



CONCERTATION PUBLIQUE

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montmagny avec le projet de ZAC de la Plante des Champs

Réunion publique, 18 janvier 2024

grandparis
aménagement


Ville de Montmagny.fr



Patrick Floquet,
maire de Montmagny

Objectifs ce soir



- Présenter le cadre de la concertation
- Présenter le projet de ZAC de la Plante des Champs
- Echanger sur les évolutions du PLU nécessaires à la mise en œuvre du projet de ZAC



Avec nous ce soir

- **Ville de Montmagny :**
 - M. Floquet, Maire
 - M. Rose, adjoint à l'urbanisme, aux transports et aux travaux
- **Grand Paris Aménagement :**
 - Véronique Levildier, directrice du territoire Grand Paris Ouest
 - Elisabeth Audouy, directrice de projet
 - Annabelle Sénat, responsable d'opération
- **Et vous ?**



La concertation

Objet de la concertation



- **La concertation porte sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Montmagny au projet de la ZAC** de la Plante des Champs, créée le 25 octobre 2023 par arrêté préfectoral.
- Cette évolution du PLU est nécessaire pour permettre la réalisation de la ZAC.
- Cette procédure de mise en compatibilité entre dans le **champ de l'évaluation environnementale systématique** et doit, de ce fait, faire l'objet d'une concertation préalable
- Les objectifs et les modalités de cette concertation ont été approuvés par délibérations du Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement du 17 décembre 2021 et du 1er décembre 2023.

Qui porte la concertation ?



La concertation est organisée par Grand Paris Aménagement.

Grand Paris Aménagement – fédéré à l’EPA Orly Rungis Seine Amont et actionnaire de la SPLA-IN Grand Paris Sud – est un **groupement d’aménageurs public**, qui intervient au service des maires et des collectivités, sur tous les territoires d’Île-de-France, avec l’ambition de (re)créer de la qualité de vie pour les habitants, et pour longtemps.

**grandparis
aménagement**

Par délibération du 28 novembre 2019, GPA a été autorisé à prendre l’initiative de l’opération d’aménagement sur le périmètre opérationnel.

Cadre de la concertation



La concertation se déroule du 2 janvier au 30 janvier 2024.

- Le **dossier de mise en compatibilité du PLU** est sur la plateforme <https://jeparticipe.villedemontmagny.fr/>.
- La **réunion publique** de ce soir permet de présenter les objectifs de la mise en compatibilité du PLU et d'échanger avec le public.
- Un **registre physique d'observations** est situé à l'accueil du service urbanisme de la Ville de Montmagny, aux horaires d'ouverture du service (6, rue de Montmorency, Montmagny).
- Un **registre dématérialisé d'observations** est accessible sur la plateforme <https://jeparticipe.villedemontmagny.fr/>.



Que se passe-t-il après la concertation ?

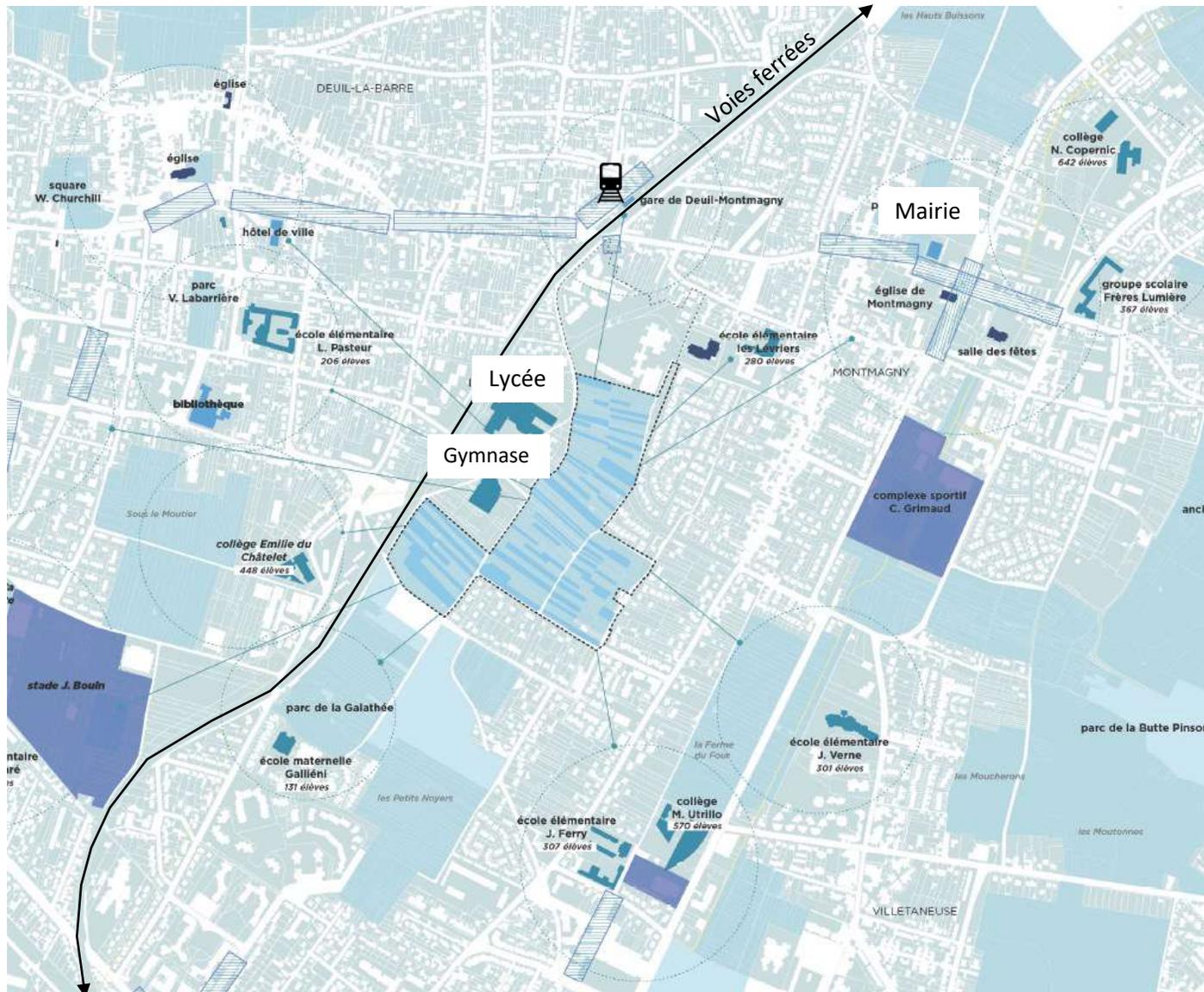


- **Un bilan de la concertation** sera rédigé. Ce bilan sera soumis à l'approbation du Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement en mars 2024.
- Le **dossier de déclaration d'utilité publique** emportant mise en compatibilité du PLU sera déposé en préfecture en mars après délibération du Conseil d'administration.



Le projet de ZAC de la Plante des Champs

La Plante des Champs : se repérer



- Un quartier de Montmagny d'environ 10 hectares, à la limite avec Deuil-La Barre
- A proximité de la gare de Deuil-Montmagny connectée à la gare du Nord en 15 minutes
- Un quartier situé entre différents secteurs aménagés depuis les années 1980

Les enjeux du projet

- **Aménager un quartier écologique ambitieux s'inscrivant dans la démarche EcoQuartier**
- **Urbaniser ce secteur à proximité immédiate de la gare de Deuil-Montmagny** et coordonner la réalisation du quartier avec le projet de suppression du passage à niveau de la gare de Deuil-Montmagny, créant une voie de déviation bordant et traversant le futur quartier
- **Désenclaver le site**
- **Améliorer l'attractivité du quartier** avec la création de nouveaux équipements, des commerces et services de proximité
- **Préserver et mettre en valeur des espaces naturels de qualité**
- **Concevoir le projet dans une démarche partenariale avec les habitants et les acteurs du projet**

Ambition pour la ville : un écoquartier



- Nécessité d'aménager
- Volonté de préserver le patrimoine culturel et naturel

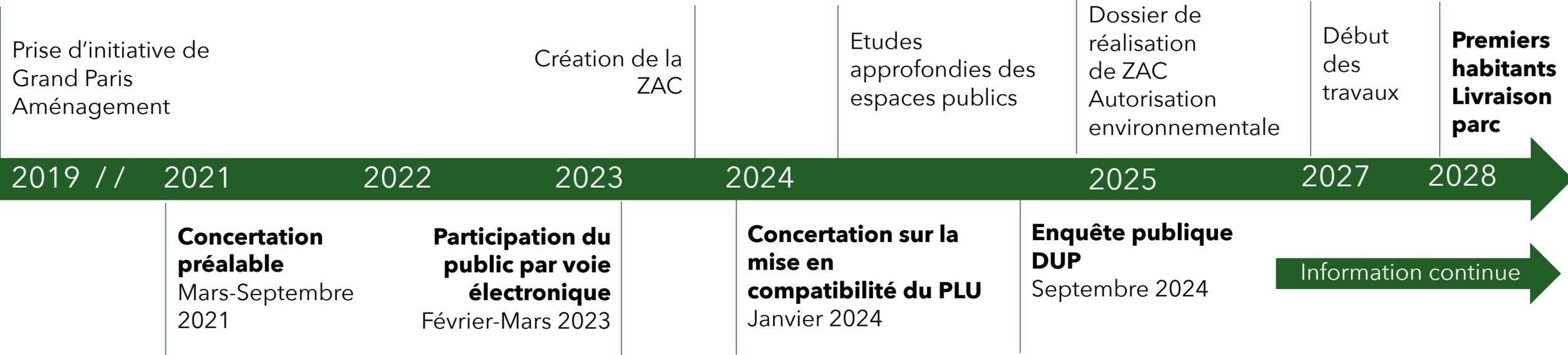
Engagement dans la **démarche nationale d'EcoQuartier**

Respecter des engagements d'aménagement durable pour un projet de ville **durable et ambitieux**
et favoriser la nature en ville



→ La Ville et Grand Paris Aménagement ont signé le 26 octobre 2021 la charte d'engagement à la démarche nationale Ecoquartier : **étape 1** de l'obtention du label Ecoquartier.

Grandes étapes du projet



Un projet conçu en concertation

CONCERTATION PREALABLE à la création de la ZAC en 2021

- Une réunion publique le 25 mars
- Un questionnaire en ligne du 25 mars au 7 mai
- Un atelier le 20 mai pour travailler sur les priorités pour l'écoquartier.
- Un atelier le 29 juin pour travailler sur les aménagements envisagés.
- Le 3 juillet, une balade sur site.
- Le 22 septembre, une rencontre avec les lycéens au Lycée.
- Une plateforme participative en ligne.
- Une exposition de restitution en mairie.
- Rédaction d'un bilan de la procédure intégré au dossier de création de la ZAC
- Une Participation par Voie Electronique s'est déroulée du 20 février au 21 mars 2023



Les priorités et choix retenus à l'issue de la concertation préalable



Nature en ville, paysage et Biodiversité

→ Limiter l'artificialisation des sols, préserver 30% de pleine terre (parc et cœurs d'îlots)

→ Favoriser la biodiversité via des continuités écologiques : trames vertes, bleues et brunes (végétation, eau et sols)



Qualité de vie, confort d'habiter et santé

→ Assurer la qualité de vie au sein des logements (orientation, luminosité, ventilation, accès à un espace extérieur privatif...)

→ Limiter les impacts de la pollution sonore et de la pollution de l'air



Transition énergétique et environnementale

→ Construire des logements et équipements publics exemplaires :

- matériaux écologiques et durables
- très haute performance énergétique
- production d'énergies renouvelables

Les priorités et choix retenus à l'issue de la concertation préalable



Mobilités douces et actives

- Limiter la place de la voiture
- Favoriser les modes doux (à pied, à vélo, en trottinette) et l'usage des transports en commun (bus et train)



Mixité sociale et générationnelle

- Proposer et construire des équipements publics exemplaires et intergénérationnels
- Installer des commerces dans certains rez-de-chaussée d'immeubles



Espaces publics et convivialité

- Créer des espaces publics confortables et végétalisés, favorisant les liens sociaux
- Aménager un grand parc public

Programmation retenue à l'issue de la concertation préalable



- Environ 500 logements dont 30% de logements sociaux
- Un groupe scolaire, une crèche et une maison de santé
- Environ 1300 m² de surfaces de commerces de proximité en rez-de-chaussée
- Un parc d'environ 2 hectares
- Des cheminements dédiés aux piétons et vélos pour se déplacer au sein du quartier
- Des continuités écologiques reliant le quartier aux espaces paysagers environnants

Se projeter dans le quartier demain



Le parc urbain de 2 hectares : il se situe face au parvis du groupe scolaire et offre des vues privilégiées aux logements donnant sur le parc.

Se projeter dans le quartier demain



La promenade de la Plante des Champs : un mail piéton largement planté traversant le quartier de Nord en Sud.



ECHANGES

La mise en œuvre du projet
nécessite une évolution du
PLU

Éléments du PLU impliquant une évolution



- ➔ Modification du plan d'aménagement et de développement durable (PADD)
- ➔ Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de la ZAC
- ➔ Modification du plan de zonage et du règlement d'urbanisme

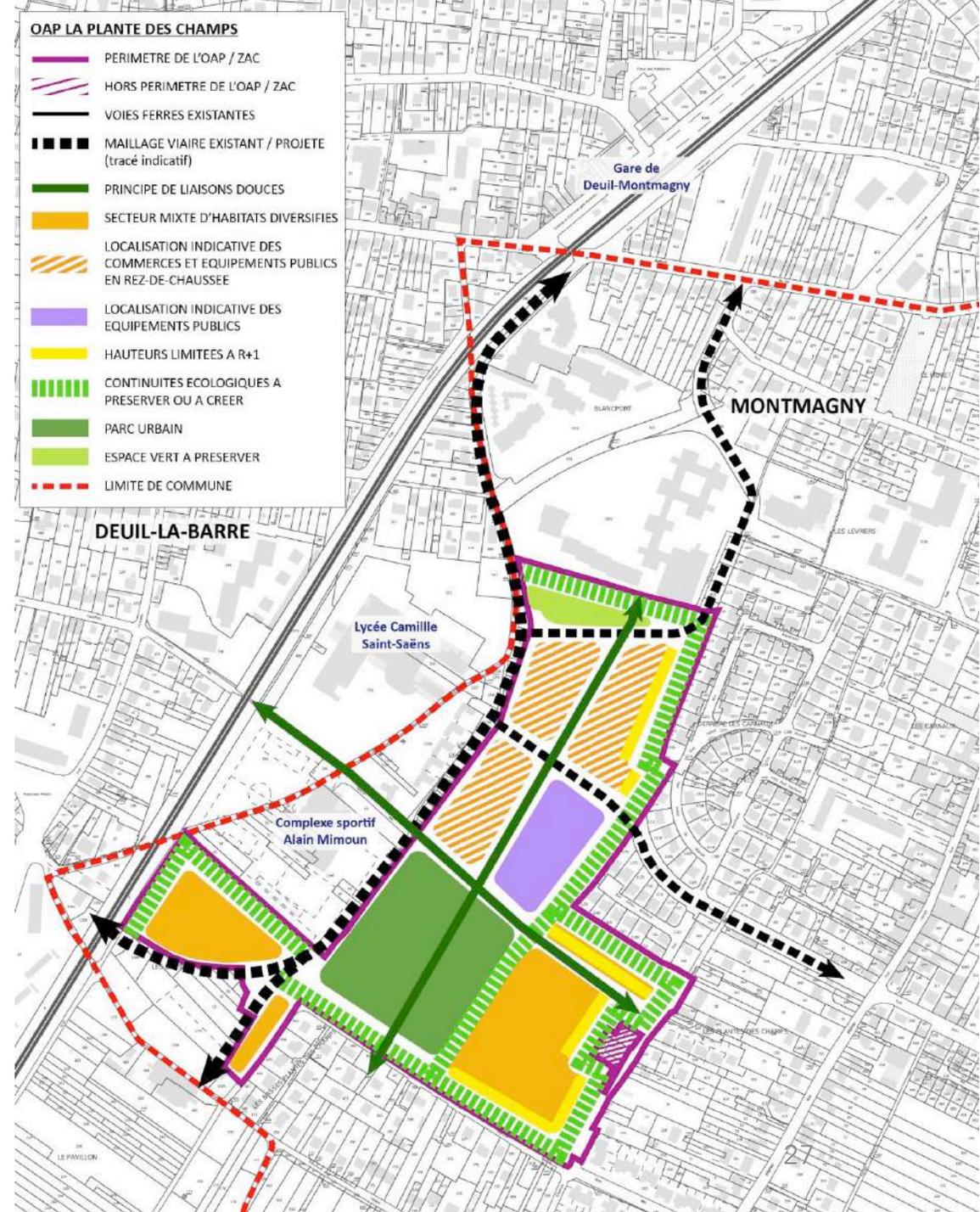
Modification du PADD

- Périmètre de la ZAC
- Zones constructibles :
 - à vocation d'habitat
 - à vocation mixte d'habitat de commerces et d'équipements publics
- Parc urbain sur la zone N
- Liaisons douces à créer ou à préserver
- Espace boisé à mettre en valeur



Création d'une OAP

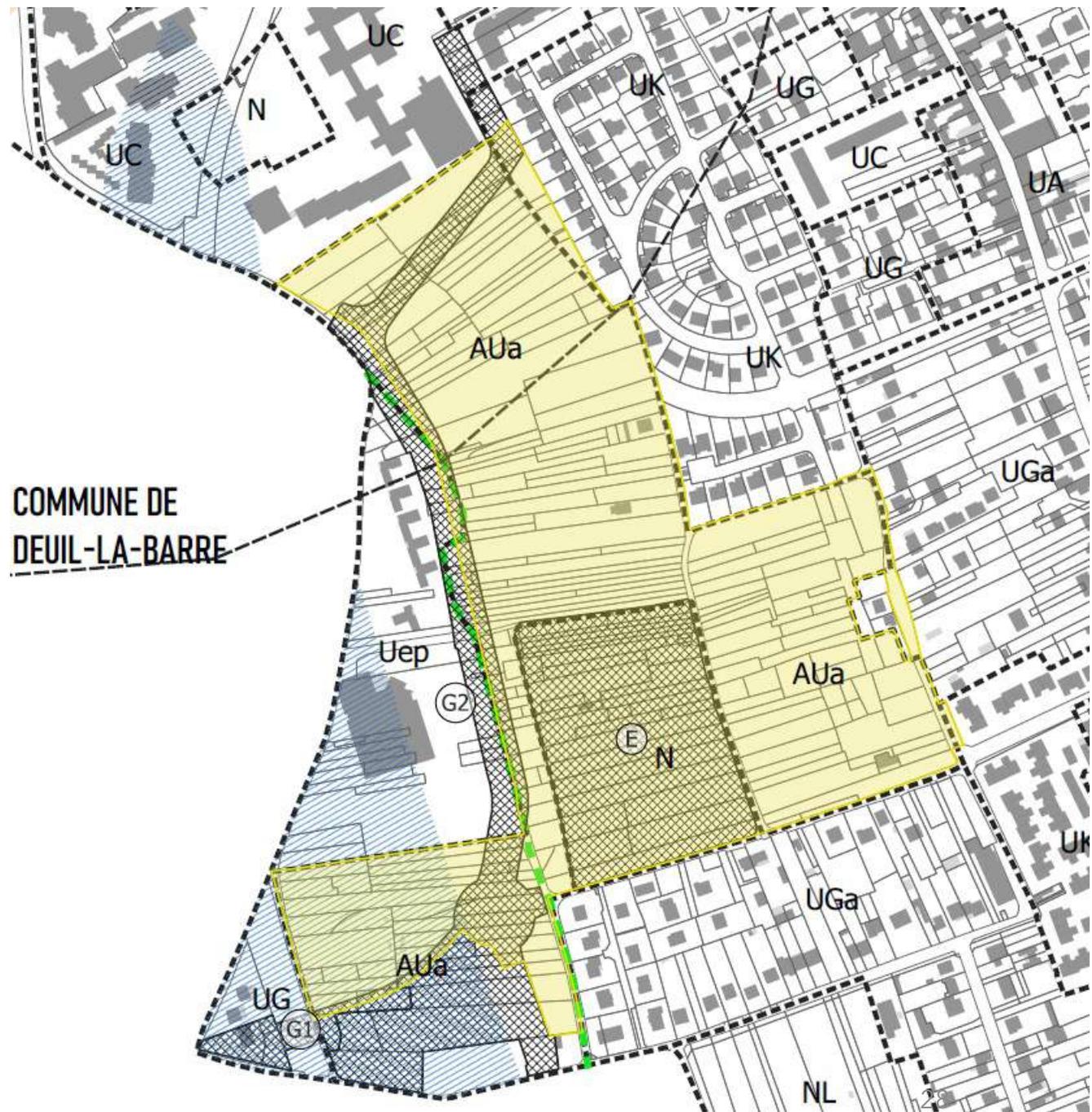
- Un **maillage viaire** limité
- Des **mobilités douces** suivant les axes Nord-sud et Est-Ouest
- Une **programmation mixte** (logements, commerces, équipements)
- Implantation des **équipements** au Nord du parc (groupe scolaire et crèche)
- **Hauteurs limitées à R+1** pour préserver le cadre de vie des riverains en limite des quartiers pavillonnaires
- L'aménagement d'un **parc urbain** d'environ 2 hectares
- La préservation et la mise en valeur de **franges naturelles** créant des **corridors écologiques** et d'un **espace boisé** au nord du site



Modification du règlement

Plan de zonage

- Une seule zone constructible : AUa
- Zone N maintenue : localisation du parc

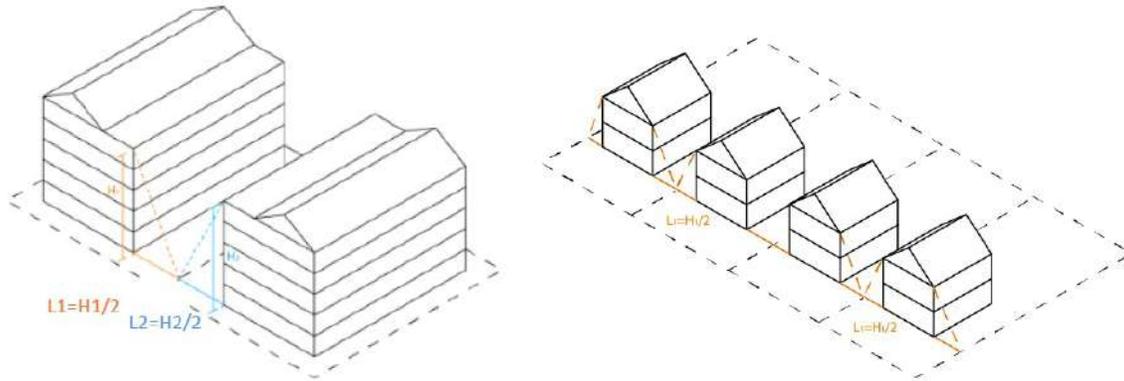


Modification du règlement

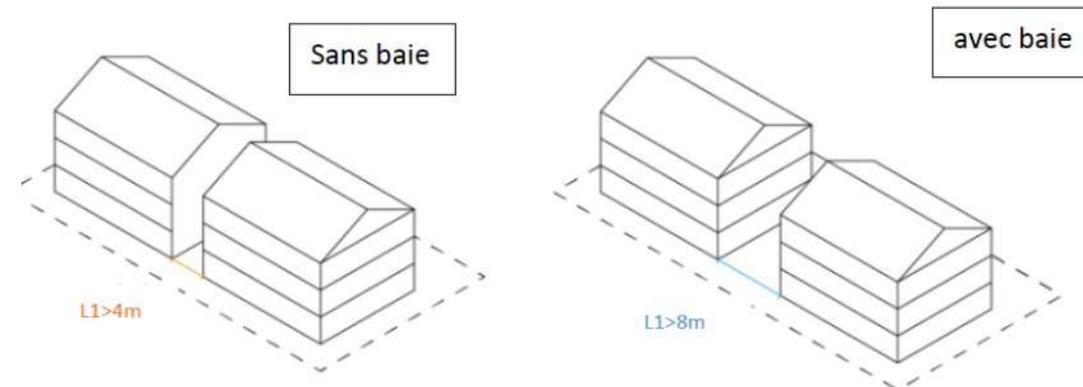


- Les **règles de retrait** des bâtiments évoluent :

Par rapport aux limites séparatives des terrains en cas de retrait :



Entre deux constructions sur une même propriété :



- La **hauteur maximale des constructions** est fixée à 19 mètres à l'égout (R+4+attiques).
- Les prescriptions sur l'**aspect extérieur** sont précisées : matériaux, toitures, clôtures.
- Les règles de **stationnement** évoluent.
- Prescriptions sur **espaces libres et plantations** :
 - 30% de surface de pleine terre
 - 1 arbre à planter et/ou à conserver tranche de 100m² d'espace libre

Hauteur des constructions

Un épannelage des hauteurs en gradient



Rappel des prochaines étapes



**Délibération du CA de
GPA sur le bilan de la
concertation**

Mars 2024

**Arrêté de DUP
emportant mise en
compatibilité du
PLU**

Janvier 2025

2024

2025

**Concertation sur la
mise en
compatibilité du PLU**

2 au 30 janvier 2024

**Enquête publique
sur la procédure de
DUP emportant
mise en
compatibilité du
PLU**

Septembre
2024

**Dossier de réalisation de
ZAC
Autorisation
environnementale**

Juillet 2025





ECHANGES



Merci pour votre participation
et à bientôt



CONCERTATION PUBLIQUE

Mise en compatibilité du PLU
de Montmagny avec le projet
de ZAC de la Plante des
Champs

Réunion publique, 18 janvier 2024





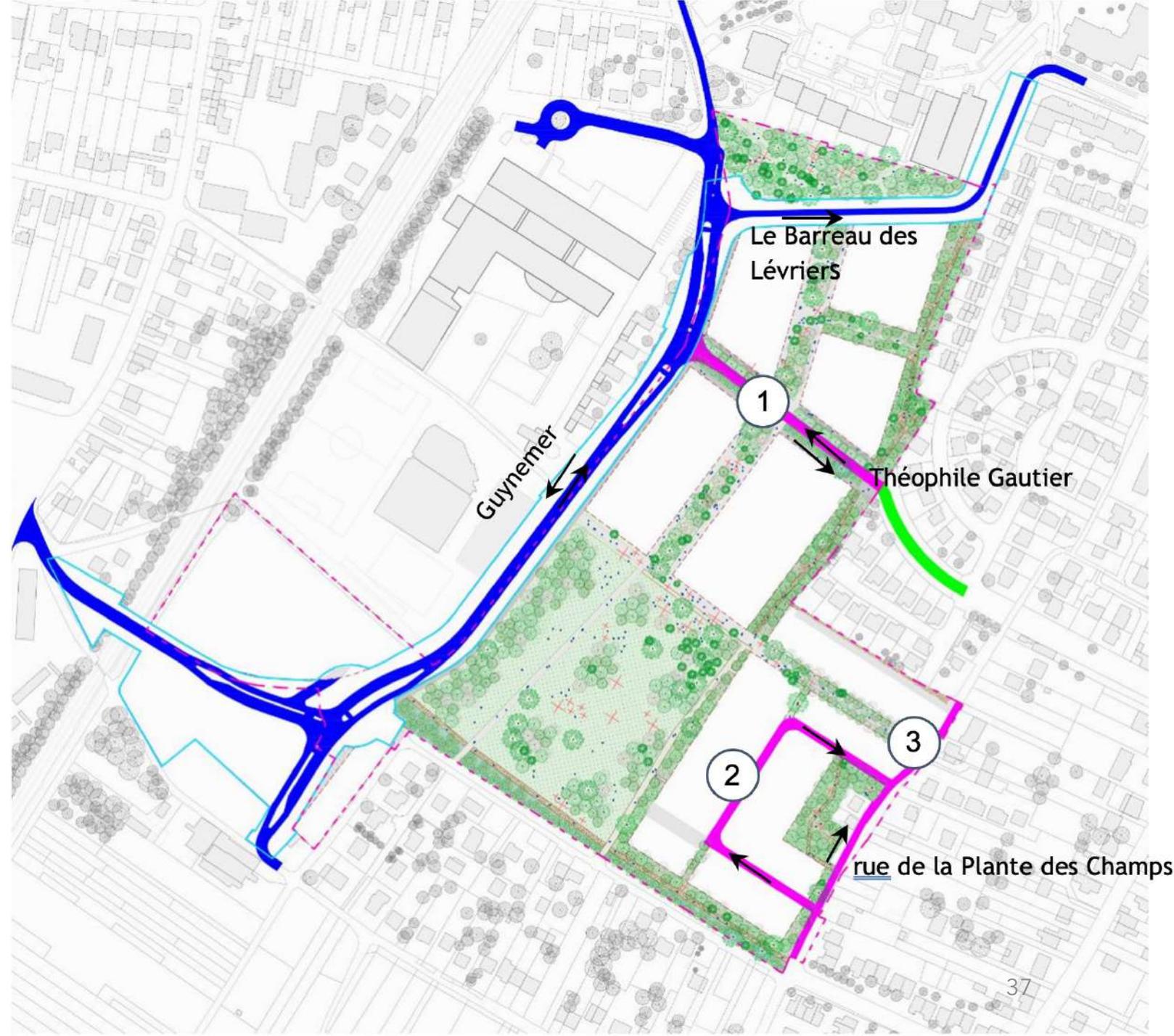
Annexes

Hauteur des constructions

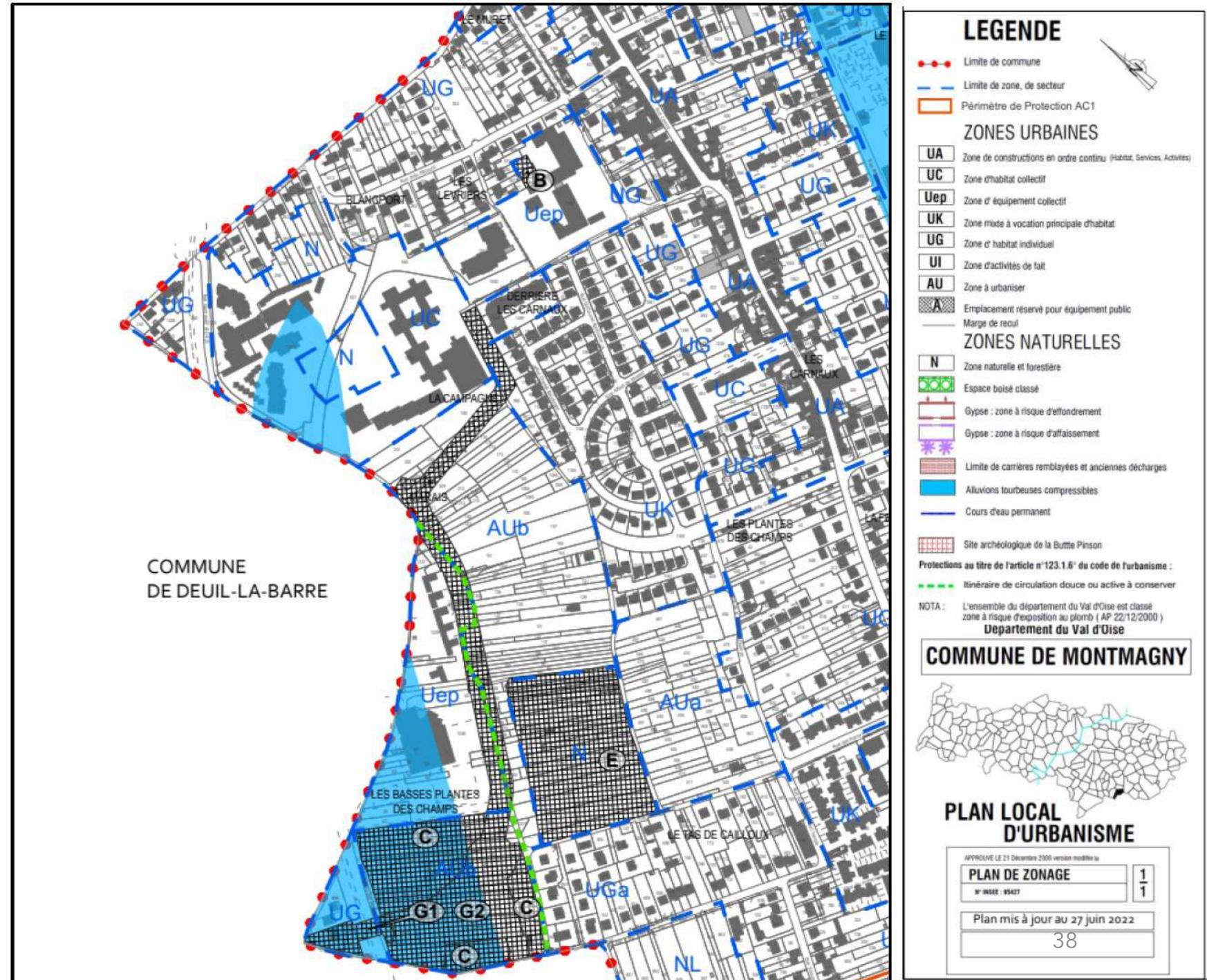
Un épannelage des hauteurs en gradient



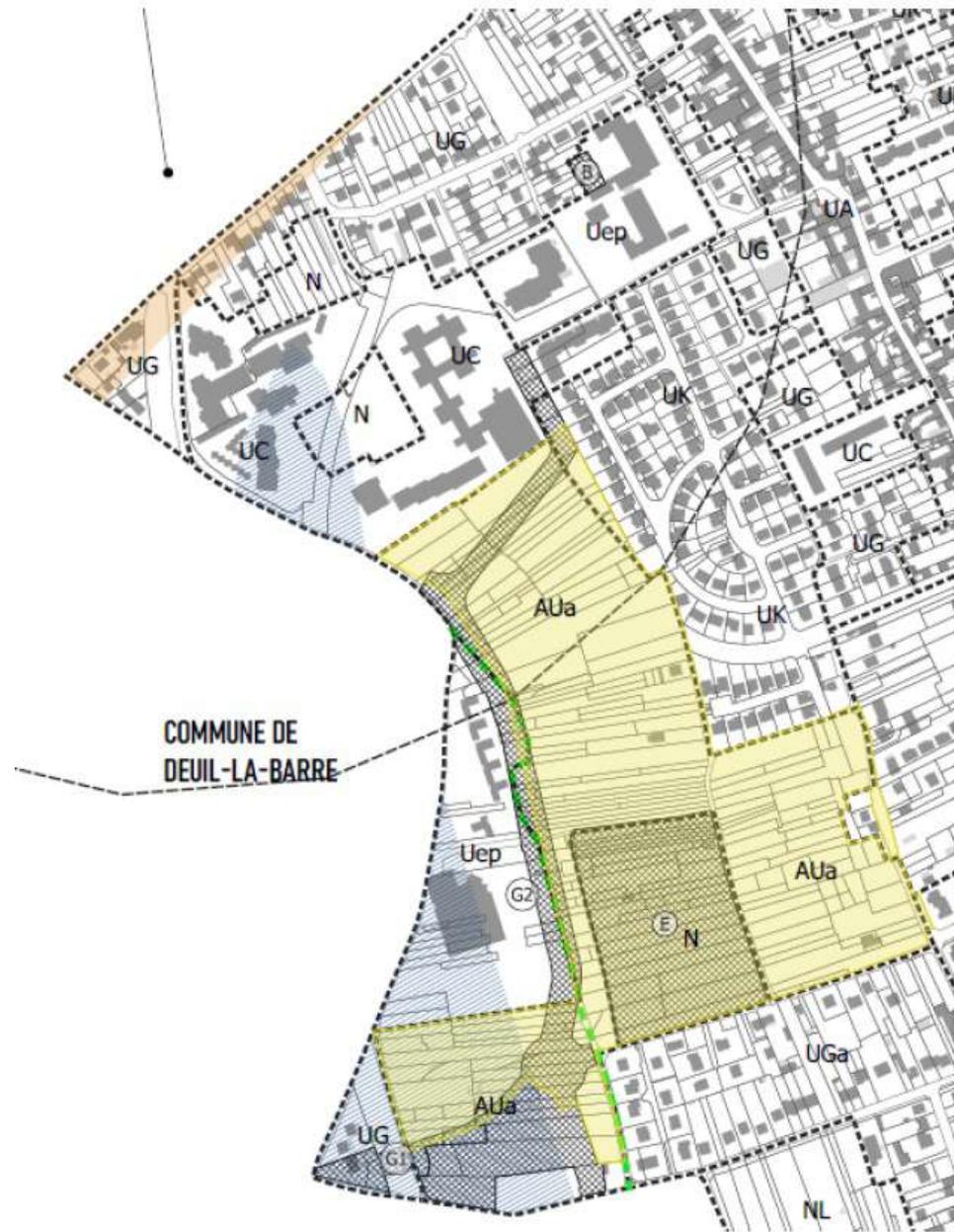
Voiries et sens de circulation



Plan de zonage actuel



Plan de zonage projeté



LEGENDE



-  Limite de commune
-  Limite de zone, de secteur

ZONES URBAINES

-  Zone de constructions en ordre continu
-  Zone d'habitat collectif
-  Zone d'équipement collectif
-  Zone mixte à vocation principale d'habitat
-  Zone d'habitat individuel
-  Zone d'activités de fait
-  Zone à urbaniser
-  Emplacements réservés
-  Marge de recul de 10m minimum

ZONES NATURELLES

-  Zone naturelle et forestière
-  Espaces Boisés Classés
-  Gypse : zone à risque d'effondrement
-  Gypse : zone à risque d'affaissement
-  Limite de carrières remblayées et anciennes décharges
-  Alluvions tourbeuses compressibles
-  Site archéologique de la Butte Pinson
-  PEB Aéroport Pairs - Charles de Gaulle - Zone C
-  Périmètre de protection des monuments historiques (AC1)
-  Périmètre de 500m autour des gares
-  DAP "Plante des Champs" / Périmètre de ZAC
-  Cours d'eau permanent

Protections au titre de l'article n°123.1.6° du Code de l'Urbanisme :

-  Itinéraire de circulation douce ou active à conserver ou à créer

NOTA : L'ensemble du département du Val d'Oise est classé zone à risque d'exposition au plomb (AP 22/12/2000)