. 	<p>Zone à vocation d'activités.</p> <p>Interdiction des activités peut compatibles avec la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Développement de pôles commerciaux et développement de services pour les usagers du site. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Idem. ◆ Stationnement de caravanes, carrières, décharges.
Article 2 Autorisation sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> ◆ <u>Dans le secteur UI, commerces existants à la date de l'approbation du présent règlement si :</u> <ul style="list-style-type: none"> • aménagement, • réhabilitation. ◆ <u>Dans le secteur UIa,</u> <ul style="list-style-type: none"> • commerces autorisés, sous réserve de la compatibilité avec réseau viaire. • construction à usage de restauration et d'hôtellerie. ◆ <u>Dans le secteur UIb,</u> Les constructions ou équipements privés de restauration ou d'hôtellerie et leurs activités accessoires sous réserve des caractéristiques du réseau viaire. ◆ <u>Tous secteurs :</u> logements de gardien, de fonction. ◆ Reconstruction après sinistre (si permis déposé avant 4 ans). 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Dans le secteur UIa, zone à vocation d'activités industrielles, recherche, entrepôts... (limitation des commerces dans un secteur peu adapté aux grands parcs de stationnement et au trafic important). ◆ Autorisation des commerces dans le secteur UIa sur des pôles commerciaux existants ou à créer. ◆ Développement de services pour les usagers du site. ◆ Besoins de gardiennage des activités autorisées. ◆ Prise en compte des délais nécessaires pour la reconstruction (indemnisation...). Délais limités pour 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ <u>Etaient autorisés :</u> les établissements de toute nature (tout sauf habitat). ◆ Commerces, hôtels. ◆ La demande de permis de construire devra être impérativement déposée dans un délai de deux ans après la date du sinistre.

	<p>♦ Les constructions, ouvrages et installations divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires, notamment ceux de la Tangentielle.</p>	<p>des considérations.</p> <p>♦ Prise en compte du projet Tangentielle et de la demande de la SNCF et de RFF.</p>	<p>♦ Sans objet en 1995</p>
Article 3 Desserte par les voies	<p>♦ Voies privées existantes = 5 m ; Voies nouvelles = 6m si circulation dans les deux sens. Voies nouvelles = 3,50m si sens unique.</p>	<p>♦ Eviter la création de voies de desserte dont les caractéristiques ne permettraient pas d'obtenir un accès satisfaisant aux parcelles, à la collecte des ordures et aux services de secours. - Rendre possible le stationnement le long des voies nouvelles.</p>	<p>♦ Largeur de la plate-forme = 3,50m.</p>
Article 6 Implantations par rapport aux voies	<p>♦ Retrait : 5m minimum.</p> <p>♦ Dans le secteur UIb, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.</p>	<p>♦ Prise en compte des besoins des entreprises.</p> <p>♦ Réalisation de façades sur rue pour assurer une certaine densité et un caractère esthétique unitaire.</p>	<p>♦ Retrait = distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6m à l'égout du toit.</p>
Article 7 Implantation par rapport aux limites	<p>Implantation : en <u>limite(s) séparative(s)</u> ou en <u>retrait</u>.</p> <p>Si elles sont en retrait : - 4 m si <u>vue</u> ; - 2,5 m si <u>pas de vue ou pas des pièces d'habitation ou de travail</u>.</p>	<p>Besoins des entreprises.</p>	<p>L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements existants sur des parcelles voisines. Dans le secteur NBa, la marge d'isolement est de 10m.</p>
Article 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<p>Distance d'au moins 6 m.</p>	<p>Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairement des pièces et simplification de la règle.</p>	<p>Distance L=H/2 et d'au moins 6 m Distance L=H et au moins 8 mètres si baie.</p>
Article 9 Emprise au sol	<p>60% du terrain.</p>	<p>Règle maintenue.</p>	<p>60% du terrain.</p>
Article 10 Hauteur	<p>12 m, à l'exception des cheminées qui ne peuvent dépasser 17 m.</p>	<p>Prise en compte des besoins des entreprises et de la requalification de la zone.</p>	<p>9 m.</p>

Article 11 Aspect extérieur	<p>En général, l'aspect des constructions doit assurer une bonne insertion dans leur environnement.</p> <p>Les règles relatives aux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - façades, - aspect des matériaux, - publicités et enseignes, - locaux techniques, - toitures, - clôtures, - antennes, <p>ont été définies de manière assez précise.</p>	<p>Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale (aspect de qualité) et une adaptation aux besoins des entreprises (hauteur des clôtures). Les toitures sont soit horizontales, soit avec des pentes entre 30° et 45° (amélioration de la qualité esthétique où les pentes pourront jouer un rôle important).</p>	<p>En général, l'aspect des constructions doit être compatible avec le site et les paysages.</p> <p>Règles générales relatives aux clôtures.</p>
Article 12 Stationnement	<p><u>Bureaux, services privés, recherche</u> : 1 place pour 50m² de SHON.</p> <p><u>Industrie, Artisanat</u> : 1 place pour 125 m² de SHON.</p> <p><u>Production</u> : 1 place pour 200 m² de SHON.</p> <p>Restaurants : 1 place pour 40 m² de SHON.</p> <p><u>Hôtel</u> : 1 place pour 4 chambres.</p> <p><u>Logements</u> : 2 places.</p>	<p>Adaptation des normes de stationnement selon les besoins des logements et des activités et adéquation avec le contexte urbain, notamment la proximité de gare de rabattement.</p>	<p>Annexe III du POS.</p>
Article 13 Espaces libres, Plantation	<p>♦ 15 % des surfaces libres seront traitées en espaces perméables.</p> <p>Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre pour 100m² d'espace non construits.</p> <p>Aires de stationnement = 1 arbre de haute tige pour 4 places.</p> <p>♦ <u>Dans le secteur UIb</u>, pas d'obligation d'avoir 15 % d'espaces libres.</p>	<p>♦ Favoriser le traitement paysager des espaces libres. Prendre en compte la perméabilité des sols.</p> <p>♦ Le secteur UIb permet une certaine densité et la création de façades sur rue et</p>	<p>♦ Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre pour 100m² d'espace non construits.</p> <p>Aménagements paysagers de la marge de recul (bande de plantations).</p> <p>Il sera planté de massifs d'arbustes à feuillage caduc et persistant mélangés. Ces massifs seront fleuris, les essences seront déterminées de façon que les floraisons se succèdent toute l'année. Ces massifs seront ponctués d'arbres de haute tige.</p>

		l'obligation de 15 % d'espaces libres est peu compatible avec la zone.	
Article 14 C.O.S.	Il n'est pas fixé de COS.	Les autres règles permettent de maintenir la qualité urbaine présente dans la zone.	Le COS volumétrique maximal autorisé était de 5 m ³ par m ² . Il n'était pas fixé de COS maximal pour les constructions à usage d'habitation, après extension, n'excède pas 150 m ² .

VIII-3 - 6 Dispositions applicables à la zone UK

Articles	Règles	Justifications	Evolutions par rapport au POS
Article 1 Interdictions	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Constructions à usage agricole ou forestier, d'industrie, de logistique, d'entrepôts, d'artisanat, de bureaux, de services. ◆ Les constructions à usage de logement, sauf celles autorisées à l'article UK2. ◆ Dans le secteur UKb, les maisons individuelles groupées, les immeubles collectifs, les parcs résidentiels, les lotissements... 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Zone habitat résidentiel dense. Interdiction des constructions inadaptées au voisinage des constructions d'habitations résidentielles. Interdiction des possibilités de changements d'affectation, susceptibles de causer des nuisances. ◆ Limitations des constructions dans des secteurs denses afin de garder des espaces non bâtis. ◆ Application du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Dans le secteur UKa, les changements d'affectation des locaux d'habitation en espace à usage commercial, professions libérales, de services ou de petites activités. Dans le secteur UKb, les changements de locaux de commerces en toutes autres activités, dans le volume de la construction existante, à condition que toutes dispositions soient prises pour occasionner le moins de gêne et risque possible au voisinage. ◆ Dans les secteurs UKa et UKb, les nouvelles constructions d'habitation. ◆ Sans objet en 1995.
Article 2 Autorisation sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les constructions à usage d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> - les abris de jardin dans la limite de 6 m² ; - les aménagements de combles dans le volume existant ou en surélévation dans la limite de la hauteur maximale à l'égout du toit de la construction existante à condition de conserver une pente de toit. ◆ Reconstruction après sinistre (si permis déposé avant 4 ans). ◆ Les constructions, ouvrages et installations 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Evolution modérée des constructions existantes. Prise en compte des besoins des habitants et maintien de l'homogénéité de la zone. ◆ Prise en compte des délais nécessaires pour la reconstruction (indemnisation...). Délais limités pour des considérations d'esthétique urbaine. ◆ Prise en compte du projet Tangentielle et 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Etait autorisée : L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement et à concurrence de 30 m² maximum. ◆ La demande de permis de construire devra être impérativement déposée dans un délai de deux ans après la date du sinistre, en respectant au maximum les règles applicables à la zone concernée. ◆ Sans objet en 1995.

	divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires, notamment ceux de la Tangentielle.	de la demande de la SNCF et de RFF.	
Article 3 Desserte par les voies	<p>♦ Voies privées existantes = 3,50 m ;</p> <p>Voies nouvelles = 6m si circulation dans les deux sens.</p> <p>Voies nouvelles = 3,50m si sens unique.</p>	<p>♦ Eviter la création de voies de desserte dont les caractéristiques ne permettraient pas d'obtenir un accès satisfaisant aux parcelles, à la collecte des ordures et aux services de secours.</p> <p>- Rendre possible le stationnement le long des voies nouvelles et la création de circulations douces.</p>	♦ Règles générales, non précises.
Article 6 Implantations par rapport aux voies	<p>Règles générales :</p> <p>♦ - du côté de l'adresse postale, l'implantation existante est maintenue, les abris de jardins y sont interdits, seules les modifications de façades et/ou l'implantation d'une marquise ou d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée sont admises dans la limite de 5 m² de SHOB ;</p> <p>♦ - du côté qui n'est pas l'adresse postale, le retrait suivant est imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 mètre minimum pour les abris de jardin. • 4 mètres pour les autres constructions. <p>♦ Règles particulières : En cas de surélévation, les constructions s'implantent dans le prolongement ou en retrait de la construction existante.</p>	<p>Prise en compte des constructions existantes (opérations groupées de maisons individuelles) et limitations des constructions en façade sur rue pour maintenir une harmonie d'ensemble et pour éviter des densifications excessives.</p> <p>♦ Retrait pour les abris de jardin (1m) pour permettre l'entretien et l'implantation de haie. Retrait pour les autres constructions = 4m</p> <p>♦ Règles pour éviter les densifications excessives.</p>	<p>Règles générales :</p> <p>♦ Alignement ou sans règle particulière d'implantation. Dans le secteur UKa, l'aspect général des groupes de constructions jointives, à caractère urbain. La continuité de la rue principale créée devra s'établir, au besoin, par des clôtures le long d'itinéraires décrochés.</p> <p>Les constructions seront implantées selon les indications portées au plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit obligatoirement à l'alignement, - soit le long de la voie reliant la rue Jules Ferry à la rue d'Epinay dans une bande de 5 m comptés à partir de l'alignement, comme indiqué au PAZ.
Article 7 Implantation par rapport aux limites	<p>Dans une bande de 40 m, implantation en <u>limite(s)</u> <u>séparative(s)</u> ou en <u>retrait</u>.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abris de jardin : Retrait d'1 mètre minimum. 	♦ Retrait pour les abris de jardin (1m) pour permettre l'entretien et l'implantation de haie.	♦ L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements existantes sur des parcelles voisines.

	<ul style="list-style-type: none"> • Surélévation : Dans le prolongement ou en retrait de la construction existante. Retrait de 8 mètres minimum en cas de réalisation d'ouverture créant des vues directes. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Règles pour éviter les densifications excessives. 	
Article 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Distance d'au moins 4 m si pas de vues directes. Distance de 8 m si vues directes.	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité, en particulier pour les logements. Règles permettant l'entretien des abris de jardin et la plantation de haie. Abandon, de la règle spécifique à l'ancienne zone UKa qui était valable pour les opérations groupées.	Alignement ou retrait. Distance d'au moins 4 m, mais possibilité de réduction $L=H/2$ et 2,50 m si aucune baie. Anciennement UKa, les constructions devaient présenter des ensembles continus
Article 9 Emprise au sol	60% du terrain. Abris de jardin : 6 m ² .	Règles permettant d'assurer une certaine aération du bâti et le maintien d'espaces non construits.	Auparavant, aucune prescription.
Article 10 Hauteur	<u>Surélévation et aménagement</u> : La hauteur est limitée à la hauteur maximale de la construction existante. <u>Abris de jardin</u> : 3 m au faîtage	Prise en compte des hauteurs existantes.	6 m. Secteur UKa et UKb : 7m pour les maisons individuelles ; 12 m pour l'habitat collectif ; 9 m pour les maisons de ville.
Article 11 Aspect extérieur	En général, l'aspect des constructions doit assurer une bonne insertion dans leur environnement. Les règles relatives aux : - surélévations, - abris de jardin, - toitures, - antennes, - clôtures ont été définies de manière assez précises.	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale, pour tenir compte de l'unité des quartiers et garder une homogénéité sur certains aspects, notamment les clôtures.	En général, l'aspect des constructions doit assurer une bonne insertion dans leur environnement. Règles très précises relatives aux clôtures visant à garder une unité.
Article 12 Stationnement	<u>Logements</u> : 2 places, dont 1 sous forme de garage construit.	Adaptation des normes de stationnement selon	Annexe III du POS.

	<u>Service public ou d'intérêt collectif</u> : selon la nature de l'équipement.	les besoins des logements et des activités. Simplification des règles.	
Article 13 Espaces libres, Plantation	70 % des surfaces libres seront traitées en espaces perméables. Aires de stationnement = 1 arbre de haute tige pour 4 places.	Favoriser le traitement paysager des espaces libres. Prendre en compte la perméabilité des sols. Disparition des dispositions imposées aux créations de lotissements.	Les parcelles privatives seront aménagées selon les indications suivantes : - traitement en jardin d'agrément ; - plantations de haies vives en mitoyenneté ; - plantations d'arbres et d'arbustes plus particulièrement en périphérie des parcelles, afin de créer un « masque végétal » en mitoyenneté. A toute demande de permis de construire, il sera joint un plan des aménagements des espaces libres avec indication des espèces et des emplacements choisis. Le certificat de conformité fait mention des plantations.
Article 14 C.O.S.	Il n'est pas fixé de COS.	Les autres règles permettent de maintenir la qualité urbaine présente dans la zone. La limitation de la règle ancienne était inapplicable.	Il n'est pas fixé de COS. Une extension de SHON était autorisée de 30 m ² .

VIII-3 - 7 Dispositions applicables à la zone AUa

Articles	Règles	Justifications	Evolutions par rapport au POS
Article 1 Interdictions	<p>♦ Toutes les occupations sont interdites, sauf celles autorisées à l'article AUa2.</p> <p>♦ Les constructions à usage agricole, les installations classées, le stationnement de caravanes, les dépôts, les carrières</p>	<p>♦ La zone est insuffisamment desservie par les réseaux et devra être urbanisée par des opérations d'ensemble.</p> <p>♦ Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptés au voisinage des futures constructions d'habitations.</p>	<p>♦ Les décharges, les dépôts.</p>
Article 2 Autorisation sous conditions	<p>Sont admises :</p> <p>♦ - les opérations d'ensemble tels que les lotissements ou ensembles de constructions groupés d'habitations, zones d'aménagement concerté sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires ;</p> <p>♦ Les extensions des constructions existantes ;</p> <p>♦ - les aménagements de voies publiques, de pistes cyclable ou piétonne et de passerelles ;</p> <p>- les ouvrages techniques nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure ;</p> <p>- les équipements publics et d'intérêt général et les aires de stationnement qui y sont liées ;</p> <p>- les installations de chantier nécessaire à la réalisation des équipements autorisés ;</p> <p>♦ - la démolition de bâtiments ou de clôtures.</p>	<p>♦ Possibilité de réalisation d'opération d'ensemble d'habitations.</p> <p>♦ Les extensions d'un très faible nombre de construction n'aggravent pas les besoins en réseaux.</p> <p>♦ Possibilités de réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics.</p>	<p>♦ Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ou au fonctionnement du service ferroviaire.</p> <p>♦ La démolition de bâtiments ou de clôtures.</p>

		♦ <i>Idem</i>	
Article 3 Desserte par les voies	♦ Voies privées existantes = 3,50 m ; Voies nouvelles = 6m si circulation dans les deux sens. Voies nouvelles = 3,50m si sens unique.	♦ Eviter la création de voies de desserte dont les caractéristiques ne permettraient pas d'obtenir un accès satisfaisant aux parcelles, à la collecte des ordures et aux services de secours. - Rendre possible le stationnement le long des voies nouvelles et la création de circulations douces.	♦ Aucune prescription.
Article 6 Implantations par rapport aux voies	♦ Retrait = 5m minimum et 40m maximum (exception à la règle des 5 mètres s'il s'agit de voies privées et s'il ne s'agit pas de façades principales et s'il n'y a pas de vue directe. ♦ Règles particulières : petits éléments de construction (auvents, marquises...) = 2,5m pour une SHOB de moins de 5m ² .	♦ Aération du bâti par rapport aux voies. ♦ Prise en compte des futurs besoins des habitants.	♦ Retrait = 6m minimum. ♦ <i>Pas de règle.</i>
Article 7 Implantation par rapport aux limites	♦ Dans une bande de 40m, distinction des : - <u>limites aboutissant aux voies</u> = possibilité d'implantation en <u>limite(s) séparative(s)</u> sans pouvoir excéder 12m de longueur ou retrait. H/2 et 2,50m minimum si pas de vues directes. H de l'ouverture la plus haute ou 8 m minimum si vue directe ;	♦ Aération du bâti en fond de parcelle et limitation des constructions en limite séparative sur 12m pour éviter les grandes longueurs aveugles donnant sur les propriétés voisines. Variations des possibilités d'implantation pour éviter les morphologies urbaines trop répétitives.	♦ L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.
Article 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Distance d'au moins 4 m si vues directes. Distance de 8 m si vues directes.	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité, en particulier pour les logements.	Les constructions sur une même propriété doivent être implantées de telles manière que les baies éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail ne soient pas masquées par aucun partie

			d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
Article 9 Emprise au sol	Emprise au sol : 40% Abris de jardin = 6 m ² .	Règles permettant le maintien d'espaces non construits.	Auparavant, aucune prescription.
Article 10 Hauteur	7,5 m à l'égout du toit en R+1+C Abris de jardin : 3,5 m au faîtage.	Dispositions adaptées au bâti environnant. constructions.	Auparavant, aucune prescription.
Article 11 Aspect extérieur	En général, l'aspect des constructions doit assurer une bonne insertion dans leur environnement. Les règles relatives aux : - abris de jardin, - clôtures ont été définies de manière assez précises.	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale, sans être trop précis car il n'est pas recherché une homogénéité dans la morphologie des futures constructions.	Auparavant, aucune prescription.
Article 12 Stationnement	<u>Logements</u> : 2 places, dont 1 sous forme de garage construit. <u>Logements à caractère social</u> : 1 place par logement <u>Service public ou d'intérêt collectif</u> : selon la nature de l'équipement.	Adaptation des normes de stationnement selon les besoins des logements et des activités.	Auparavant, aucune prescription.
Article 13 Espaces libres, Plantation	♦ Aires de stationnement = 1 arbre de haute tige pour 4 places.	♦ Favoriser le traitement paysager des espaces de stationnement.	Auparavant, aucune prescription.
Article 14 C.O.S.	Il n'est pas fixé de COS.	Les autres règles permettent d'assureront une qualité urbaine et une maîtrise de l'urbanisation.	Le COS est nul

VIII-3 - 8 Dispositions applicables à la zone AUb

Articles	Règles	Justifications	Evolutions par rapport au POS
Article 1 Interdictions	<p>♦ Toutes les occupations sont interdites, sauf celles autorisées à l'article AUb2.</p> <p>♦ Les constructions à usage agricole, les installations classées, le stationnement de caravanes, les dépôts, les carrières</p>	<p>♦ La zone est insuffisamment desservie par les réseaux et devra être urbanisée par des opérations d'ensemble.</p> <p>♦ Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptés au voisinage des futures constructions d'habitations.</p>	<p>♦ Les décharges, les dépôts.</p>
Article 2 Autorisation sous conditions	<p>Sont admises :</p> <p>♦ - les opérations d'ensemble tels que les lotissements ou ensembles de constructions groupés d'habitations, zones d'aménagement concerté sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires ;</p> <p>♦ - les aménagements de voies publiques, de pistes cyclable ou piétonne et de passerelles ;</p> <p>- les ouvrages techniques nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure ;</p> <p>- les équipements publics et d'intérêt général et les aires de stationnement qui y sont liées ;</p> <p>- les installations de chantier nécessaire à la réalisation des équipements autorisés ;</p> <p>♦ - la démolition de bâtiments ou de clôtures.</p>	<p>♦ Possibilité de réalisation d'opération d'ensemble d'habitations.</p> <p>♦ Possibilités de réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics.</p> <p>♦ <i>Idem</i></p>	<p>♦ Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ou au fonctionnement du service ferroviaire.</p> <p>♦ La démolition de bâtiments ou de clôtures.</p>
Article 3 Desserte par les voies	<p>♦ Voies privées existantes = 3,50 m ;</p> <p>Voies nouvelles = 6m si circulation dans les deux sens.</p> <p>Voies nouvelles = 3,50m si sens unique.</p>	<p>♦ Eviter la création de voies de desserte dont les caractéristiques ne permettraient pas d'obtenir un accès satisfaisant aux parcelles, à la collecte</p>	<p>♦ Aucune prescription.</p>

		des ordures et aux services de secours. - Rendre possible le stationnement le long des voies nouvelles et la création de circulations douces.	
Article 6 Implantations par rapport aux voies	<p>♦ Retrait ou alignement.</p> <p>♦ Retrait = 5m minimum et 40m maximum (exception à la règle des 5 mètres s'il s'agit de voies privées et s'il ne s'agit pas de façades principales et s'il n'y a pas de vue directe.</p> <p>♦ Règles particulières : petits éléments de construction (auvents, marquises...) = 2,5m pour une SHOB de moins de 5m².</p>	<p>♦ Grande liberté d'implantation.</p> <p>♦ Aération du bâti par rapport aux voies.</p> <p>♦ Prise en compte des futurs besoins des habitants.</p>	<p>♦ Retrait = 6m minimum.</p> <p>♦ <i>Pas de règle.</i></p>
Article 7 Implantation par rapport aux limites	<p>♦ Dans une bande de 40m, distinction des : - <u>limites aboutissant aux voies</u> = possibilité d'implantation en <u>limite(s) séparative(s)</u> sans pouvoir excéder 12m de longueur ou <u>retrait</u>.</p> <p>H/2 et 2,50m minimum si pas de vues directes. H de l'ouverture la plus haute ou 8 m minimum si vue directe ;</p>	<p>♦ Aération du bâti en fond de parcelle et limitation des constructions en limite séparative sur 12m pour éviter les grandes longueurs aveugles donnant sur les propriétés voisines. Variations des possibilités d'implantation pour éviter les morphologies urbaines trop répétitives.</p>	<p>♦ L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.</p>
Article 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<p>Distance d'au moins 4 m si vues directes.</p> <p>Distance de 8 m si vues directes.</p>	<p>Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité, en particulier pour les logements.</p>	<p>Les constructions sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.</p>
Article 9 Emprise au sol	<p>Emprise au sol : 60%</p> <p>Abris de jardin = 6 m².</p>	<p>Règles permettant le maintien d'espaces non construits.</p>	<p>Auparavant, aucune prescription.</p>
Article 10	15 m à l'égout du toit en	Dispositions assurant	Auparavant, aucune

Hauteur	R+2+C Abris de jardin : 3,5 m au faîtage.	une continuité avec les constructions situées au Nord de la zone.	prescription.
Article 11 Aspect extérieur	En général, l'aspect des constructions doit assurer une bonne insertion dans leur environnement. Les règles relatives aux : - abris de jardin, - clôtures, - à l'aspect des matériaux, ont été définies de manière assez précises.	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale, sans être trop précis car il n'est pas recherché une homogénéité dans la morphologie des futures constructions.	Auparavant, aucune prescription.
Article 12 Stationnement	<u>Logements</u> : 2 places, dont 1 sous forme de garage construit. <u>Logements à caractère social</u> : 1 place par logement. <u>Service public ou d'intérêt collectif</u> : selon la nature de l'équipement.	Adaptation des normes de stationnement selon les besoins des logements et des activités.	Auparavant, aucune prescription.
Article 13 Espaces libres, Plantation	♦ Aires de stationnement = 1 arbre de haute tige pour 4 places.	♦ Favoriser le traitement paysager des espaces de stationnement.	Auparavant, aucune prescription.
Article 14 C.O.S.	Il n'est pas fixé de COS.	Les autres règles permettent d'assureront une qualité urbaine et une maîtrise de l'urbanisation.	Le COS est nul

VIII-3 - 9 Dispositions applicables à la zone AUc

Articles	Règles	Justifications	Evolutions par rapport au POS
Article 1 Interdictions	♦ Toutes les occupations sont interdites, sauf celles autorisées à l'article AUc2.	♦ La zone est insuffisamment desservie par les réseaux et devra être urbanisée par des opérations d'ensemble.	
Article 2 Autorisation sous conditions	Sont admises : ♦ - les ouvrages techniques nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure ; ♦ - la démolition de bâtiments ou de clôtures.	♦ Possibilités de réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics. ♦ <i>Idem</i>	♦ Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ou au fonctionnement du service ferroviaire. ♦ La démolition de bâtiments ou de clôtures.
Article 3 Desserte par les voies	♦ Sans objet.		♦ Aucune prescription.
Article 6 Implantations par rapport aux voies	♦ Sans objet.		♦ Retrait = 6m minimum.
Article 7 Implantation par rapport aux limites	♦ 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.).		♦ L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.
Article 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Sans objet.		Les constructions sur une même propriété doivent être implantées de telles manière que les baies éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail ne soient pas masquées par aucun partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
Article 9 Emprise au sol	Sans objet.		Aucune prescription.
Article 10 Hauteur	Sans objet.		Aucune prescription.
Article 11	Sans objet.		Aucune prescription.

Aspect extérieur			
Article 12 Stationnement	Sans objet.		Aucune prescription.
Article 13 Espaces libres, Plantation	Sans objet.		Aucune prescription.
Article 14 C.O.S.	Sans objet.		Le COS est nul

VIII- 3 -10 Dispositions applicables à la zone N

Articles	Règles	Justifications	Evolutions par rapport au POS
Article 1 Interdictions	Toutes les utilisations non directement liées à la mise en valeur du site (activités, bureaux, habitation...), parcs d'attraction, carrière, dépôt, stationnement de caravanes...	Protection de la zone naturelle. Construction limitée aux équipements nécessaires pour mettre en valeur le site naturel.	Etaient interdites : - les nouvelles constructions à usage d'habitation. - les carrières, décharges, dépôts, stationnement de caravanes.
Article 2 Autorisation sous conditions	<p>♦ <u>Dans la zone N</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - habitation de gardien, fonction, hébergement (limite de 100 m²) ; - installations légères liées aux équipements (kiosques, abris-vélo, pistes cyclables...). <p>♦ Les constructions, ouvrages et installations divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires, notamment ceux de la Tangentielle.</p> <p><u>Dans le secteur NL</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ constructions et extensions de bâtiments liés aux équipements, parcs de stationnement nécessaires aux activités autorisées ; ♦ constructions d'intérêt général nécessaires à l'alimentation en eau, en gaz ou en électricité ; ♦ activités de loisir, comme les poney-clubs ou les élevages de chevaux ; ♦ abris de jardin (limite de 6 m²). 	<p>♦ Besoin de valorisation de la zone naturelle en donnant des possibilités d'accueil du public et de gardiennage du site.</p> <p>♦ Prise en compte du projet Tangentielle et de la demande de la SNCF et de RFF.</p> <p>♦ Besoin d'accueil du public et maîtrise du stationnement près des équipements et accès à la zone.</p> <p>♦ Prise en compte des besoins actuels ou futurs des constructions d'intérêt général</p> <p>♦ Maintien et extension limitée d'une activité existante compatible avec le secteur.</p> <p>♦ Possibilités encadrées de jardins familiaux.</p>	<p>♦ Etaient autorisées : - les constructions liées à une exploitation agricole et les logements des exploitants (sous conditions) ; - l'extension des habitations existantes, sans création d'un nouveau logement (sont exclues toutefois, les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m²).</p> <p>♦ Sans objet en 1995.</p> <p>♦ Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.</p> <p>♦ <u>Dans les secteurs NDa et NDc</u>, l'aménagement d'un parc paysager et un centre équestre.</p> <p>♦ Dans le secteur NDb, les abris de jardin.</p>
Article 3 Desserte par les voies	♦ <i>Règles équivalentes.</i>	♦ <i>Règles équivalentes.</i>	♦ Règles générales, non précises.

Article 6 Implantations par rapport aux voies	Dans une bande de 10 mètres le long du sentier de la Ferme du Four, toute construction est interdite.	Simplification des règles. Les autres règles permettent de maintenir la qualité naturelle de la zone. Recul de 10 mètres pour assurer une séparation avec les zones d'habitation.	Retrait : indiqué au plan et pas de règles pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
Article 7 Implantation par rapport aux limites	♦ Implantation = <u>Retrait</u> : - L = H et 4 m minimum si vue. - 2,5 m si pas de vue.	♦ Besoins d'évolution modérée des constructions existantes.	♦ L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements existants sur des parcelles voisines. <u>Pour les maisons d'habitation</u> : 4m. <u>Pour les autres bâtiments</u> : 6m.
Article 8 Implantation par rapport aux autres constructions	♦ Distance : - H et au moins 4 m si baies principales ; - 2,50 m dans les autres cas ♦ Pas d'obligation pour certains ouvrages.	♦ Dispositions nécessaires pour la valorisation des zones N en garantissant un niveau d'éclairement minimum des pièces et simplification de la règle. ♦ Dérogations pour des équipements d'intérêt général.	♦ Distance L=H et d'au moins 6 m ♦ Non précisé en 1995.
Article 9 Emprise au sol	♦ 30% du terrain. <u>Abris de jardin</u> : dans le sous-secteur NL = limitation à 6 m ² . ♦ Pas d'obligation pour certains ouvrages.	♦ Règle permettant d'assurer une protection des espaces naturels et la mise en valeur de certains sites (jardins familiaux...) ♦ Dérogations pour des équipements d'intérêt général.	♦ Auparavant, aucune prescription. ♦ Non précisé en 1995.
Article 10 Hauteur	Limitation à la hauteur des constructions existantes, sauf pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement. Hauteur des abris de jardin : limitation à 2,50 m.	Protection des sites naturels, avec des évolutions limitées des constructions existantes. Autorisation des abris de jardins de faibles dimensions	7 m pour les constructions d'habitation.
Article 11 Aspect extérieur	♦ Règles générales visant une bonne insertion dans l'environnement naturel.	♦ Règles comparables.	♦ Règles générales de compatibilité avec le site et les paysages.

	<p>♦ Règles précisant l'aspect :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des constructions ; - des abris de jardin. 	<p>♦ Meilleure protection de l'aspect des constructions et suppression des contraintes sur les clôtures qui n'étaient pas forcément compatibles avec un parc régional.</p>	<p>♦ <u>Règles sur les clôtures sur voies, espaces publics et limites séparatives</u> : grillage à maille rectangulaire posé entre poteaux métalliques doublé d'une haie vive de H = 2,00 mètres au maximum</p>
Article 12 Stationnement	Pas de normes précises.	Les autres articles permettent de réglementer les activités autorisées qui doit disposer des places de stationnement nécessaires.	Annexe III du POS.
Article 13 Espaces libres, Plantation	<p>Les plantations existantes devront être maintenues et entretenues. Le cas échéant, si elles doivent être remplacées, elles le seront par des plantations au moins équivalentes. Les arbres de haute tige seront remplacés par des arbres de haute tige.</p> <p>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.</p> <p>La mise en place des plantations devra être exécutée au plus tard lors de la première saison appropriée suivant la réception provisoire des locaux.</p> <p>Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.</p> <p><u>Espaces boisés classés</u> : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.</p>		<p>Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou d'arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.</p> <p><u>Espaces boisés soumis à prescriptions spéciales</u> : Les demandes d'autorisation, d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.</p> <p>Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente, de taille minimum 12/14.</p> <p><u>Espaces boisés classés</u> : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.</p>

			Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Article 14 C.O.S.	Il n'est pas fixé de COS.	Simplification des règles. Les autres règles permettent de maintenir la qualité naturelle de la zone.	Logements nécessaires à l'exploitation agricole : SHON = 150 m ² . Logements nécessaires au gardiennage : 150 m ² . Secteur NDb, abris de jardin = 15 m ² . Secteurs NDa, et NDac, 50 m ² . Pour les constructions liées à l'activité équestre. Pas de limite pour : bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

IX - PROTECTIONS, RISQUES, NUISANCES ET SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Porter à la connaissance des contraintes supra communales - Préfecture du Val d'Oise - 13/05/1998, 31/07/1998, 26/10/2001, 19/01/2004.

IX-1 Protections et risques

Le règlement rappelle à l'article 2 – occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales – au chapitre « Protections, risques et nuisances » des zones concernées, les contraintes qui affectent le territoire communal : un liséré graphique matérialise sur le plan de zonage les périmètres soumis à ces contraintes.

- LES PROTECTIONS

Sites archéologiques

Le site de la Redoute de la Butte Pinson (fortification de Paris à la fin du XIX^{ème} s.) présente un intérêt justifiant une préservation en place impérative.

Il est rappelé que les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance 45.2092 du 13 septembre 1945 et complétée par la loi 80.532 du 15 juillet 1980.

Les constructions peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles

La délibération du Conseil Régional en date du 24 septembre 2001 décidant d'instaurer un périmètre d'espaces naturels sensibles au lieu-dit « la Butte Pinson » sur les communes de Montmagny et Groslay et décidant de déléguer le droit de préemption du Département à l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France.

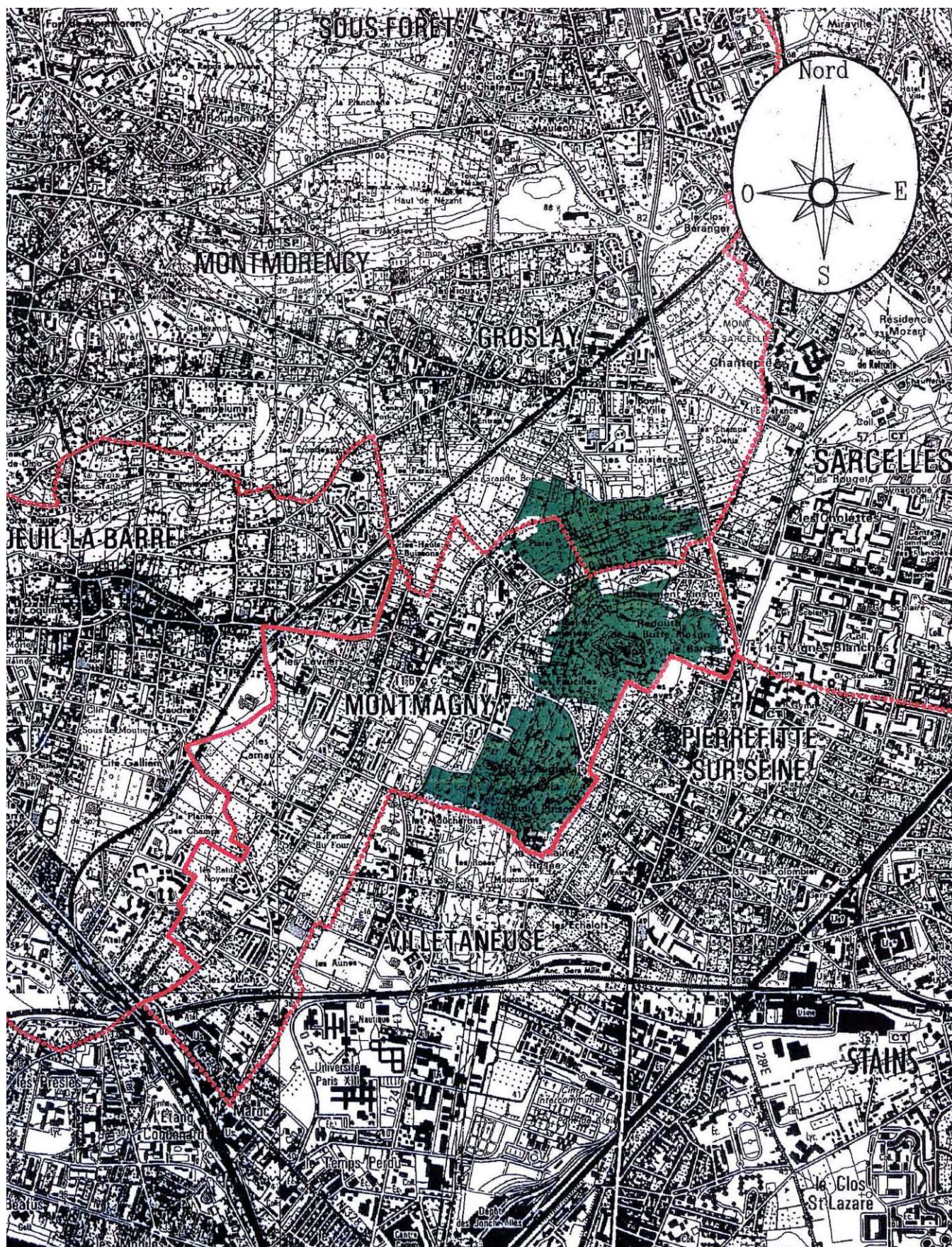
L'arrêté du Président du Conseil Général du Val-d'Oise en date du 19 novembre 2001 portant création d'une zone de préemption, au titre des Espaces Naturels Sensibles sur les communes de Montmagny et Groslay, au lieu-dit « Butte Pinson ».

Vestiges archéologiques



Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

Périmètre ENS



Plan Local d'Urbanisme de MONTMAGNY

- LES RISQUES

Risques naturels

Il convient de distinguer deux catégories de contraintes :

- Les **contraintes fortes** qui mettent en cause la sécurité des personnes et des biens.
- Les **contraintes « secondaires »**, de moindre importance qui peuvent néanmoins provoquer des dégâts aux constructions.

Pour chacun de ces risques mentionnés ci-après sont indiquées les mesures appropriées en fonction du type de contrainte.

- **Les contraintes fortes**

- Plan de Prévision des Risques relatifs aux carrières souterraines abandonnées (P.P.R.)

Trois carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Les périmètres de risques liés à la présence de ces carrières institués en application de l'ancien art. R 111-3 du Code de l'Urbanisme valent P.P.R., lesquels constituent des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les zones de carrières abandonnées.

Dans ce secteur tout projet d'urbanisation doit être soumis à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières de Versailles.

- Dissolution naturelle du gypse - Risques d'effondrement

Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères. Le gypse ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités karstiques. Ces cavités naturelles sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse provoquant des désordres en surface et des mouvements de terrain (effondrement, affaissement).

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les zones à risques d'effondrement.

C'est la rupture du sol en surface sous l'effet de la remontée d'un vide dû à la dissolution. Ce sont des zones où les personnes peuvent être menacées.

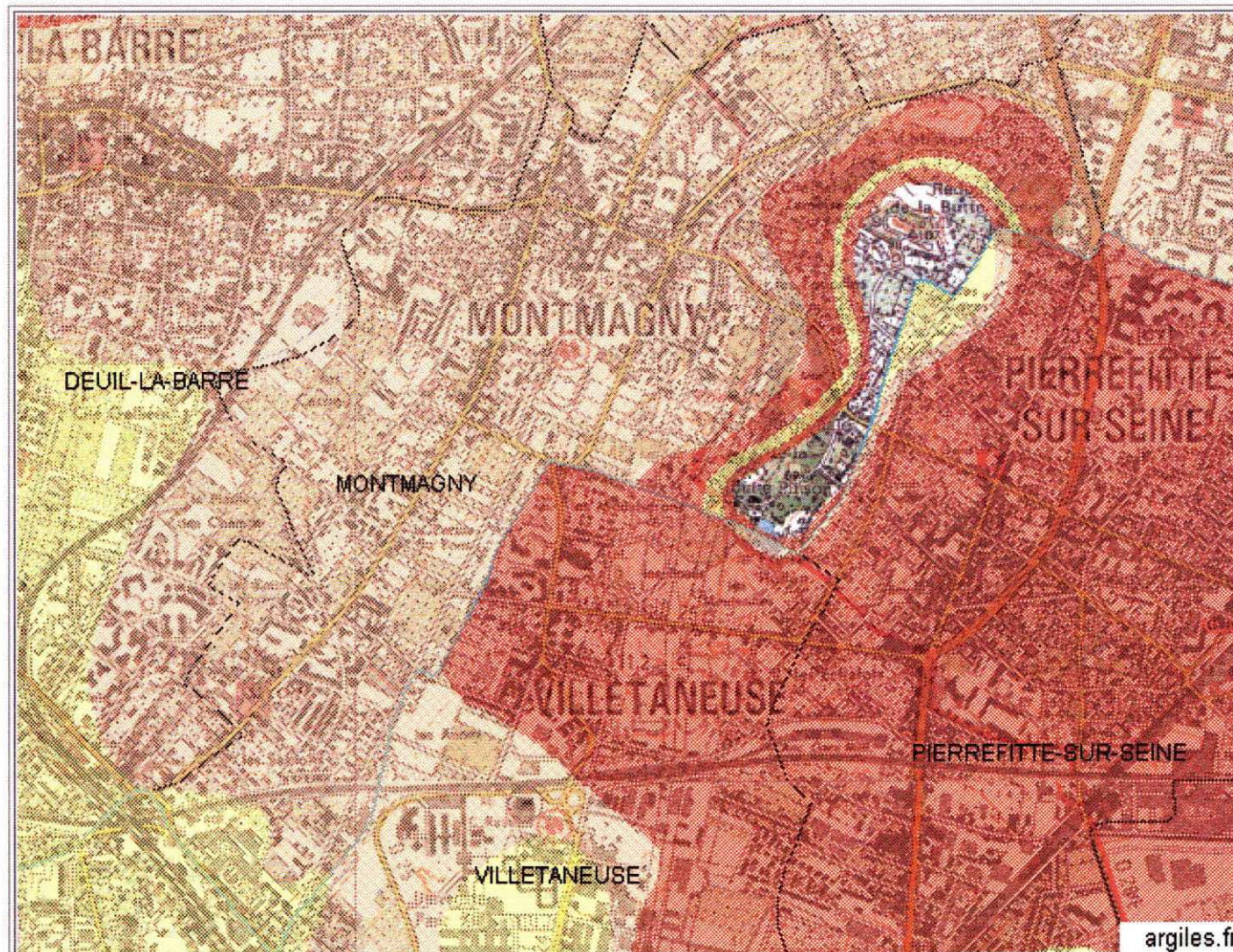
Le caractère incertain des phénomènes de dissolution ne permet pas, en l'état actuel des connaissances du terrain, de conclure à une inconstructibilité absolue des secteurs concernés par les karsts de gypse, figurés au plan des contraintes géotechniques annexé au P.L.U.

Dans les secteurs soumis à ces risques, il serait opportun de pratiquer une étude de sol visant la reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse, ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci et d'interdire l'assainissement autonome.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le règlement, à l'article 2 de toutes les zones précise que la commune a fait l'objet d'un arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle pour cause de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer, dans les secteurs concernés, la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche technique jointe en annexe.

Aléa retrait-gonflement des sols argileux



Légende

(les données sont visibles dans une fenêtre inférieure à 250 km)

Aléa retrait gonflement :

-  Non réalisé
-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort

Couche de fond apparente :

Fonds scannés 1/25000 IGN

Départements Fond MapInfo

- **Risque d'inondation pluviale :**

Des axes d'écoulement pluvial sont présents sur la commune. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons. Dans les secteurs urbanisés, les talwegs sont canalisés par les réseaux d'eau pluviale.

Plusieurs axes peuvent être repris sur le document de zonage en zone UA, UC, UG, UK, UI et N, mais parfois ces écoulements ont été modifiés par des aménagements. Toutefois, par mesure de précaution, ces axes sont pris en compte. Seul l'axe situé en aval du bassin de la Jonction n'a pas été reporté, compte tenu de la taille de l'aménagement qui permet d'avoir une complète certitude d'absence de risque.

Prise en compte de ce risque dans le Règlement :

Toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de **10 mètres** de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué.

Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mis en place (surélévation de la construction, muret, dispositif d'occultation des ouvertures, ...). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

Justification du non report de certains axes :

En ce qui concerne l'écoulement des eaux de ruissellement, la situation est modifiée par la réalisation en 2006 d'un bassin de retenue des eaux pluviales dans le centre de la Commune (dans la ZAC de la Jonction). Ce projet a été porté par le SIARE et la Commune. L'objectif de l'aménagement est d'assurer une protection de la commune contre des inondations résultant d'un épisode pluvieux de période de retour 30 ans. Le débit de fuite du bassin a été fixé à 0,300 m³/s et le volume de stockage est de 5 500 m³. Ce dispositif complète les bassins de Groslay (108,77 hectares et 8 250 m³), de Groslay-Montmagny (242,51 hectares et de 13 130 m³) situés sur l'axe d'écoulement du ru des Haras

Par conséquent, l'axe constitué par **le ru des Haras n'est plus une contrainte dans la partie située en aval du bassin de la Jonction.**

- **Les contraintes secondaires**

- Risque d'affaissement :

La dissolution du gypse, peu profonde et limitée en volume, n'engendre que des déformations et des pertes de résistance du sol en surface. Ce sont des zones où les biens peuvent être endommagés.

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les zones à risques d'affaissement.

Dans les secteurs soumis à ces risques, il serait opportun de pratiquer une étude de sol visant la reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse, ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci et d'interdire l'assainissement autonome.

Risques de tassement de terrain liés à des sols compressibles

La partie basse de la plaine comporte des alluvions argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg/cm²). De plus une nappe aquifère se tient à moins de un mètre de profondeur.

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, ces terrains qui présentent un risque de tassement de sol sous la charge de constructions même légères.

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.

Commune de MONTMAGNY



CONTRAINTES GEOTECHNIQUES

N° INSEE : 95.427 ECHELLE : 1/5000



Direction
Départementale
de l'Équipement
N° d'Use
Service de
l'Urbanisme et de
l'Aménagement

Dressé par la Cellule Technique du Sol et du Sous-Sol
Cergy-Pontoise le : 26.02.1998

Projeture 95019 Cergy-Pontoise Cedex

LEGENDE

SYMBOLE NATURE

CONTRAINTES FORTES



Carrières abandonnées (P.P.R. Décret du 05.10.1995)



GYPSE : zone à risque d'effondrement

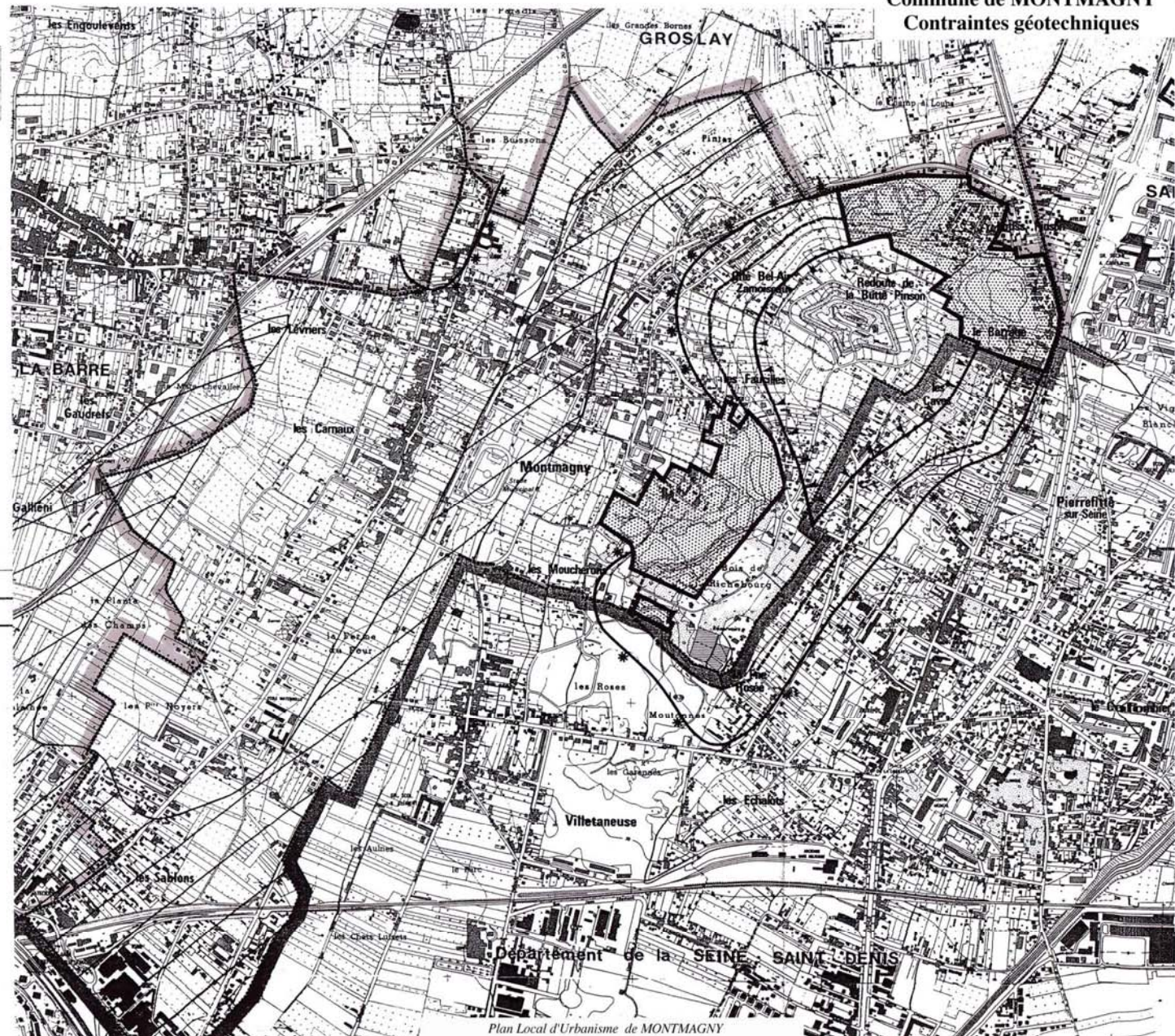
CONTRAINTES SECONDAIRES



GYPSE : zone à risque d'affaissement



Alluvions tourbeuses compressibles et présence
d'eau à moins d'un mètre de profondeur



- **Plan de gêne sonore :**

L'arrêté inter-préfectoral portant révision du plan de gêne sonore de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle en date du 12 juillet 2004.

- **Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle :**

En ce qui concerne l'application du PEB, le règlement précise, dans les zones situées en zone C, les limitations de construction imposé par l'arrêté interpréfectoral du 3 mars 2006.

Les articles 1 des secteurs d'habitat (UAb, UCb, UGb, UKb) sont complétés de la manière suivante : « *les maisons d'habitation individuelles groupées, les immeubles collectifs qu'elle qu'en soit l'importance, les parcs résidentiels de loisir ou toute autre forme d'opération groupée telle que lotissement ou association foncière urbaine sont interdits, en application des dispositions de l'arrêté interpréfectoral du 3 mars 2006.* »

- **L'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies des transports terrestres**

Par arrêté en date du 28 janvier 2002, le Préfet du Val d'Oise a fixé le nouveau classement des voies sur le territoire communal, ainsi que l'ensemble des nouvelles prescriptions y afférent.

Il 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.

- **La grande ceinture de Paris est de catégorie 1**

- **La voie ferrée Epinay-Villetaneuse/Le Tréport-Mers est de catégorie 2,**

- **La RD 301 - ex : RN1 (en partie), l'av. M. Utrillo, la route de St. Leu sont de catégorie 3,**

- **La RD 301 - ex : RN1 (en partie), la rue d'Epinay, l'av. de la Gare, l'av. du Gal de Gaulle, les rues du 11/11/1918, de Villetaneuse M. Berteaux, J. Ferry, J. Missout, Galliéni , J. Jaurès sont de catégorie 4,**

- **La rue d'Epinay (en partie) est de catégorie 5**

Selon le classement de la voie, la largeur de la bande s'établissant de part et d'autre de celle-ci, et à l'intérieur de laquelle des mesures d'isolation acoustique s'imposent, est désormais de :

TYPE DE LA VOIE	LARGEUR
1	300 m
2	250 m
3	100 m
4	30 m
5	10 m

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

L'arrêté préfectoral et les notices d'isolement acoustique sont annexés au règlement.

Le risque d'exposition au plomb :

L'arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2000 dispose que l'ensemble du territoire de Val-d'Oise est classé zone à risque d'exposition au plomb, il est applicable à compter du 15 février 2001 et concerne les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1948. En conséquence, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb pour les peintures ou revêtements intérieurs dans les conditions définies par l'arrêté joint en annexe.

IX-2 Servitudes d'Utilité Publiques

Il existe sur le territoire des servitudes qui affectent l'utilisation du sol et sont applicables avec les règles du P.L.U.

Si un projet de construction ou de travaux est situé sur le tracé d'une de ces servitudes ou à proximité immédiate, la personne publique en charge de la gestion de la servitude doit être consultée dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

L'article R126-1 énonce, de façon exhaustive, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Le territoire de Montmagny est grevé par un certain nombre d'entre elles conduisant à rendre certains espaces inconstructibles ou subordonnant leur utilisation à l'obtention d'un avis favorable par l'autorité administrative compétente.

Servitude de protection des abords de monuments historiques : Cette servitude découle des lois de 1913 et 1924 portant protection des monuments et édifices présentant un intérêt de conservation du point de vue de l'histoire de l'art, de l'archéologie ou de l'architecture. La chapelle Sainte-Thérèse, localisée au 242 rue d'Epinay, bénéficie d'une telle mesure, en raison sa conception architecturale innovante réalisée par les frères PERRET. 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 1^{er} 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.

Servitude de carrières : Cette servitude résulte de l'exploitation d'anciennes carrières de gypse sur le territoire de Montmagny. Cette roche possède des caractéristiques géologiques particulières (dissolution provoquant des risques d'effondrement) nécessitant des mesures de protection des constructions et de renforcement éventuel des fondations. Trois périmètres sous-minés ont ainsi été répertoriés sur le territoire communal par arrêté préfectoral en date du 8 avril 1987. En application du décret 95-1086, ces servitudes deviennent d'utilité publique et sont parallèlement annexées au P.L.U. Un arrêté, en date du 22 novembre 1996, portant mise à jour du P.O.S prend acte de cette modification. Ainsi dans le périmètre défini de prévention des risques de carrières souterraines, le bénéficiaire d'une autorisation de construire se doit d'obtenir un avis du service de l'inspection générale des carrières et de se conformer aux prescriptions édictées.

Servitude relative au voisinage de cimetières : En vertu de l'article L 2223-5 du code général des collectivités locales, la constructibilité des terrains dans le voisinage des cimetières est extrêmement encadrée. Cet article stipule que « nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puit à moins de cent mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes. Les bâtiments existants ne peuvent être ni rénovés ni augmentés sans autorisation. » Le nouveau cimetière installé rue du Bel Air entre dans ce cadre législatif. Un périmètre *non ædificandi* est donc inscrit sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Servitude relative aux installations sportives : la loi du 16 juillet 1984, relative à l'organisation et à la promotion des activités sportives, interdit à tout propriétaire privé d'un équipement sportif soumis à cette servitude de protection de supprimer en tout ou partie un équipement ou d'en modifier son affectation, à moins d'obtenir une autorisation expresse de la personne publique ayant participé pour la plus grande part à son financement. L'avis du maire sur le territoire duquel est implantée l'installation doit, en outre, être joint à la demande d'autorisation.

Deux sites regroupant l'essentiel des installations sportives de Montmagny sont actuellement concernés par cette servitude de protection : le complexe sportif communal de la rue Pelletier et le stade à proximité du collège N. Copernic. La révision du P.O.S. sera l'occasion d'intégrer à ces deux premiers sites le nouveau complexe sportif associé au lycée C. Saint-Saëns, récemment construit.

Servitude de dégagement aérien : Cette servitude est destinée à assurer la protection d'un aéroport contre les obstacles, de façon à ce que les avions puissent y atterrir et en décoller dans de bonnes conditions de sécurité et de régularité. Elle s'applique sur l'ensemble du territoire communal et est la conséquence de la présence des pistes de l'aéroport international de Roissy-Charles-de-Gaulle et de l'aérodrome d'affaire du Bourget à proximité de Montmagny. Cette servitude indique les hauteurs minimales des couloirs aériens au-dessus desquels aucune construction ne peut être autorisée. Ces hauteurs décroissent d'Ouest en Est en direction des pistes des aéroports de Roissy et du Bourget.

Servitude relative au passage des canalisations d'adduction d'eau : Cette servitude découle de la nécessité d'implanter en sous-sol, principalement sous les emprises publiques, les canalisations d'adduction d'eau nécessaires à l'établissement d'un réseau d'eau potable desservant les usagers. Par ailleurs, la commune de Montmagny est traversée, d'Est en Ouest, par une importante canalisation de 1250 mm de diamètre raccordant les usines de production d'eau de Méry-sur-Oise et de Neuilly-sur-Marne.

Cette canalisation stratégique pour l'organisation du service d'adduction d'eau permet l'interconnexion complète des réseaux Nord et Est parisien, diminuant ainsi les risques de coupure du réseau en cas de pollution d'une des sources d'approvisionnement.

Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz : Cette servitude résulte du passage sous le territoire communal de plusieurs canalisations de gaz haute pression. Elles alimentent principalement les réserves de Gaz de France dont les installations sont édifiées sur le port de Gennevilliers. Des prescriptions particulières s'appliquent de manière à limiter les possibilités de construction. Ainsi, sur une bande de cinq mètres de part et d'autre de la canalisation, il est interdit d'édifier une construction en dur. La réalisation d'une voie à proximité de l'emprise de ces canalisations est subordonnée à l'obtention d'une autorisation particulière. Des prescriptions techniques s'imposent.

Sur le territoire communal, ces canalisations se partagent en deux branchements. L'un suit l'axe Nord/Sud de Montmagny, matérialisé par les rues J. Ferry, J. Missout, Villetaneuse, Gambetta et M. Utrillo, l'autre bifurque vers l'Est, traversant la Z.A.C. pavillonnaire des Sablons puis la rue A. Viez pour rejoindre Deuil-la-Barre.

Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques : De la même manière que pour les servitudes relatives aux canalisations de transport et de distribution de gaz, des servitudes existent pour l'implantation de câbles de télécommunication. Ces servitudes encadrent très strictement les possibilités de construire en sous-sol à proximité et sur les emprises de passage de ces canalisations.

Servitude relative au passage des lignes électriques haute tension : Un couloir de lignes électriques haute tension traverse la commune de Montmagny. Les pylônes sont implantés sur les coteaux de la butte Pinson et du bois de Richebourg. Ces lignes, orientées Sud/Est-Nord/Ouest, rejoignent les installations électriques

situées dans la boucle de Gennevilliers. La mise en place de ces servitudes implique l'interdiction de construire, pour des raisons évidentes de sécurité, aux abords de ces infrastructures.

Les effets de la servitude sont insérés dans l'annexe du Règlement (annexe I4 et notices 2/HT/FPO/B.2762 et 2/HT/FPO/B.727 de TRANSPORT ELECTRICITE NORMANDIE-PARIS).

Servitude relative aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat : Cette servitude de hauteur limite les possibilités de construire au-delà de la cote N.G.F 180-190. Elle vise à empêcher les interférences radio-électriques sur ce faisceau de liaison Andilly-Chenevières.

Servitude d'alignement : Cette servitude résulte des plans d'alignement approuvés par le Conseil Municipal. Une rue communale possède actuellement un plan d'alignement approuvé. La liste exhaustive figure en annexe du P.L.U. Les alignements nouveaux, résultant d'un P.L.U. rendu public ou approuvé, se substituent aux plans généraux d'alignement et sont inscrits en emplacements réservés sur le document graphique du P.L.U.

Les plans d'alignement, approuvés par délibération du Conseil Municipal en date du :

- 18 novembre 1993 en ce qui concerne la rue Hélène Boucher
- 23 novembre 1994 en ce qui concerne la rue du Muret

sont annexés au Plan Local d'urbanisme.

⇒ la liste des servitudes est modifiée, pour les intégrer.

Servitude relative aux chemins de fer : Cette servitude implique des limitations de construire aux abords des voies ferrées. Des servitudes d'alignement sont en effet inscrites sur le P.L.U. en emplacements réservés aux abords immédiats des lignes existantes. Le schéma directeur d'Ile de France prévoit en effet le renforcement de l'axe Paris-Nord/Persan-Beaumont ~~par la création d'une voie supplémentaire~~. De même, la ligne de grande ceinture est assujettie à une servitude ~~identique~~ dans la perspective de sa réouverture au trafic voyageur (Projet « Tangentielle Nord »).

Servitude d'isolement acoustique des constructions proches des sources de bruit : Cette servitude n'est pas définie comme une servitude d'utilité publique au sens de l'article R126-1 du code de l'urbanisme, néanmoins son insertion dans les annexes du P.L.U. lui donne un caractère réglementaire, que les bénéficiaires d'autorisation de construire se doivent de respecter. Cette servitude vise à réduire les nuisances occasionnées par le bruit aux abords des sources de production, principalement les infrastructures de communication. Deux sources émettrices sont présentes sur la commune de Montmagny : la route nationale 1 et les lignes S.N.C.F du réseau banlieue Nord et grande ceinture. Une carte des servitudes est ainsi annexée au P.L.U. délimitant des périmètres à l'intérieur desquels les constructions neuves doivent répondre aux normes édictées par ce document réglementaire.

Le tableau des servitudes, joint en annexe, précise les références juridiques permettant de se référer utilement aux textes législatifs ou réglementaires en vertu desquels ces servitudes ont été établies.

-D-

Incidences du
Plan Local d'Urbanisme sur
l'environnement

X-EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

1 - Incidences sur le paysage et la bio-diversité des milieux :

Le Plan préserve l'ensemble des espaces naturels et la biodiversité des milieux existants, correspondant au Parc Régional de la Butte Pinson au nord-est de la commune et du périmètre régional d'intervention foncière.

Les massifs boisés font l'objet d'une protection « en espace boisé classé ». La superficie globale existante des E.B.C. est maintenue.

Le Plan Local d'Urbanisme identifie des éléments paysagers remarquables à protéger et à valoriser : cheminements à conserver et des éléments du patrimoine local bâti et paysager.

2 - Incidences sur la gestion de l'eau

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de mesures susceptibles d'aggraver les risques naturels qui affectent le territoire.

Il mentionne les zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur aux plans de zonage et fait l'objet d'un rappel dans le chapitre « protections, risques et nuisances » du règlement de zones.

3 - Incidences sur la pollution de l'air

Le projet ne prévoit aucune disposition de nature à compromettre la qualité de l'air existante.

4 - Incidences sur la composition urbaine et le patrimoine bâti

Le Plan Local d'Urbanisme vise à maintenir une dynamique de développement modéré de la ville à l'intérieur et dans la continuité du bâti existant.

Il prévoit la valorisation de secteurs en friches et en voie de dégradation par des opérations devant comporter un plan d'aménagement d'ensemble pour la création d'équipements d'intérêt général, d'activités ou d'habitat, reliés au tissu urbain existant.

Il préserve les éléments patrimoniaux identifiés (bâti d'intérêt, sentes...).

5 - Incidences sur les déplacements et les transports

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les difficultés de circulation existante et de stationnement. Il prévoit la réalisation de la déviation de la RD 311 vers la RD 928.

Il vise à préserver l'ensemble des chemins ruraux existants et à créer un nouveau maillage de liaisons entre quartiers d'habitation et équipements publics ainsi que vers les espaces naturels environnants.

6 - Incidences sur la gestion des déchets

Le Plan Local d'Urbanisme autorise un développement modéré du bourg en termes de capacité de constructions nouvelles et d'apport de population; il n'aura pas d'incidence significative sur le fonctionnement actuel de collecte et de traitement des déchets.

7 - Incidences au niveau du bruit

Le projet ne prévoit pas d'aménagements susceptibles d'apporter les nuisances de bruit au voisinage.

Il prend en compte le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle en vigueur et ne prévoit pas d'opération groupée d'habitats en zone de bruit C.

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°6
DU PLAN LOCAL D'URBANISME – 2019/2020

GENERALITES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 décembre 2006, révisé le 3 juillet 2008 a été modifié en date du 20 décembre 2007, 5 novembre 2009, 28 juin 2012, 28 février 2013, 28 novembre 2013 et 13 décembre 2018. Il a par ailleurs été mis à jour le 3 janvier 2017 pour tenir compte de la liste des servitudes d'utilité publique.

Elaboré dans le contexte imposé par la loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, le PLU constitue aujourd'hui le cadre de référence global en matière de planification urbaine de la Commune, ainsi qu'un document réglementaire s'imposant aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables...).

Par délibération en date du 27 juin 2019, le Conseil Municipal a approuvé le lancement de la modification n°6 du PLU afin :

- d'augmenter les capacités de constructibilité dans les zones d'activités économiques en zone UI,
- de modifier le calcul des retraits en zone UC pour faire perdurer l'attractivité de cette zone,
- de mettre à jour la liste des emplacements réservés,
- de modifier la plan de zonage dans le quartier dit des « Carrières » en passant d'une zone UG à UCv afin de favoriser une mixité des logements en quartier prioritaire de la ville (QPV) ou à proximité, ainsi que dans le quartier du centre-ville en passant d'une zone UCv à UA.

OBJET ET CONTENU DE LA MODIFICATION

La modification principale a pour objectif d'encourager le développement économique sur le territoire de la commune qui bénéficie d'une attractivité renforcée avec l'arrivée de la nouvelle gare du Tram Express 11 et d'un parc technologique bien développé qui regroupe une pépinière d'entreprises ainsi que des locaux artisanaux dans le secteur sud de la commune.

La communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV), compétente en matière de développement économique, souhaitant continuer ses efforts, a sollicité la ville, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme pour modifier ses règles d'urbanisme afin de contribuer au développement du tissu économique magnymontois.

La modification proposée consiste à renforcer la constructibilité du secteur UI afin de faciliter l'implantation d'activités économiques diversifiées et qualitatives, en augmentant l'emprise au sol totale de 75% de la surface du terrain (y compris les locaux techniques) au lieu de 60% de la surface du terrain (hors locaux techniques). Les implantations des constructions seront libres de contraintes pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La modification a également pour objectif de faire perdurer l'attractivité de la zone UC en modifiant les règles de calcul du retrait des limites séparatives permettant aux futurs projets d'avoir une implantation des constructions moins contraignantes sans en changer la règle de l'emprise au sol.

Dans le prolongement de l'opération du centre-ville, il est envisagé de changer le zonage d'une unité foncière située en limite d'un quartier prioritaire de la Ville (QPV) actuellement en zone UG en zone UCv.

La modification a également pour vocation d'uniformiser les règles de constructibilité pour des parcelles formant des unités foncières situées sur deux zonages différents. La commune souhaite que les règles de construction soient les mêmes sur l'ensemble de ces unités foncières en y appliquant le zonage des constructions existantes et ainsi conserver une cohérence architecturale.

Pour cela, le plan de zonage sera modifié pour des parcelles situées en zone UCv afin de passer en zone UA, d'une superficie totale de 1 686 m².

Par ailleurs, cette modification mettra à jour la liste des emplacements réservés pour tenir compte des équipements publics déjà réalisés. L'élaboration de ce document permettra également de nous mettre en comptabilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France ainsi qu'avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Les modifications réglementaires :

1/ Dans la zone UC

	Règlement actuel	Modifications projetées
Article 7-2	<p>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 hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.</p> <p>Lorsque la façade (ou 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 comptées à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres.</p> <p>La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture sur une construction existante créant des vues directes.</p>	<p>Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement et perpendiculairement du plan de la façade au point le plus proche de la limite séparative, 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 comptée à partir du terrain naturel sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p> <p>Lorsque la façade (ou partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale au droit des ouvertures comptée horizontalement et perpendiculairement du plan de la façade au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, comptée à partir du terrain naturel, avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture sur une construction existante créant des vues directes.</p>
Justification	Cette modification a pour objectif de faire perdurer l'attractivité en zonage UC et de valoriser le quartier des Carrières, inscrit en quartier prioritaire de la ville (QPV) en apportant une plus	

	grande mixité de logement et une mixité sociale. Cette modification n'aura pas d'impact sur la règle d'emprise au sol.	
--	---	--

2/ Dans la zone UI

	Règlement actuel	Modifications projetées
Article 6-2	<p>Aucune règle d'implantation ne s'impose ni 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.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.</p> <p><u>Dans le secteur UIb :</u> Les implantations sont libres de contraintes. Les débords sur le Domaine Public (balcon, corniches, acrotères...) sont autorisés dès lors qu'ils n'ont pas une largeur de plus de 2,00 mètres, 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.</p>	<p>Aucune règle d'implantation ne s'impose ni 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.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.</p> <p>Aucune règle ne s'impose également pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif.</p> <p><u>Dans le secteur UIb :</u> Les implantations sont libres de contraintes. Les débords sur le Domaine Public (balcon, corniches, acrotères...) sont autorisés dès lors qu'ils n'ont pas une largeur de plus de 2,00 mètres, 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.</p>
Justification	Volonté de mixer les activités pour favoriser le développement des zones d'activités tout en facilitant l'implantation des services publics ou d'intérêt collectif.	

	Règlement actuel	Modifications projetées
Article 9-1	L'emprise au sol des constructions réalisées en superstructure ne peut excéder 60% de la surface du terrain, non compris les locaux techniques (type transformateur, logements de gardiens...).	L'emprise au sol des constructions réalisées en superstructure ne peut excéder 75% de la surface du terrain, y compris les locaux techniques (type transformateur, logements de gardiens...)
<i>Justification</i>	<p>Cette modification a un double objectif. Tout d'abord de faire perdurer l'attractivité de la zone UI en augmentant marginalement les capacités d'emprise au sol des futures constructions.</p> <p>Le nouveau pourcentage d'emprise au sol comprend les locaux techniques qui étaient exclus auparavant du calcul. La norme en matière de végétalisation des espaces libres est inchangée. Enfin, cette modification permettra de pouvoir répondre à un objectif de consommation économe de l'espace passant par une densification de qualité afin de lutter contre l'étalement urbain.</p>	

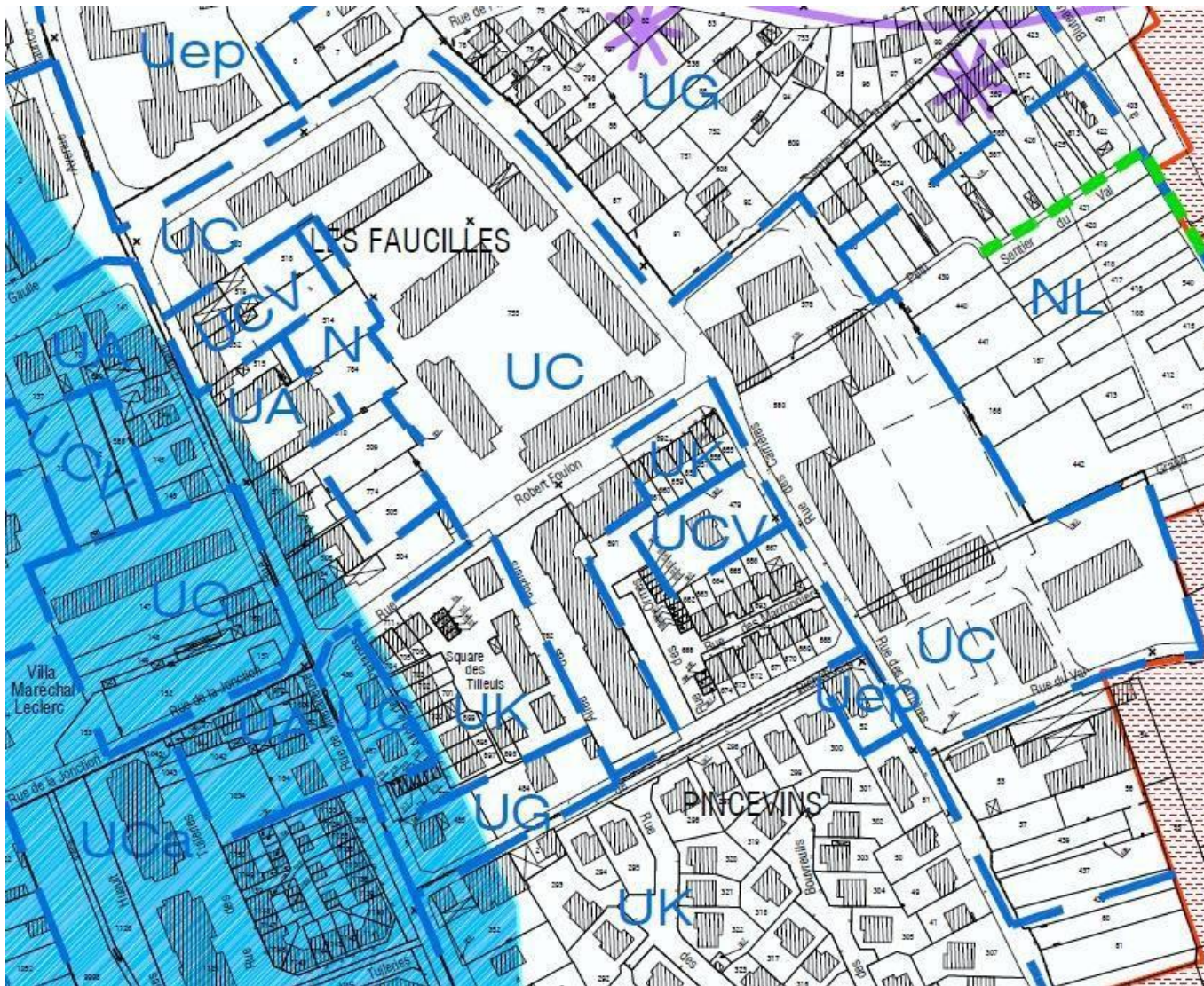
**•Liste des emplacements réservés avant
modification**

N° repère	Affectation de l’emplacement	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
A	Equipements sportifs du collège Copernic	Commune	4 140 m ²
B	Extension du Groupe Scolaire « Les Lévriers »	Commune	630 m ²
C	Equipements sportifs « Basse Plante des Champs »	Commune	17 082 m ²
D	Extension du cimetière – Parcelles AE 42 – 28- 528	Commune	1 600 m ²
E	Equipement public (parc) « Les Plantes des Champs »	Commune	22 170 m ²
F	Accès Domanial Régional	Région Ile-de-France	1 545 m ²
G	Voie de raccordement R.D 311 et R.D 928	Conseil Départemental du Val d’Oise	37 692 m ²
H	Place publique Socioculturelle rue des Lévriers	Commune	3 200 m ²
I	Déviations du R.D 193	Conseil Départemental du Val d’Oise	2 169 m ²
J	Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et déviation du R.D 193	SNCF Réseau	6 990 m ²
K	Extension des équipements sportifs du stade Charles Grimaud	Commune	1 574 m ²
L	Extension du périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson	Région Ile-de-France	7 400 m ²

**•Liste des emplacements réservés après
modification**

N° repère	Affectation de l'emplacement	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
A	Equipements sportifs du collège Copernic	Commune	4 140 m ²
B	Extension du Groupe Scolaire « Les Lévriers »	Commune	630 m ²
C	Equipements sportifs « Basse Plante des Champs »	Commune	17 082 m ²
D	Extension du cimetière – Parcelles AE 42 – 28- 528	Commune	1 600 m ²
E	Equipement public (parc) « Les Plantes des Champs »	Commune	22 170 m ²
F	Accès Domanial Régional	Région Ile-de-France	1 545 m ²
G	Voie de raccordement R.D 311 et R.D 928	Conseil Départemental du Val d'Oise	37 692 m ²
H	Déviation du R.D 193	Conseil Départemental du Val d'Oise	2 169 m ²
I	Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et déviation du R.D 193	SNCF Réseau	6 990 m ²
J	Extension des équipements sportifs du stade Charles Grimaud	Commune	1 574 m ²
K	Extension du périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson	Région Ile-de-France	7 400 m ²

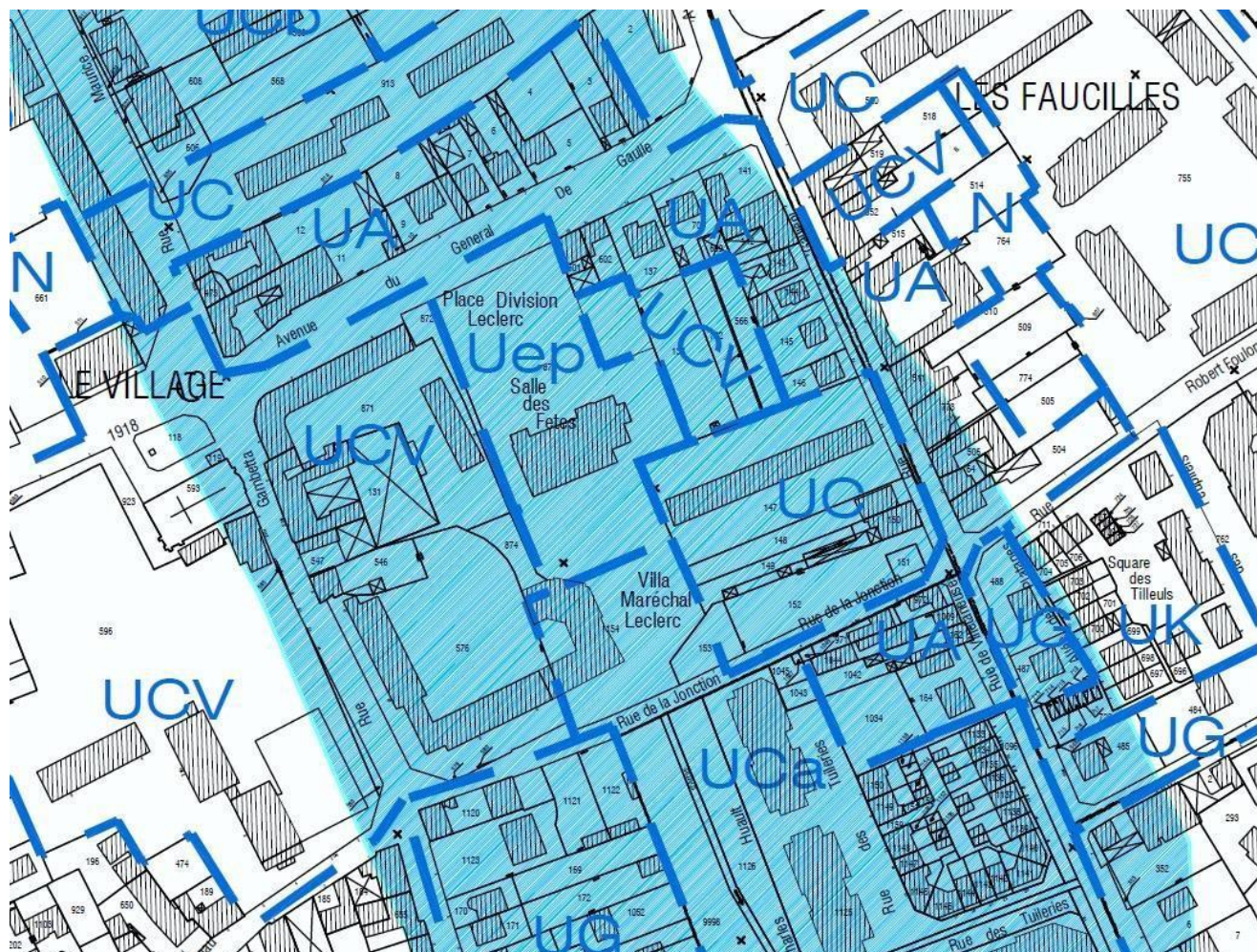
de mixité de logements et



APRES MODIFICATION

- **Changement de zonage (UCv à UA) dans le quartier du centre-ville :**

La modification consiste à homogénéiser les règles de constructibilité pour des parcelles formant des unités foncières situées sur deux zonages différents. La commune souhaite que les règles de construction soient les mêmes sur l'ensemble de ces unités en y appliquant le zonage des constructions existantes et ainsi conserver une cohérence architecturale. Pour cela, le plan de zonage sera modifié pour des parcelles situées en zone UCv afin de passer à une zone UA, représentant une superficie totale de 1 686 m², et en partie en zone Uep pour 180 m² afin que la parcelle AB n°1230, appartenant à la commune, soit du même zonage.

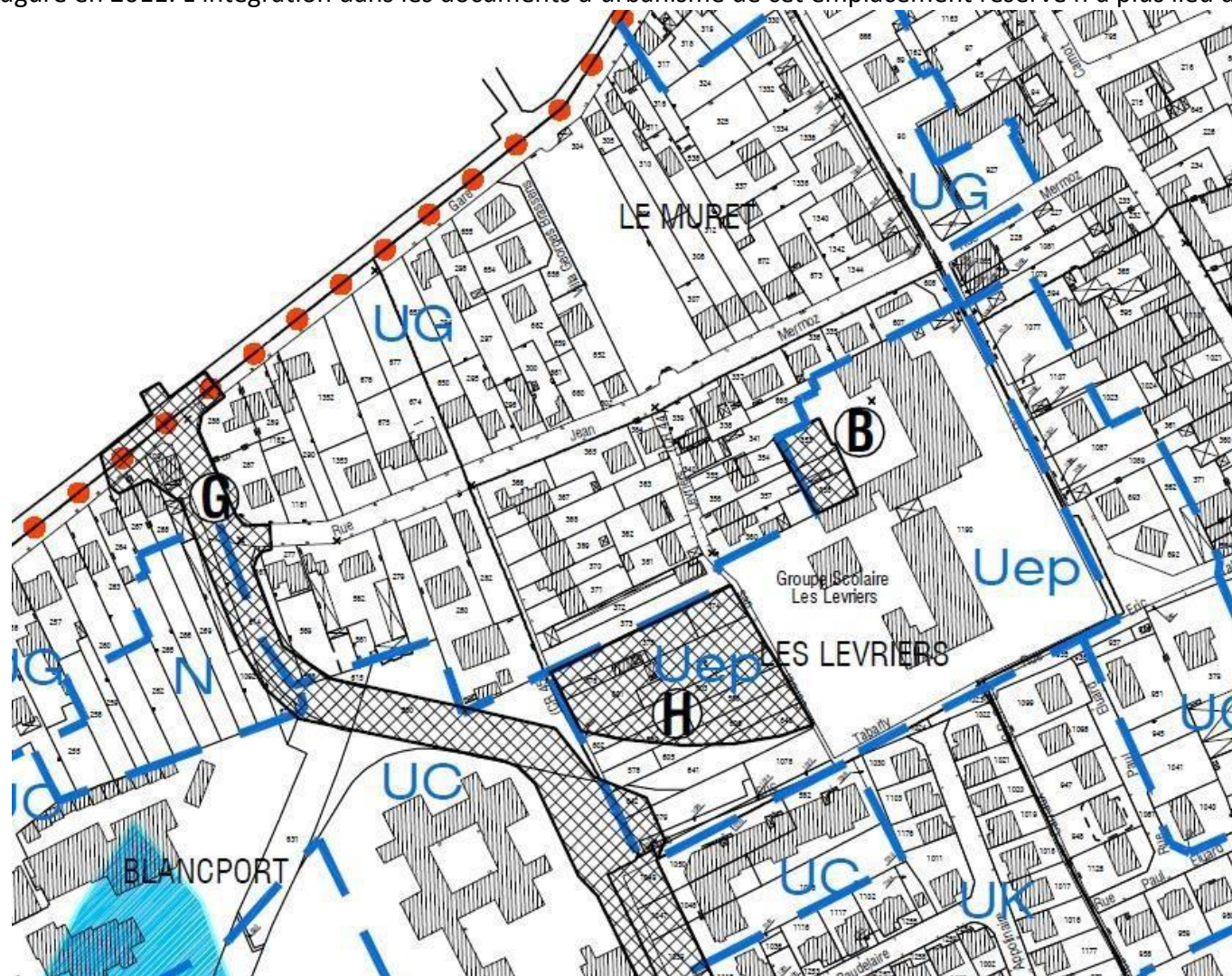


AVANT MODIFICATION



- **Suppression de l'emplacement réservé « H » :**

L'emplacement réservé « H » a été créé par délibération du 20 décembre 2007. Il répondait au projet de création d'un centre socioculturel, rue des Lévrier pour une surface de 3 200m² au profit de la commune. Ce centre social « Espace Antoine de Saint-Exupéry » a été inauguré en 2011. L'intégration dans les documents d'urbanisme de cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

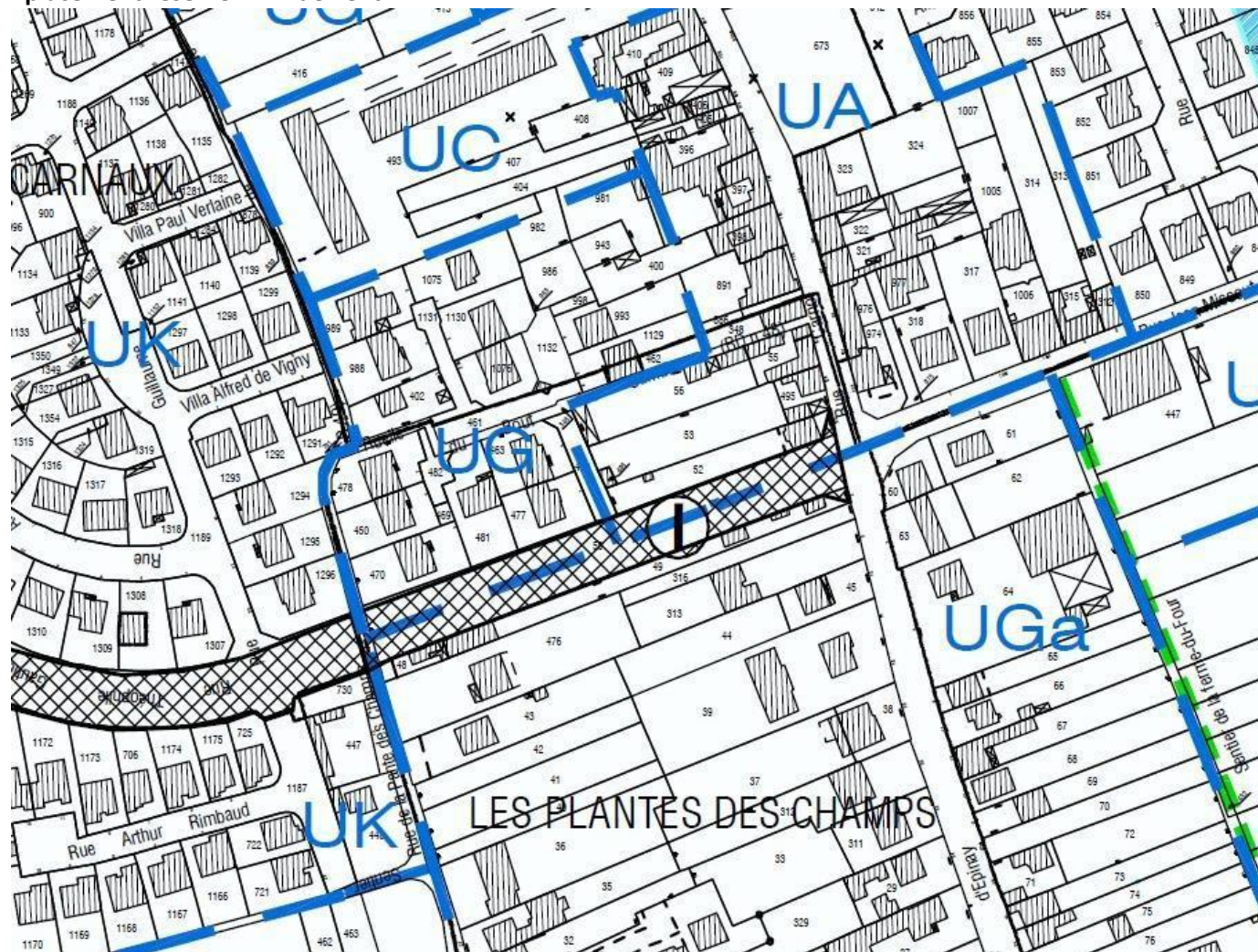


AVANT MODIFICATION

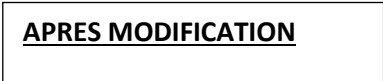


APRES MODIFICATION

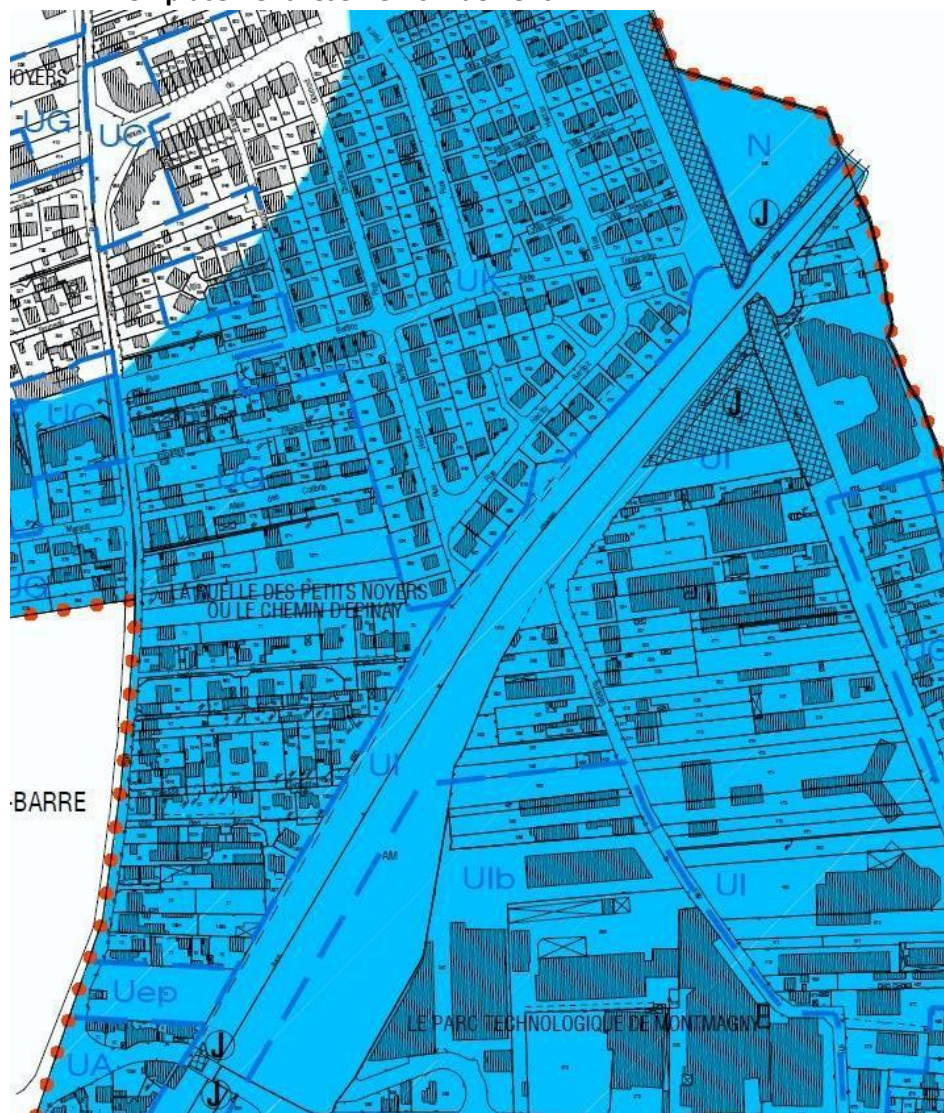
L'emplacement réservé « I » devient « H »



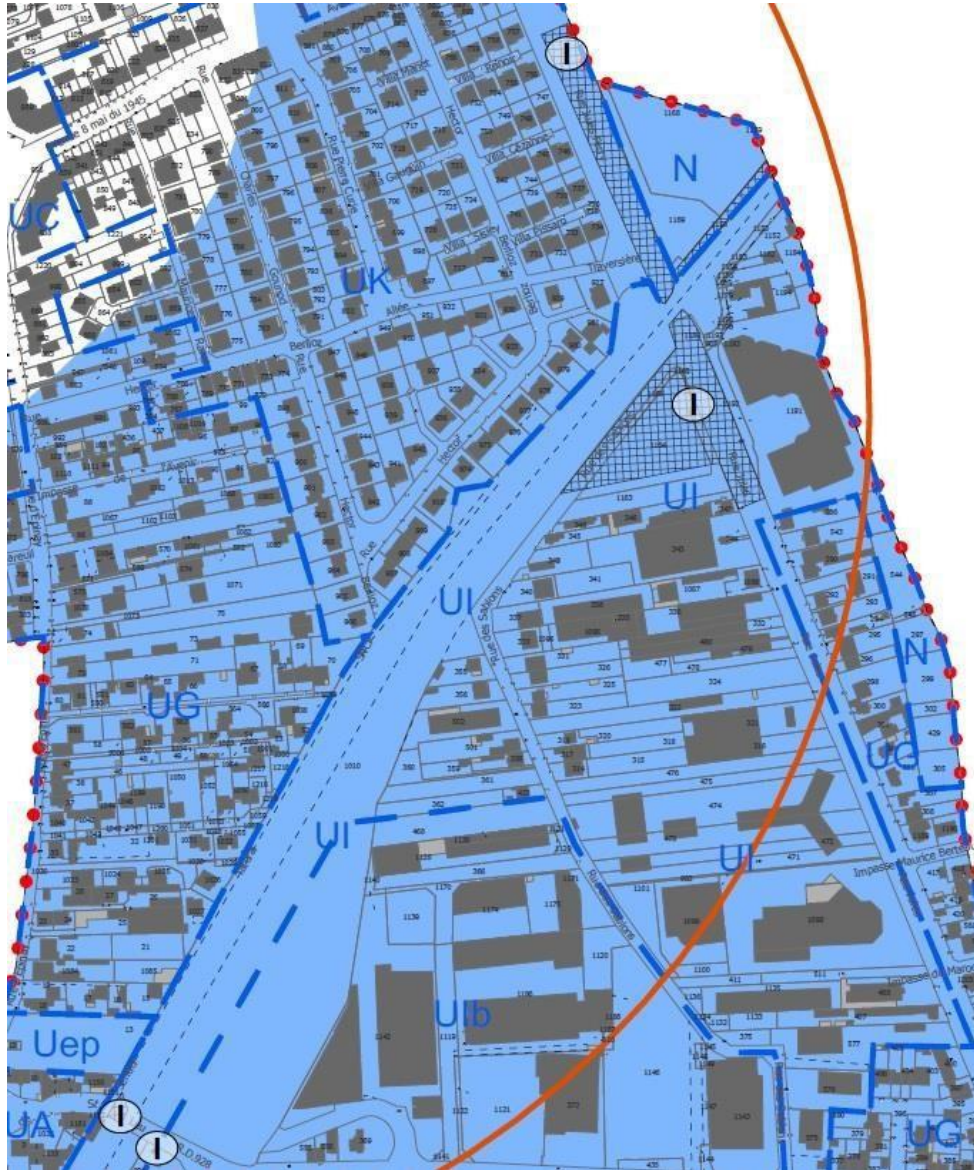
AVANT MODIFICATION



- L'emplacement réservé « J » devient « I »



AVANT MODIFICATION



- L'emplacement réservé « K » devient « J »

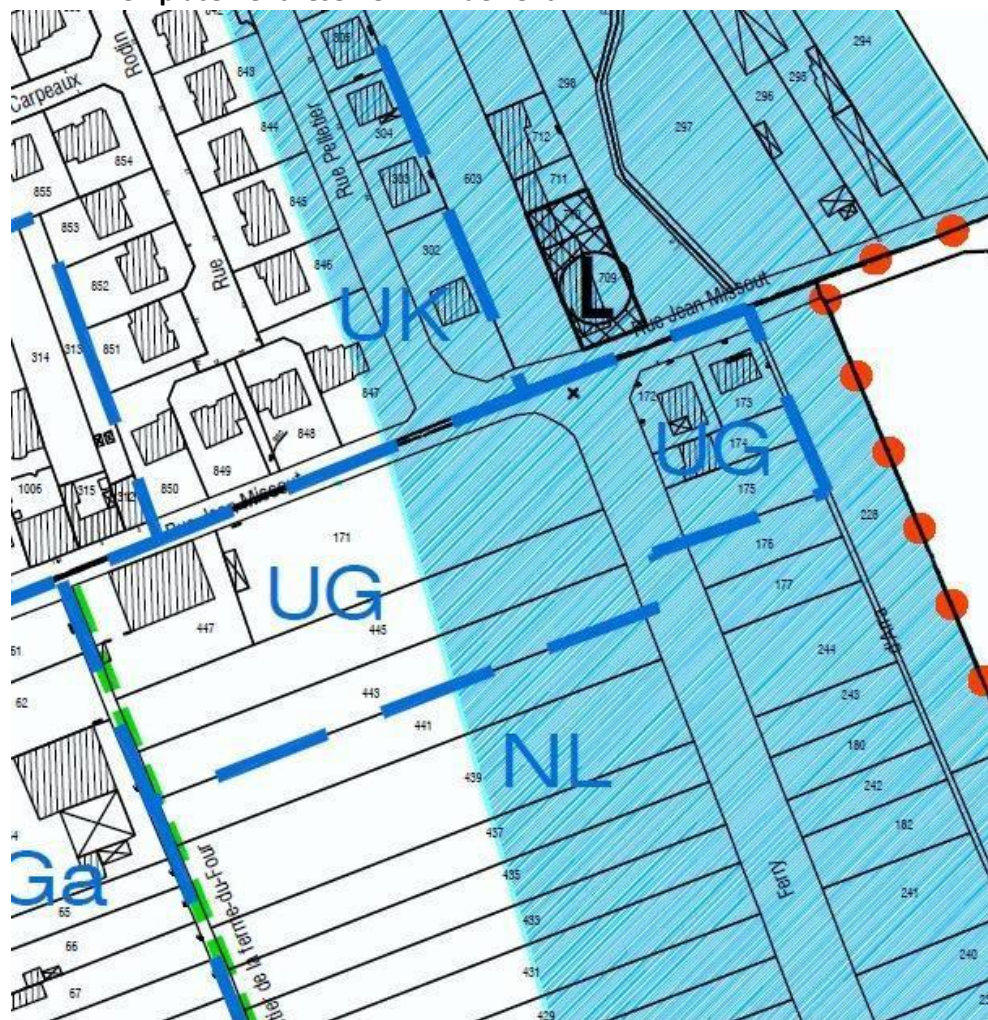


AVANT MODIFICATION

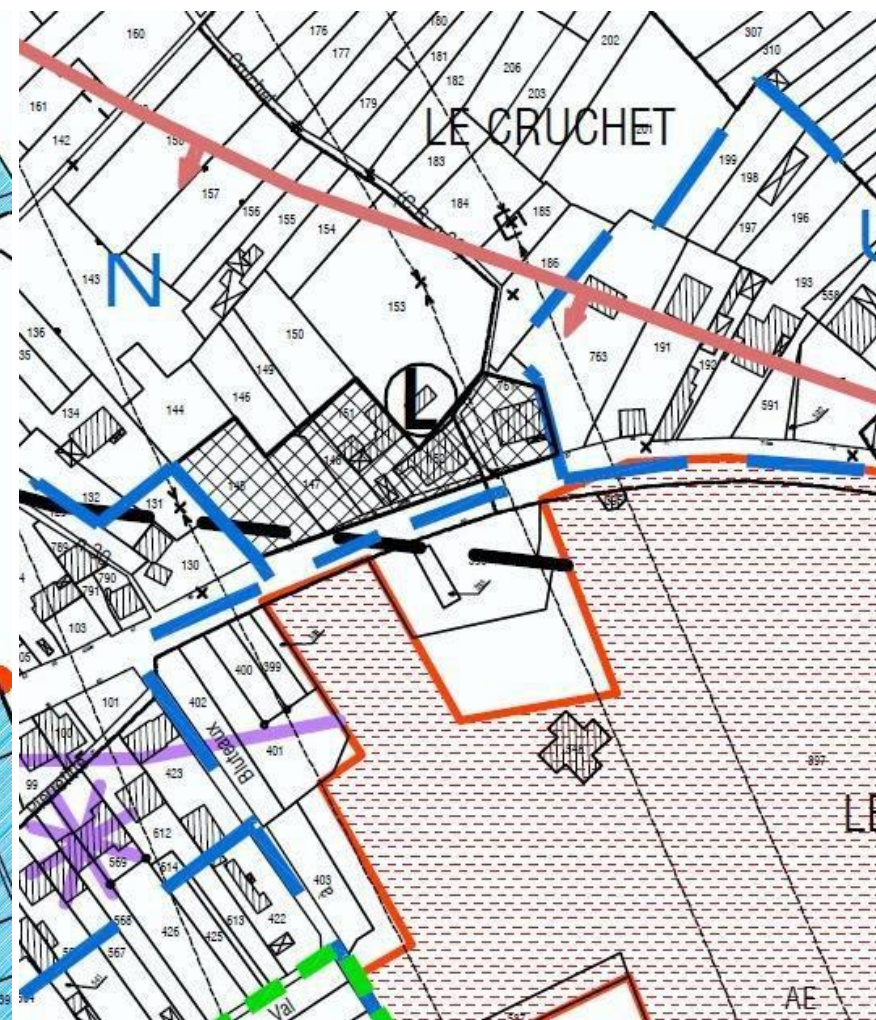


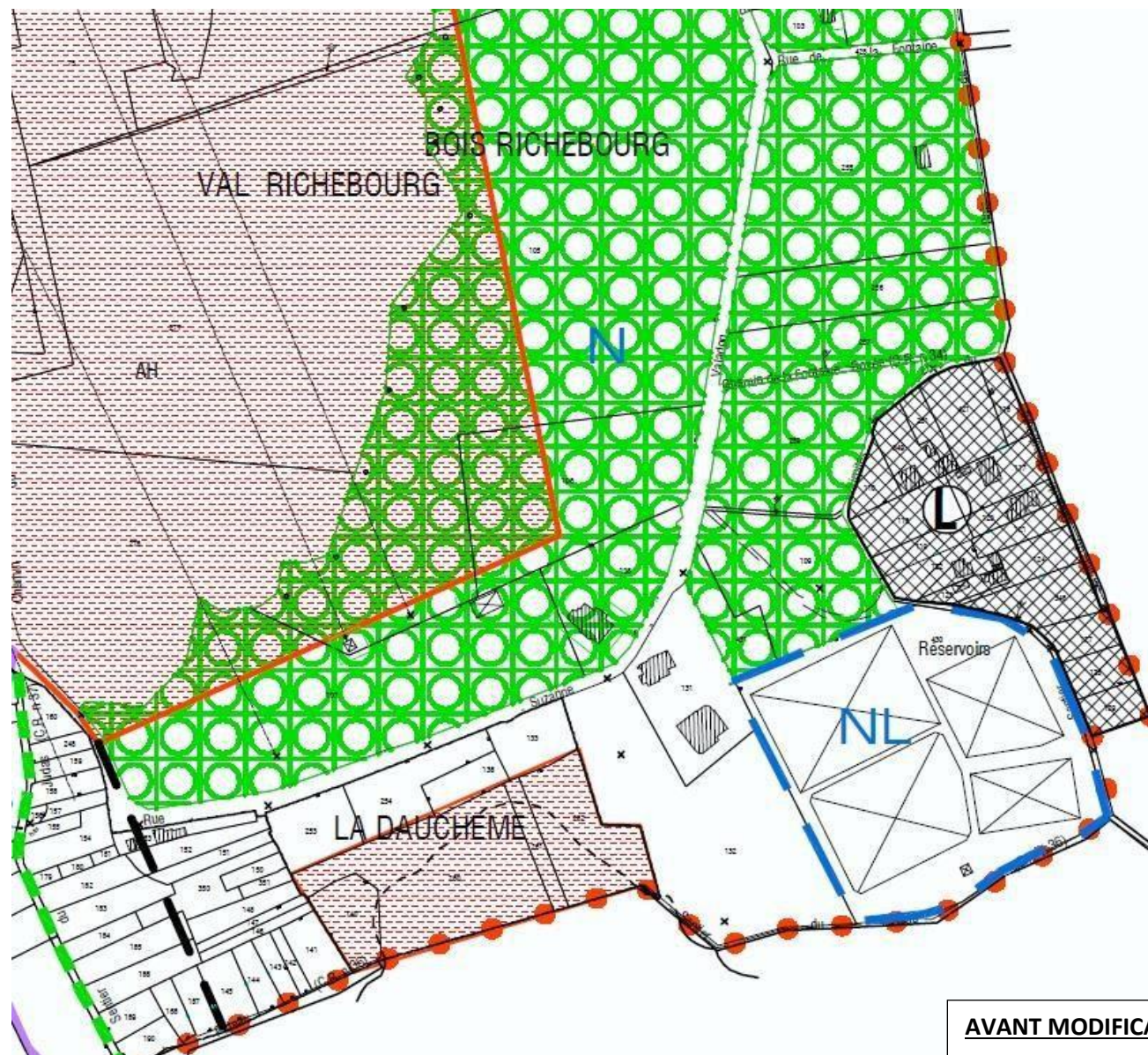
APRES MODIFICATION

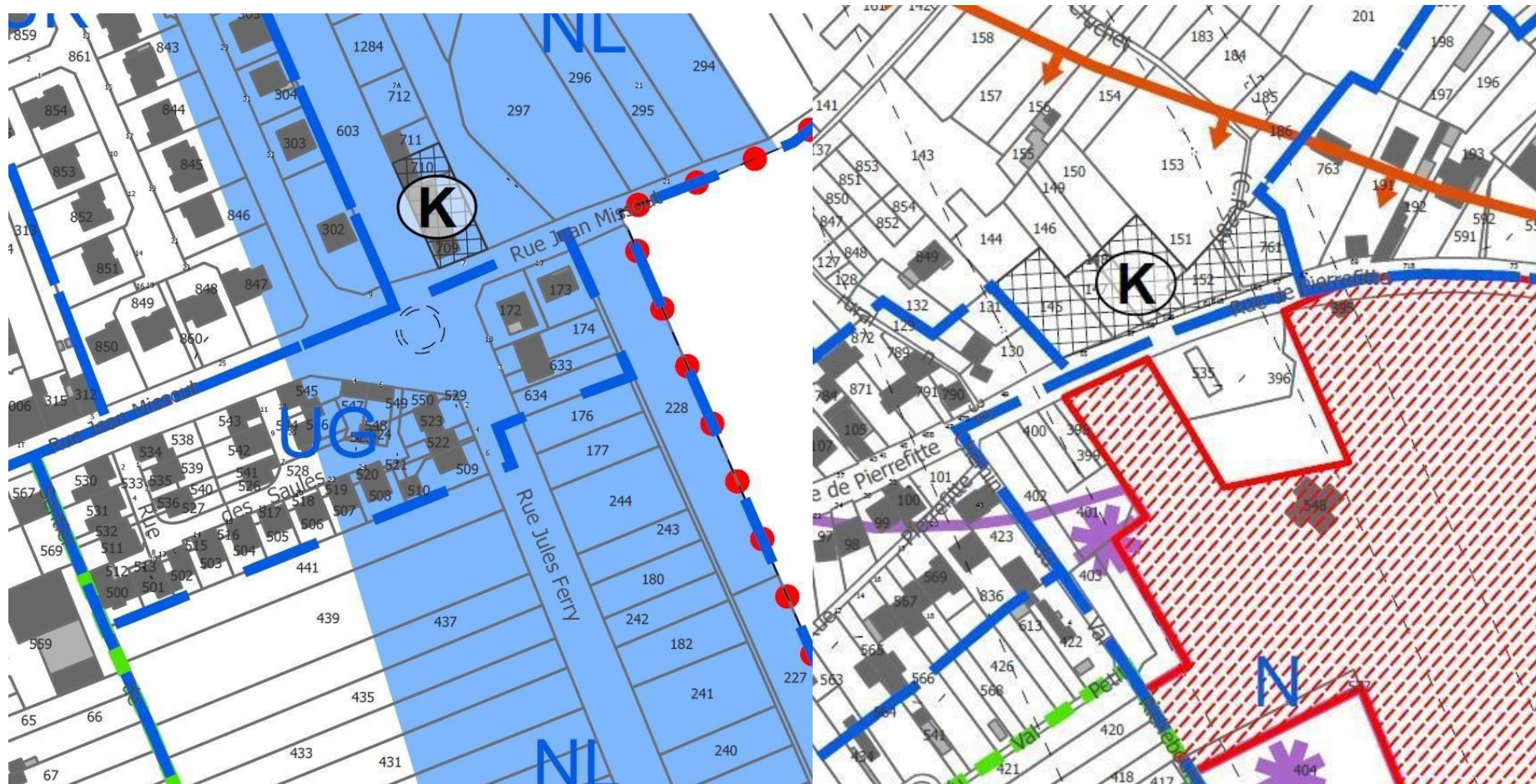
- L'emplacement réservé « L » devient « K »



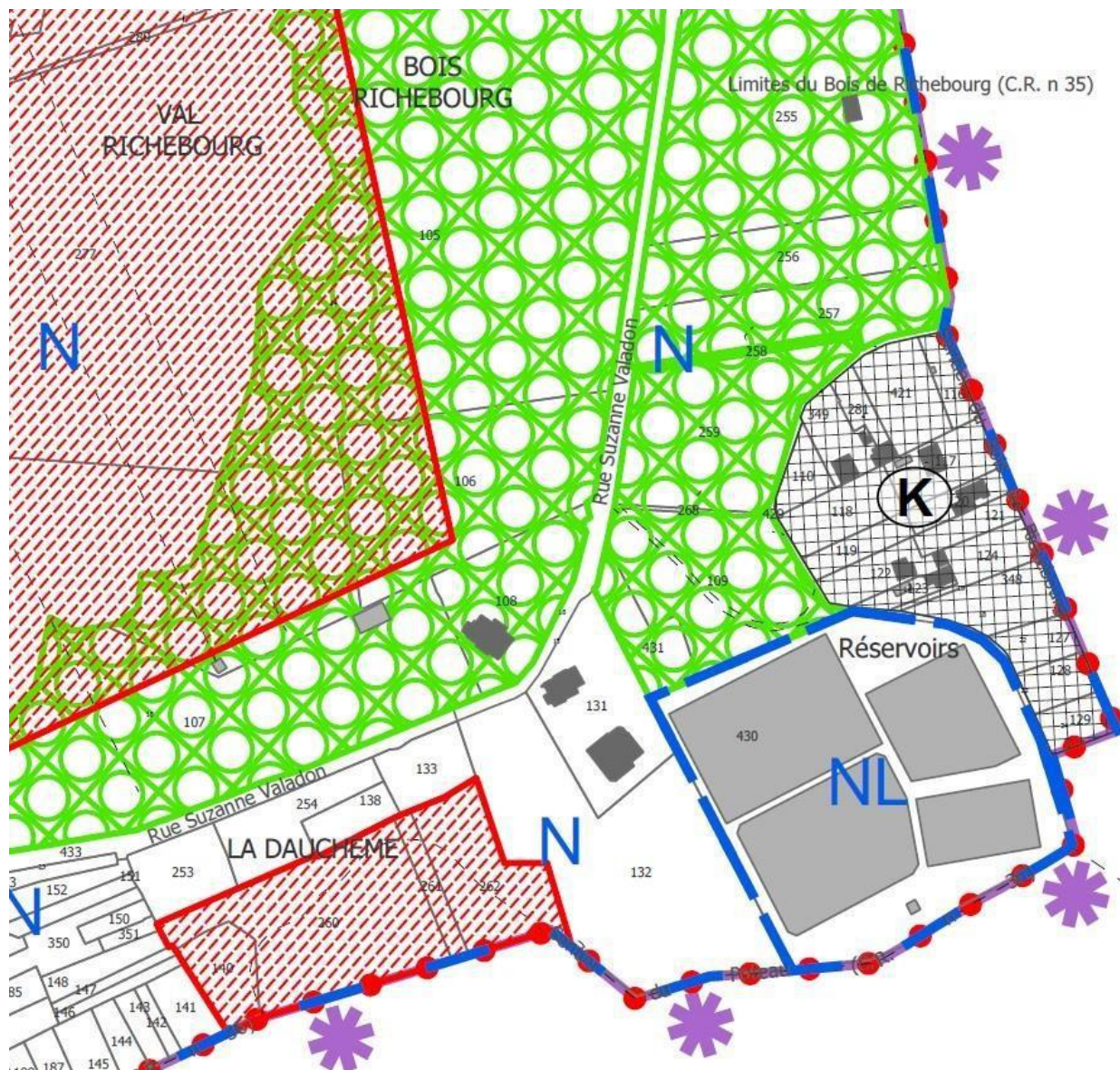
AVANT MODIFICATION







APRES MODIFICATION



APRES MODIFICATION

- Superficie des zones du PLU avant et après modification

Superficie des zones du PLU			Superficie des zones du PLU		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION	AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
	Zones urbaines	Zones urbaines		Zones à urbaniser	Zones à urbaniser
UA	11,3944 ha	11,5635 ha	AUa	2,50 ha	2,50 ha
UAb	0,9769 ha	0,9769 ha	AUb	7,43 ha	7,43 ha
UC	14,2379 ha	14,2379 ha	AUp	1,95 ha	1,95 ha
UCa	2,0578 ha	2,0578 ha	Total	11,90 ha	11,90 ha
UCb	2,8657 ha	2,8657 ha		Zones naturelles	Zones naturelles
UCv	3,2313 ha	3,1516 ha	N	71,05 ha	71,05 ha
Uep	24,5599 ha	24,6018 ha	NL	22,96 ha	22,96 ha
UG	35,8615 ha	35,7302 ha	Total	94,01 ha	94,01 ha
UGa	18,2389 ha	18,2389 ha			
UGb	21,7285 ha	21,7285 ha			
UI	13,8570 ha	13,8570 ha			
UIa	2,1528 ha	2,1528 ha			
UIb	5,2839 ha	5,2839 ha			
UIc	0,7449 ha	0,7449 ha			
UK	26,9462 ha	26,9462 ha			
UKb	1,1578 ha	1,1578 ha			
Total	185,2954 ha	185,2954 ha			