

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE



VILLE DE MONTMAGNY



PLAN LOCAL D'URBANISME

PRO

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.1. Diagnostic communal

Projet novembre 2024

PROVISoire

PREAMBULE

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

Le PLU de la commune de Montmagny a été approuvé le 21 décembre 2006, puis **modifié** le 20 décembre 2007, le 5 novembre 2009, le 28 juin 2012, le 28 février 2013, le 13 décembre 2018 et le 16 juillet 2020.

Une révision simplifiée a été approuvée le 3 juillet 2008, puis le 28 novembre 2013. Il a également été **mis en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique liée à la suppression du PN4 le 27 juin 2022 puis mis à jour le 6 juin 2023**.

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

- Les objectifs de la révision du PLU

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

PROVISORIE

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
TABLE DES MATIERES	4
1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	6
1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	6
1.2 SITUATION ADMINISTRATIVE	9
2. MONTMAGNY DANS LES DOCUMENTS CADRES SUPRA-COMMUNAUX	10
2.2 LE PROJET DU SCHEMA DIRECTEUR ENVIRONNEMENTAL DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF-E)	11
2.2.1 <i>Maîtriser le développement urbain</i>	13
2.2.2 <i>Développer l'indépendance productive régionale</i>	16
2.2.3 <i>Placer la nature au cœur du développement régional</i>	17
2.3 LE SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT (SRHH)	18
2.4 LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES (PDALHPD)	19
2.5 LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE-VALLEE (PLH-I) ...	20
2.6 LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)	21
3. MOBILITES ET CIRCULATION	24
3.1 LE MAILLAGE ROUTIER.....	24
3.1.1 <i>Un réseau routier structuré et connecté</i>	24
3.1.2 <i>Un maillage interne complété</i>	25
3.1.3 <i>Le trafic routier</i>	27
3.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN	28
3.2.1 <i>La ligne H du Transilien</i>	28
3.2.2 <i>Les lignes de bus</i>	30
3.2.3 <i>Les lignes de tramway</i>	31
3.2.4 <i>Les autres transports en commun</i>	31
3.3 LES MODES ACTIFS	32
3.3.1 <i>Les documents cadres</i>	32
3.3.2 <i>Les circulations douces dans la zone agglomérée</i>	35
3.3.3 <i>Les aménagements et pistes cyclables</i>	37
3.4 LE STATIONNEMENT.....	41
3.4.1 <i>L'offre de stationnement</i>	41
3.4.2 <i>Le stationnement des véhicules électriques et hybrides</i>	42
3.4.3 <i>La mutualisation des capacités de stationnement</i>	42
SYNTHESE DES ENJEUX DE MOBILITES.....	42
4. OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE	43
4.1 DEVELOPPEMENT HISTORIQUE DE LA COMMUNE.....	43
3 <i>Des origines au XXe siècle</i>	43
4.2 LA STRUCTURE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DE MONTMAGNY	52
4.2.1 <i>Les grandes occupations du sol de Montmagny</i>	52
4.2.2 <i>La morphologie urbaine</i>	54
4.3.2 <i>Typologies urbaines et architecturales</i>	57
4.3 ANALYSE DE LA CONSOMMATION ET CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION	97
4.3.1 <i>Analyse de la consommation</i>	97

4.3.2	Capacité de densification et de mutation	98
4.3.2	Mutation du tissu 2021-2024 et bilan de la consommation.....	Erreur ! Signet non défini.
4.4	LES ELEMENTS PATRIMONIAUX	99
4.4.1	Les sites classés et inscrits	99
4.4.2	Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques	100
4.4.3	Le patrimoine d'intérêt.....	102
4.4.4	Le patrimoine remarquable.....	106
4.4.5	L'archéologie.....	107
	SYNTHESE DE L'OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE	108
5.	CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	109
5.1	LE PROFIL DEMOGRAPHIQUE DE MONTMAGNY	109
5.1.1	Dynamique démographique.....	109
5.1.2	Typologie des habitants et des ménages	111
5.1.3	Profil socio-économique de la population	118
5.2	L'HABITAT.....	124
5.2.1	Dynamique du parc résidentiel.....	124
5.2.2	Typologie du parc résidentiel	127
5.2.3	Accueil des gens du voyage	135
5.2.4	Calcul du point mort.....	138
5.3	LES EMPLOIS ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES.....	141
5.3.1	Les emplois	141
5.3.2	Le tissu économique	145
5.3.3	Le parc d'activité de Montmagny.....	148
5.3.4	L'activité agricole	153
5.3.5	L'offre commerciale.....	154
5.4	LES EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	157
5.4.1	Les équipements administratifs et services publics.....	157
5.4.2	Les équipements socio-culturels.....	159
5.4.3	Les équipements culturels.....	162
5.4.4	Les équipements sportifs communaux	162
5.4.5	Les équipements scolaires	167
5.4.6	L'offre en équipements petite enfance.....	173
5.4.7	Les services de santé	175
5.4.8	Les équipements touristiques.....	176
5.4.9	Les équipements pour personnes âgées et étudiants.....	177
5.4.10	Synthèse des équipements et services	179
5.5	LA VIE LOCALE.....	180
5.5.1	Le tissu associatif.....	180
5.5.2	La vie sociale des quartiers et le cadre de vie.....	181
5.5.3	Les services à la population	183
	SYNTHESE DES ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	185

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

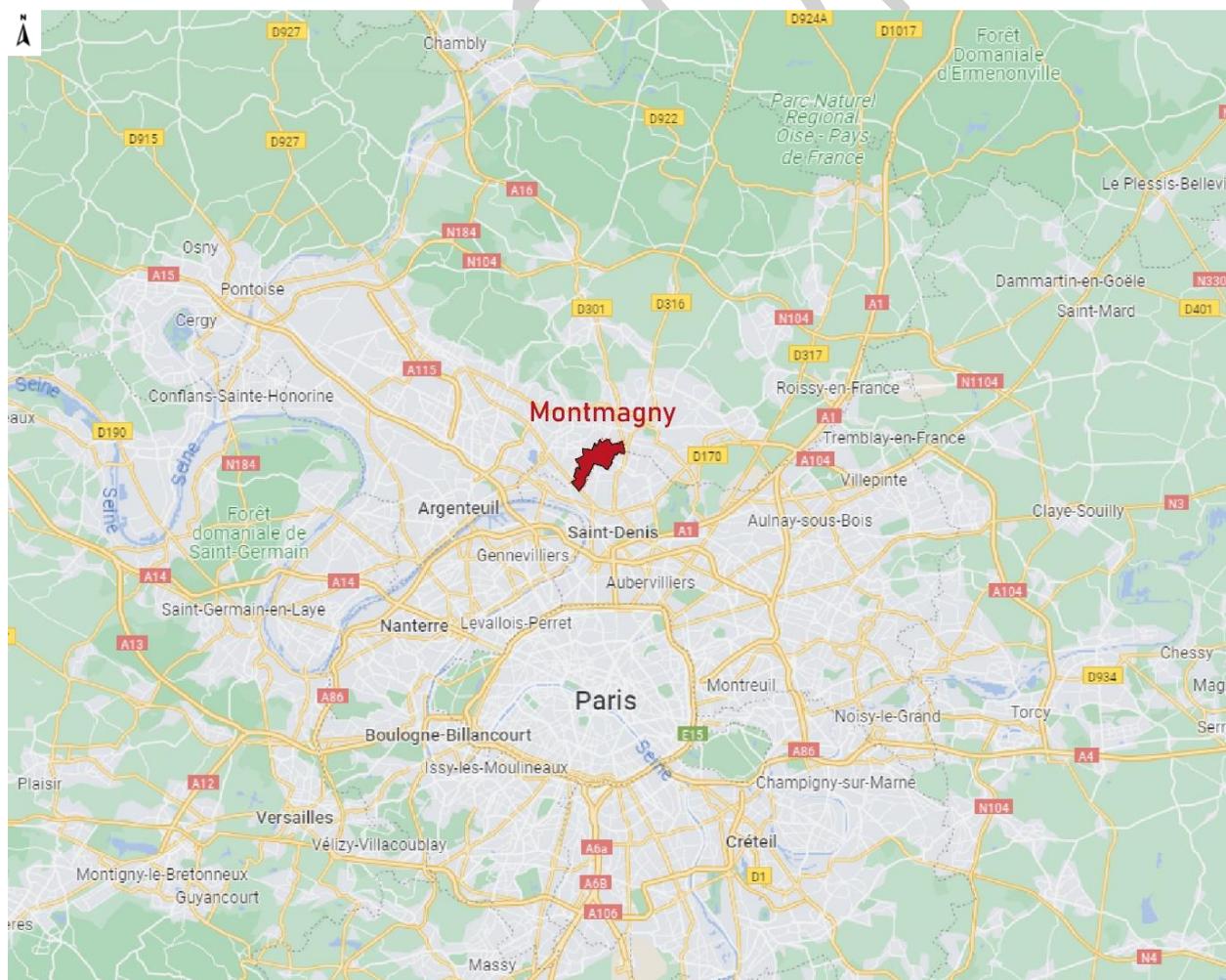
1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

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

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



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

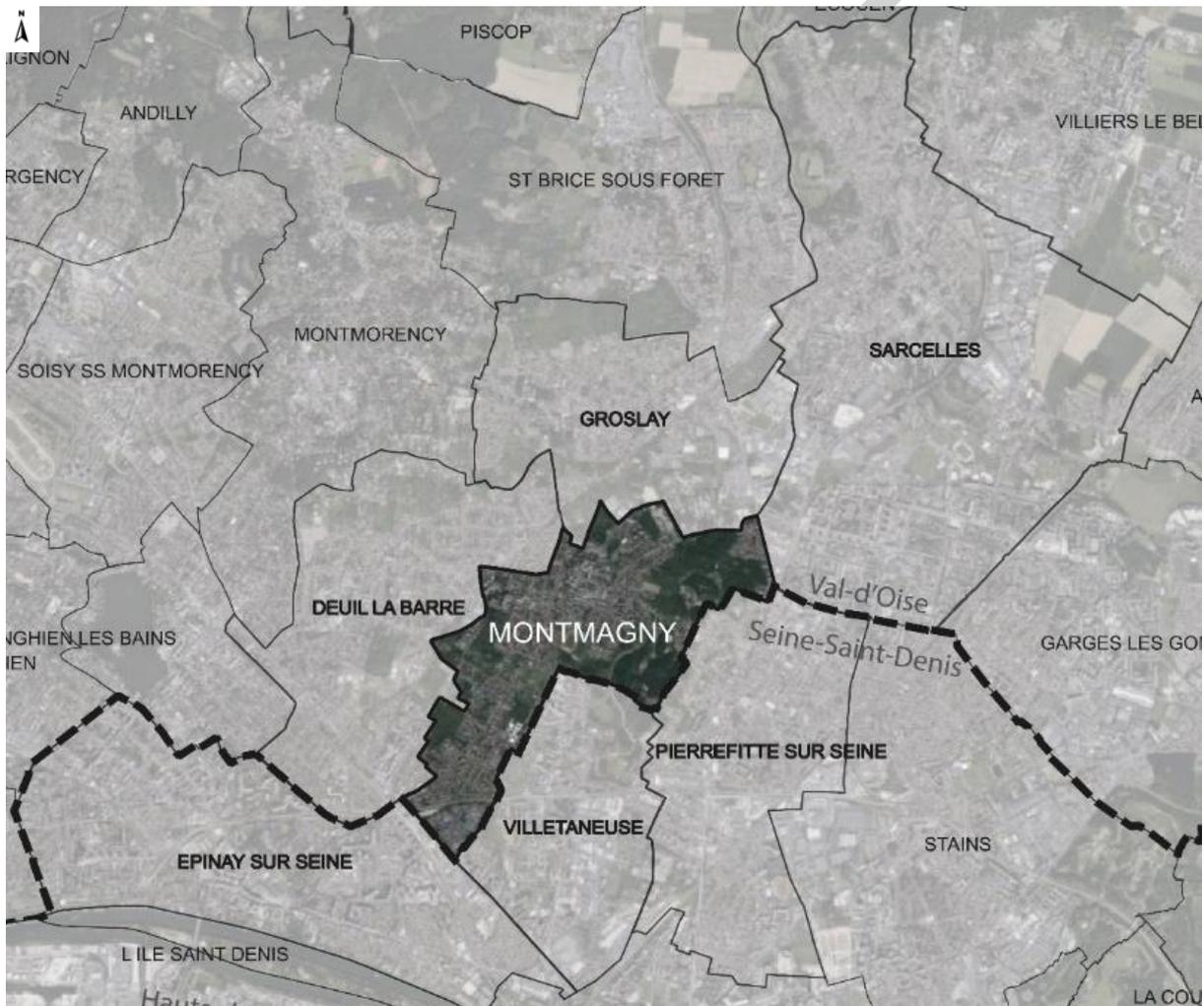


Localisation commune sur fond Googlemaps

Montmagny est limitrophe des communes suivantes :

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

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



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

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

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



Vue aérienne de Montmagny (Source : Synthèse Architecture)

PRO

1.2 SITUATION ADMINISTRATIVE

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

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

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

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



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

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

En effet, près de la moitié de sa superficie est composée de bois, de forêts et de champs. La forêt de Montmorency, lieu incontournable pour les promeneurs se situe au cœur du territoire. Cette ancienne forêt de chasse royale accueille chaque année près de 5 millions de visiteurs.

Autre patrimoine naturel emblématique : le lac d'Enghien-les-Bains. Avec ses 43 hectares de superficie et un pourtour de 3 km, le lac offre un cadre privilégié. C'est aussi un important centre d'activités nautiques et sportives : voile, aviron, pédalo et pêche.

2. MONTMAGNY DANS LES DOCUMENTS CADRES SUPRA-COMMUNAUX

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

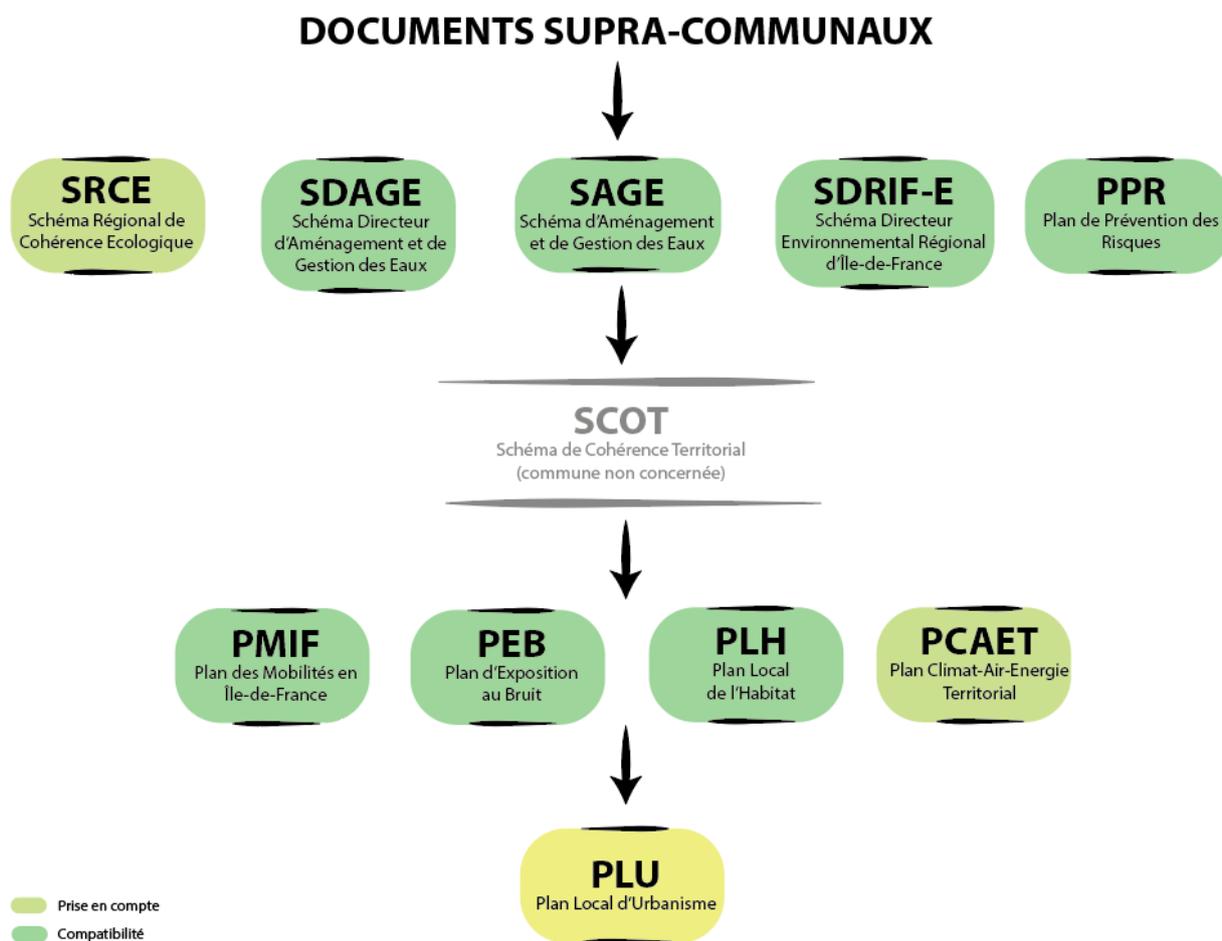


Schéma de synthèse des documents supra-communaux (Source : Synthèse Architecture)

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Les grands enjeux du SDRIF-E :**
 - **Un nouvel équilibre autour d'une région polycentrique**

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

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

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

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

- **Une Île-de-France plus verte**

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

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

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

- Une Île-de-France connectée

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

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

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

Pour cela, le nouveau SDRIF-E prévoit notamment :

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

- Préserver le capital productif francilien

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

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

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

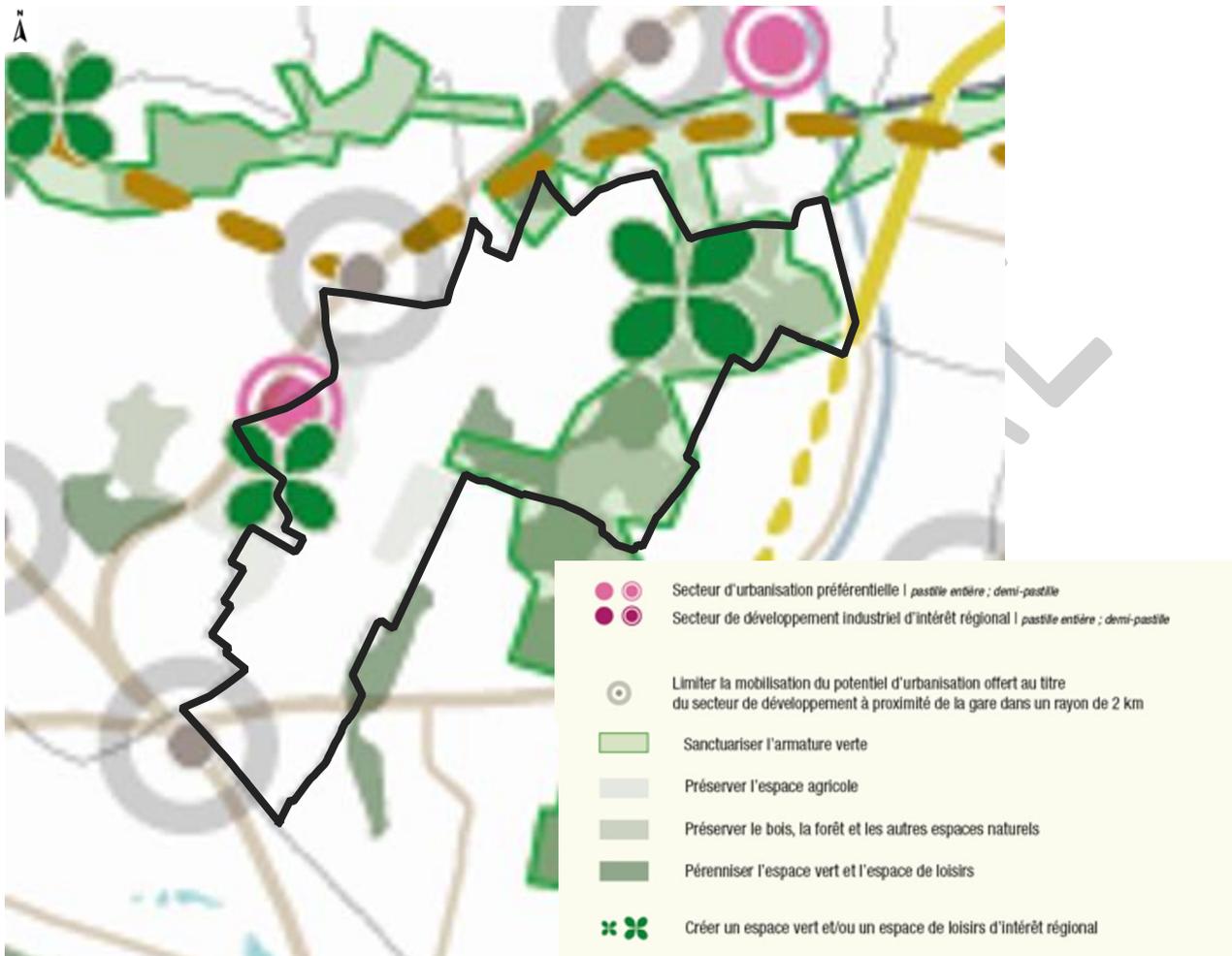
Dans le même temps, l'accent sera mis sur le développement de la production d'énergie verte avec pour objectif d'atteindre **100 % d'énergie décarbonée à l'horizon 2050**. Pour cela, le SDRIF-E alloue près de 2 000 hectares pour garantir le foncier nécessaire au développement des énergies renouvelables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

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

LES ORIENTATIONS DU SDRIF-E SUR LA COMMUNE DE MONTMAGNY

2.2.1 Maîtriser le développement urbain

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



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

○ Objectifs d'accroissement de la densité résidentielle

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

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

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

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

- **Capacités d'urbanisation :**

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

- une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 29 % pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 42 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

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

- **Secteur d'urbanisation préférentielle :**

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

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



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

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

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

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

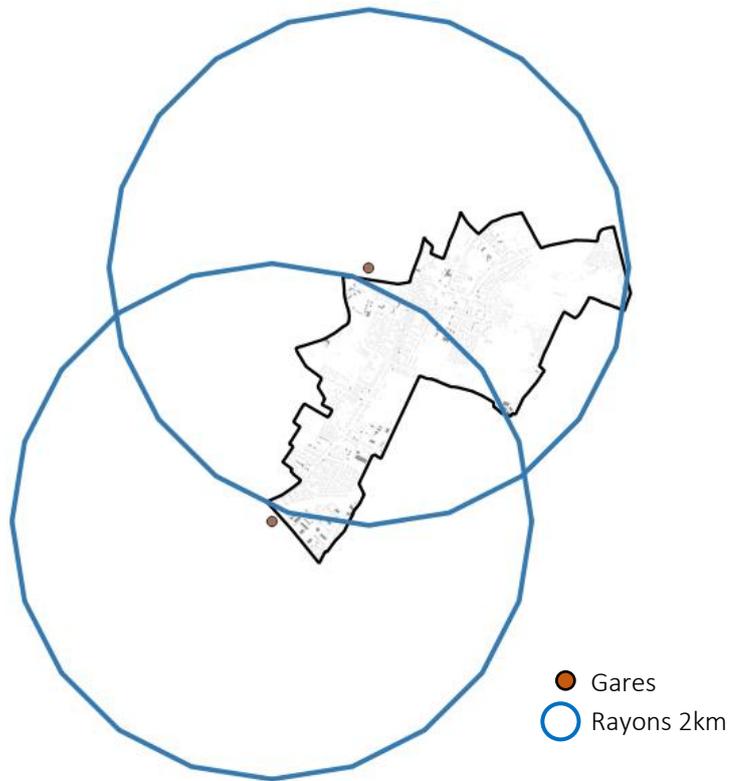
La densité moyenne à Montmagny est de 43 logements/ha de surface d'habitat. La superficie des espaces d'habitat de la ZAC de la Plante des Champs est d'environ 8,30 ha pour 500 logements, soit une densité moyenne de 60 logements/ha de surface d'habitat.

- **Capacités d'urbanisation non cartographiées**



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

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



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

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

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

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

Cet objectif doit être atteint en préservant :

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

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

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

Deux trèfles sont localisés sur le territoire communal :

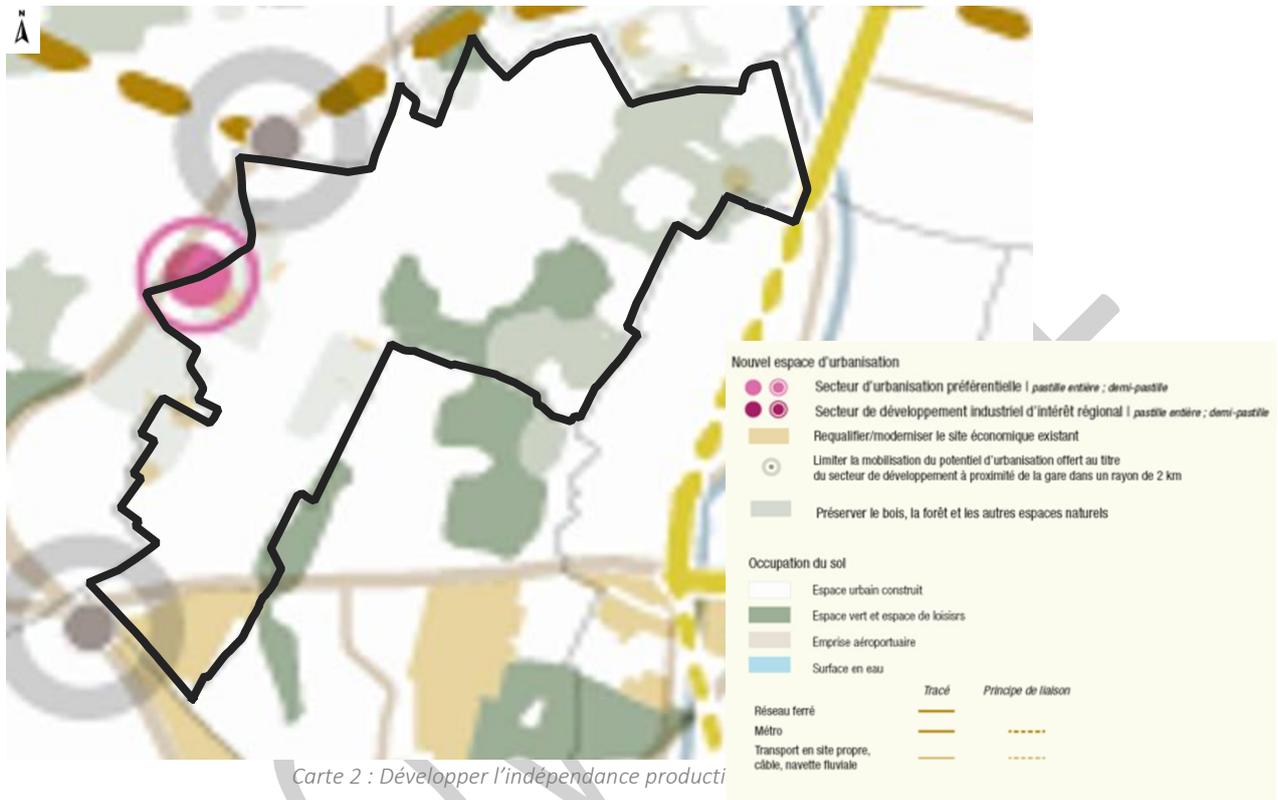
- **Un trèfle sur le parc de la Butte Pinson (« espaces de plus de 5 hectares ») ;**

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

2.2.2 Développer l'indépendance productive régionale

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

- Requalifier/moderniser le site économique existant



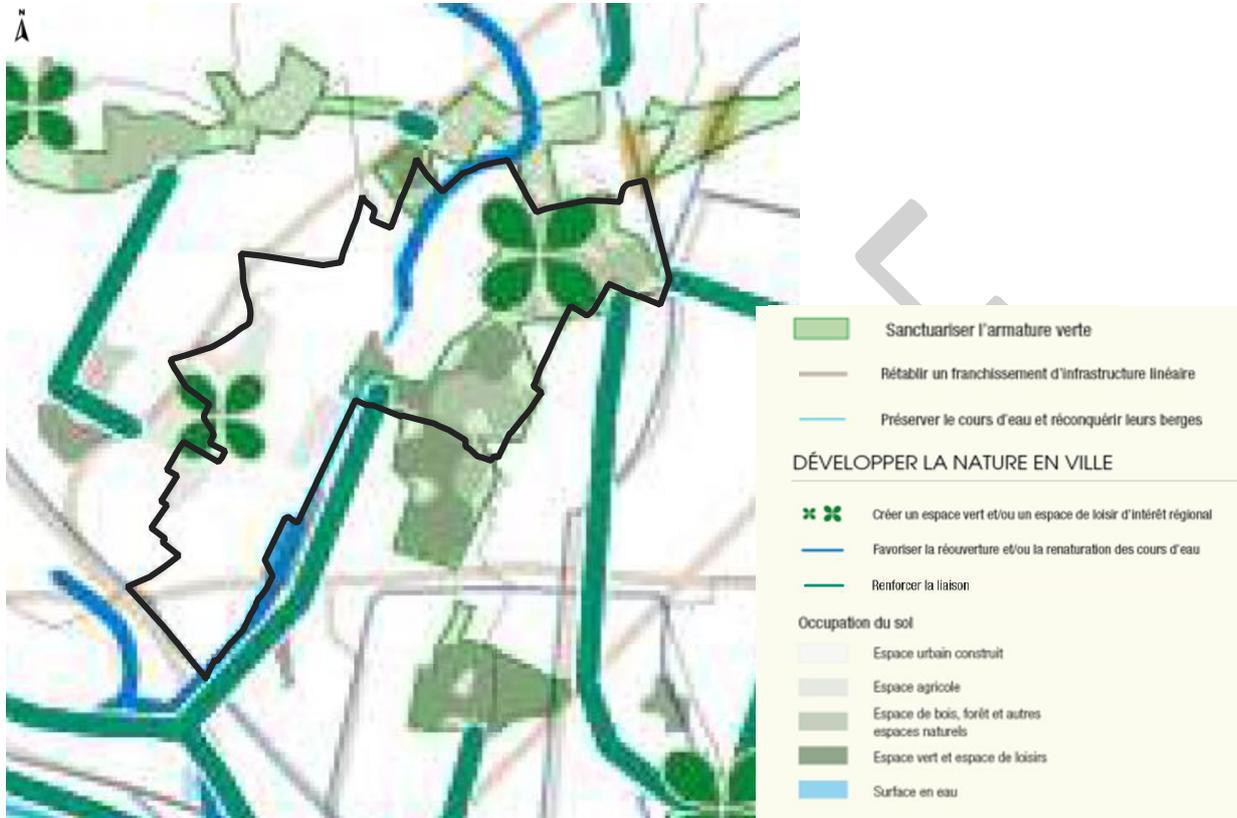
Carte 2 : Développer l'indépendance producti

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

2.2.3 Placer la nature au cœur du développement régional

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

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



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

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

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

Le **Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement** (SRHH) a été adopté en novembre 2019. Il s'agit d'un document de planification stratégique qui vise à faciliter la coordination des politiques d'habitat et d'hébergement en Ile-de-France.

La loi MAPTAM a confié au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), désormais copiloté par l'État et la Région, l'élaboration d'un Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH). La loi prévoit que ce schéma, qui doit s'inscrire dans le respect des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), **décline les objectifs de construction de 70 000 logements par an** à l'échelle des EPCI et précise la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégories des financements, logements des jeunes, des étudiants...).

Le SRHH fixe, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement. Les grandes orientations du SRHH sont les suivantes :

- > Produire une offre de logements et d'hébergements adaptée aux besoins des ménages ;
- > Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels ;
- > Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues ;
- > Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants ;
- > Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements.

Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, et répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, dans le cadre de la mise en œuvre d'une veille sociale unique.

Le caractère novateur d'un Schéma de l'Habitat et de l'Hébergement doit résider dans sa capacité à proposer une vision globale des problématiques et des réponses à apporter pour permettre l'accès au logement ordinaire des personnes qui en sont dépourvues ou qui vivent dans des conditions d'habitat indigne, mais aussi toute solution la plus adaptée à leur situation. Le schéma a pour ambition de réduire les déséquilibres territoriaux tout en apportant une réponse solidaire et adaptée aux besoins de la population. Il vise résolument à prendre en compte et à améliorer les parcours résidentiels des Franciliens en veillant à une approche équilibrée entre les territoires.

Le SRHH fixe également les objectifs globaux en matière de rénovation thermique des logements, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

Il constitue, pour les 6 années de sa mise en œuvre, une stratégie d'ensemble partagée.

Le SRHH décline les objectifs de construction de logements à l'échelle des EPCI de grande couronne et à l'échelle de la métropole.

Dans son volet 2, il définit ainsi un objectif annuel de 850 logements autorisés pour la Communauté d'agglomération de Plaine Vallée

Par ailleurs, ce schéma ayant été adopté en 2017 pour six ans, un nouveau SRHH portant sur la période 2024-2029 doit être défini. Le CRHH a prescrit la révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement lors de sa séance plénière du 6 juillet 2022.

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

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

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

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

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

Les axes structurant le plan portent sur les thématiques suivantes :

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

et ses annexes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- > Priorité aux transports collectifs. Les communes sont invitées à prendre des arrêtés municipaux nécessaires pour réglementer le stationnement le long des axes des transports collectifs.
- > Réserver l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public. Prévoir des places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et dans un rayon de 800 mètres autour des pôles d'échanges multimodaux.
- > Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles. Les communes devront intégrer dans les PLU, les normes et recommandations pour garantir un stationnement des vélos dans les nouvelles constructions.
- > Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux et de commerces. Les communes fixeront dans les PLU, le nombre maximal de places à construire, afin

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

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

Pour le logement (recommandations) :

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

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

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

A Montmagny, le nombre de place de stationnement par logement est estimé à 1,6 places de stationnement (1,07 x 1,5).

Pour le Logement Locatif Social (LLS), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (article L.151-35 du code de l'urbanisme).

Pour les bureaux :

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

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

Pour le stationnement vélo privé :

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

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

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

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

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

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

Pour le stationnement vélo sur l'espace public :

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

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

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

Véhicules électriques

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

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

3. MOBILITES ET CIRCULATION

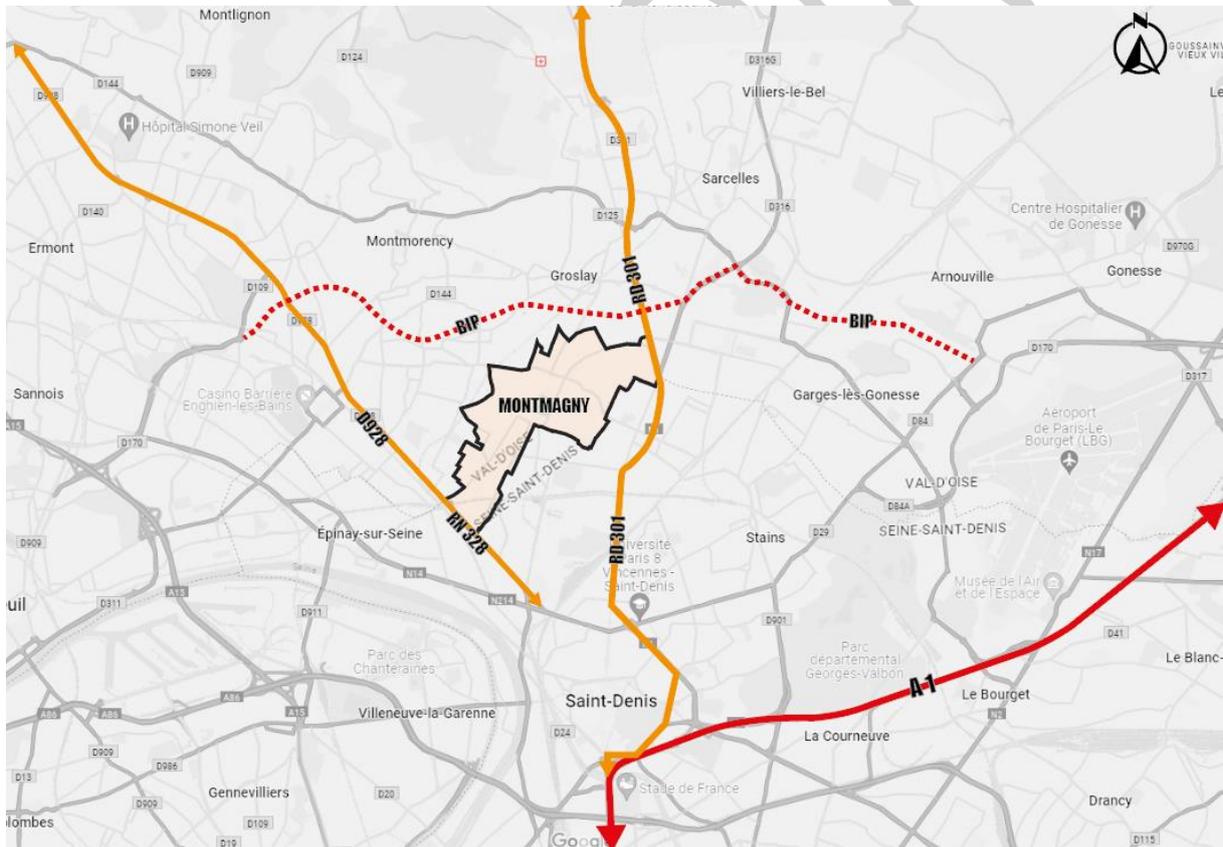
3.1 LE MAILLAGE ROUTIER

3.1.1 Un réseau routier structuré et connecté

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

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

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



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

3.1.2 Un maillage interne complété

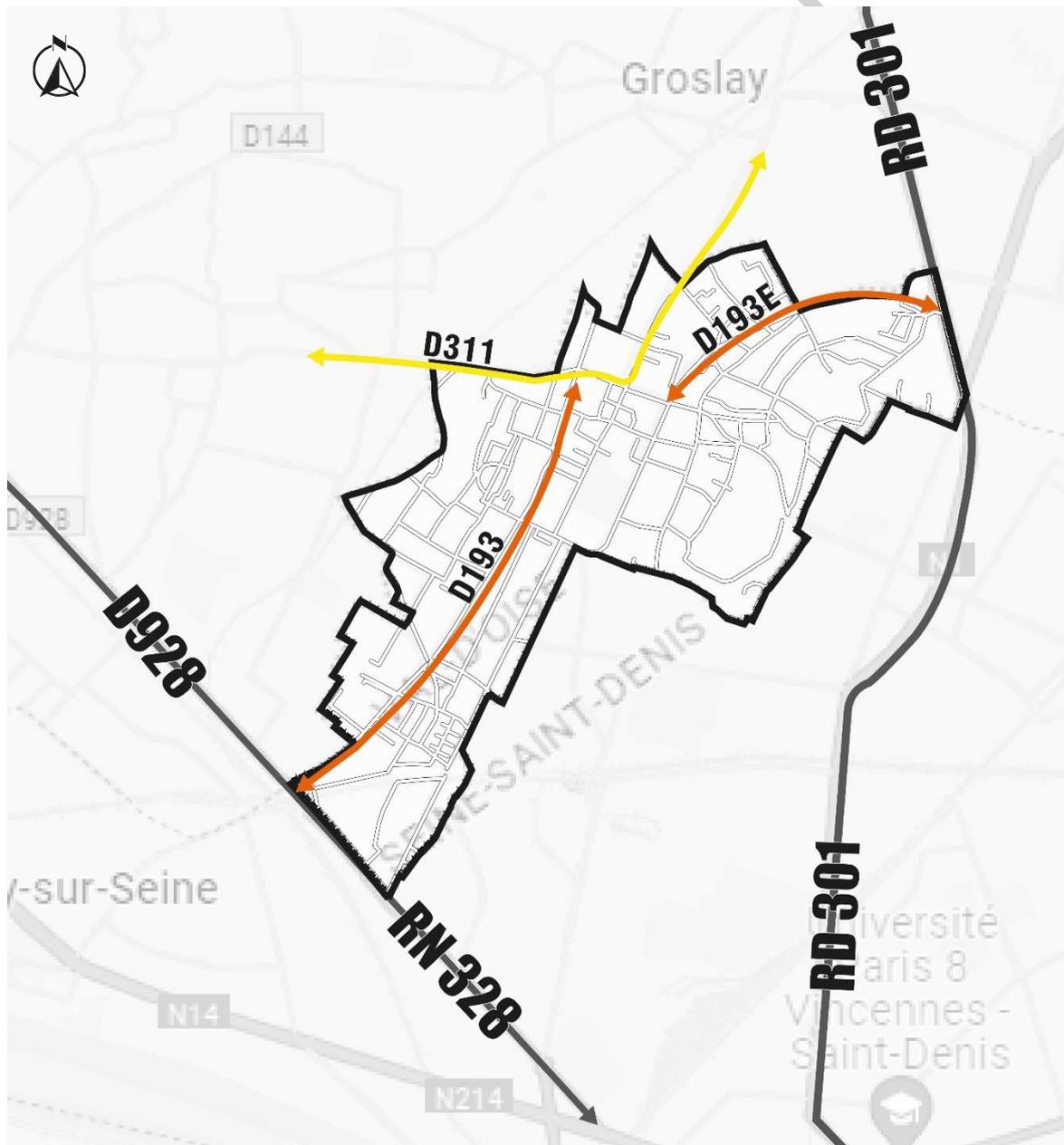
A l'échelle du territoire communal, le réseau de voiries structurantes de Montmagny est composé de :

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

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

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

Les autres voies ont plutôt un rôle de desserte locale.



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

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



D928



Rue Jules Ferry

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

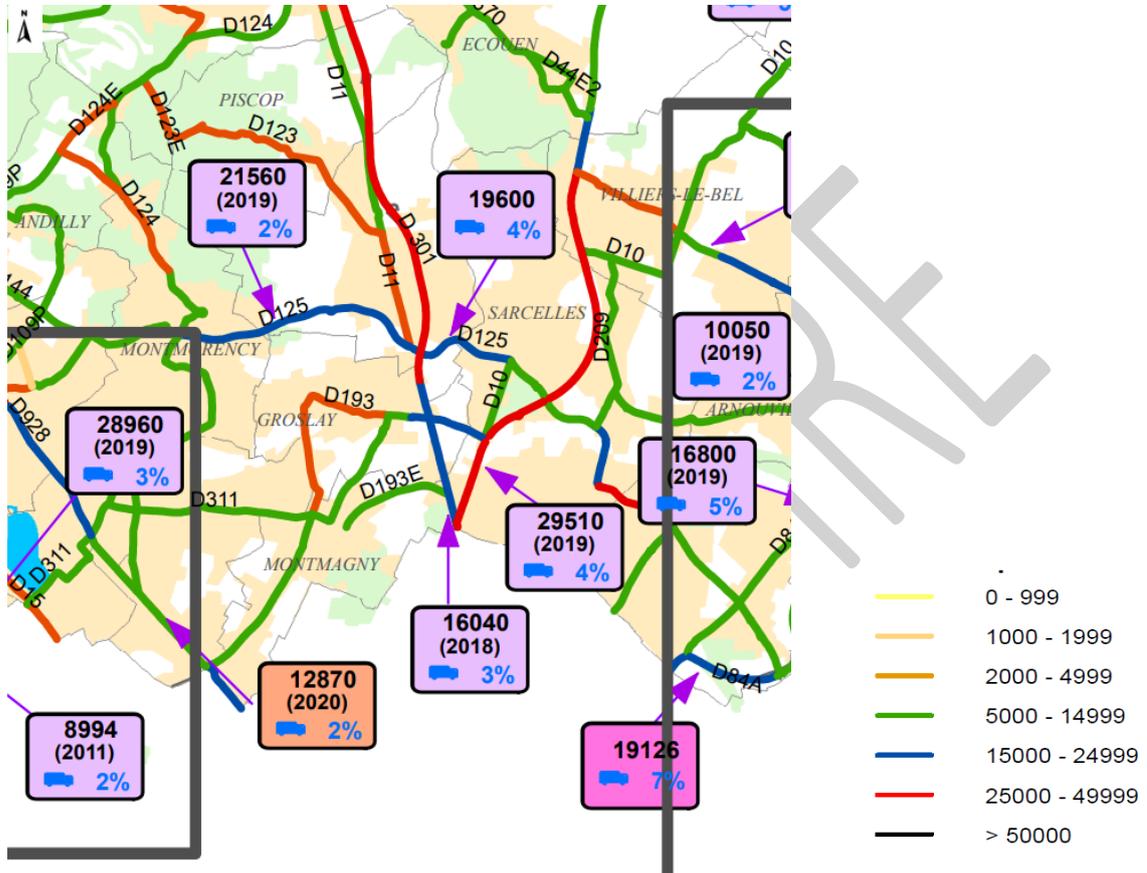


Franchissement de la voie SNCF rue Jules Ferry (source : Synthèse architecture sur fond google earth – 2023)

3.1.3 Le trafic routier

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

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



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

3.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN

3.2.1 La ligne H du Transilien

Montmagny est desservie par deux gares ferroviaire :

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



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

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

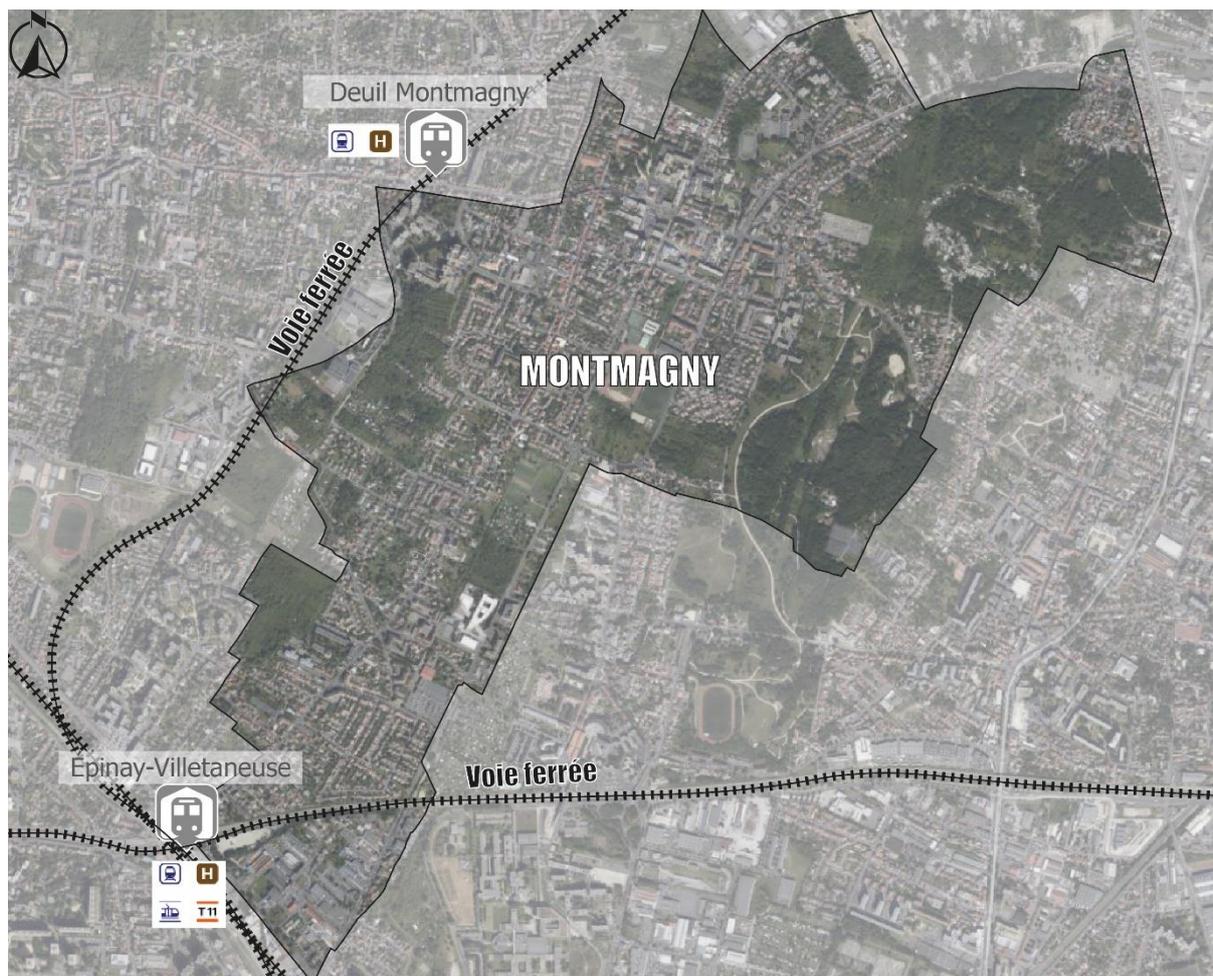


La Gare d'Epinay-Villetaneuse (Source : google street view)

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



Parcours ligne H (Source : ratp.fr)



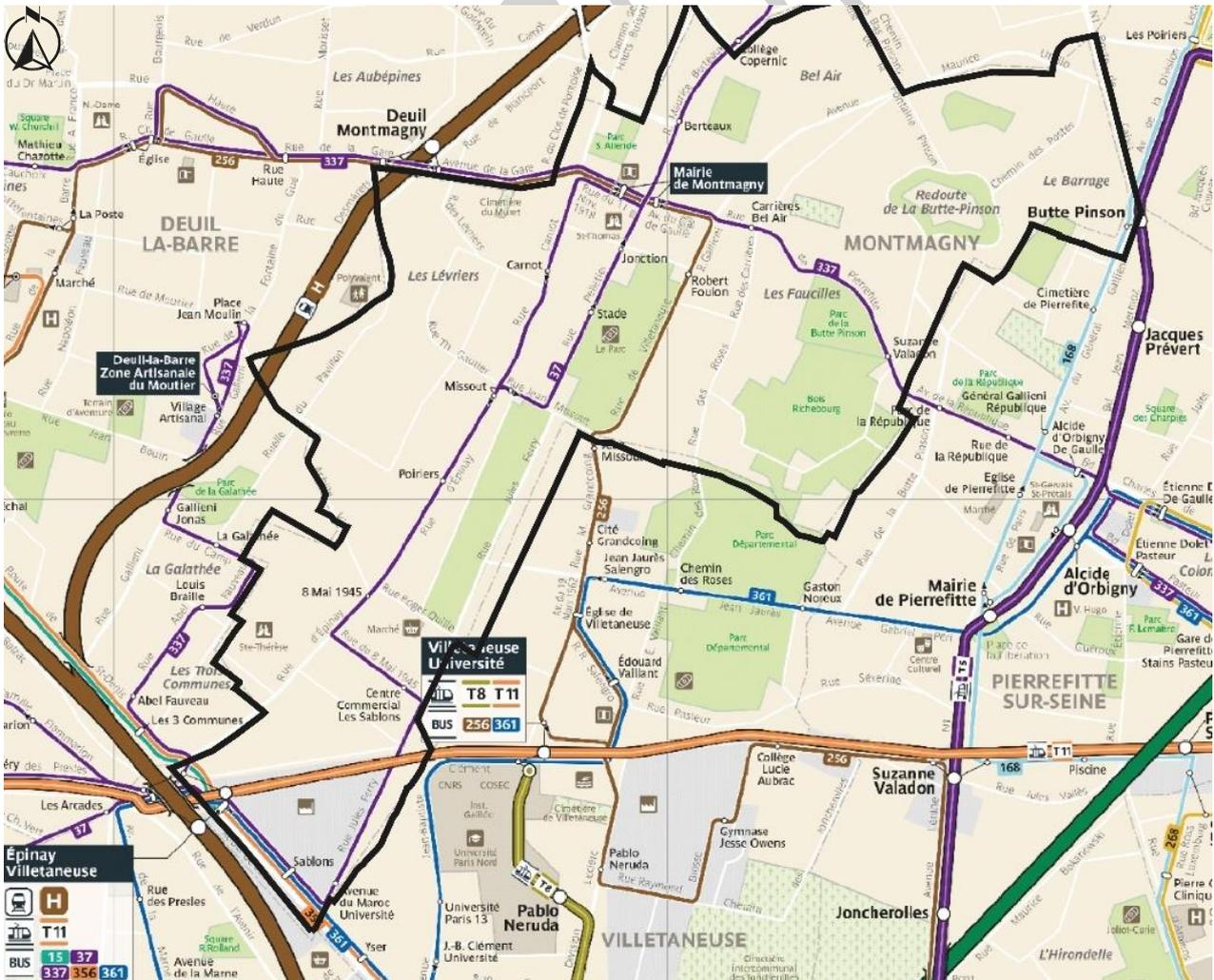
Localisation des voies ferrées (Source : Groupe Synthèse, sur fond Google Earth)

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

3.2.2 Les lignes de bus

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

- La **ligne 356** (Deuil-la Barre Marché des Mortefontaines / Saint-Denis ZAC Landy Nord) en limite sud du territoire communal ;
- La **ligne 156** (Gare d'Épinay-Villetaneuse / Villetaneuse Université Paris 13) ;
- La **ligne 15** qui dessert le sud de la commune ;
- La **ligne 361** (Gare d'Argenteuil / Pierrefitte – Stains gare RER) en limite sud-est du territoire communal ;
- La **ligne 337** (Deuil-La Barre Zone artisanale du Moutier / Pierrefitte – Stains gare RER) ;
- La **ligne 256** (Gare d'Enghien-les-Bains / Saint-Denis Université) ;
- La **ligne 168** : Saint-Denis Université / Villiers-le-Bel gare RER ;
- La **ligne 1537** (Transdev en Île-de-France, anciennement ligne « 37 »), liaison interne qui dessert le plus la commune avec ses 9 stations, structurée sur un axe nord-sud. Celle-ci permet de relier l'ensemble des centres de vie communaux (équipements publics administratifs, éducatifs, sportifs). Elle relie la gare d'Épinay-sur-Seine à Sarcelles (T5 Les Flanades) ;



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

3.2.3 Les lignes de tramway

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

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

3.2.4 Les autres transports en commun

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

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

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

3.3 LES MODES ACTIFS

3.3.1 Les documents cadres

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

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

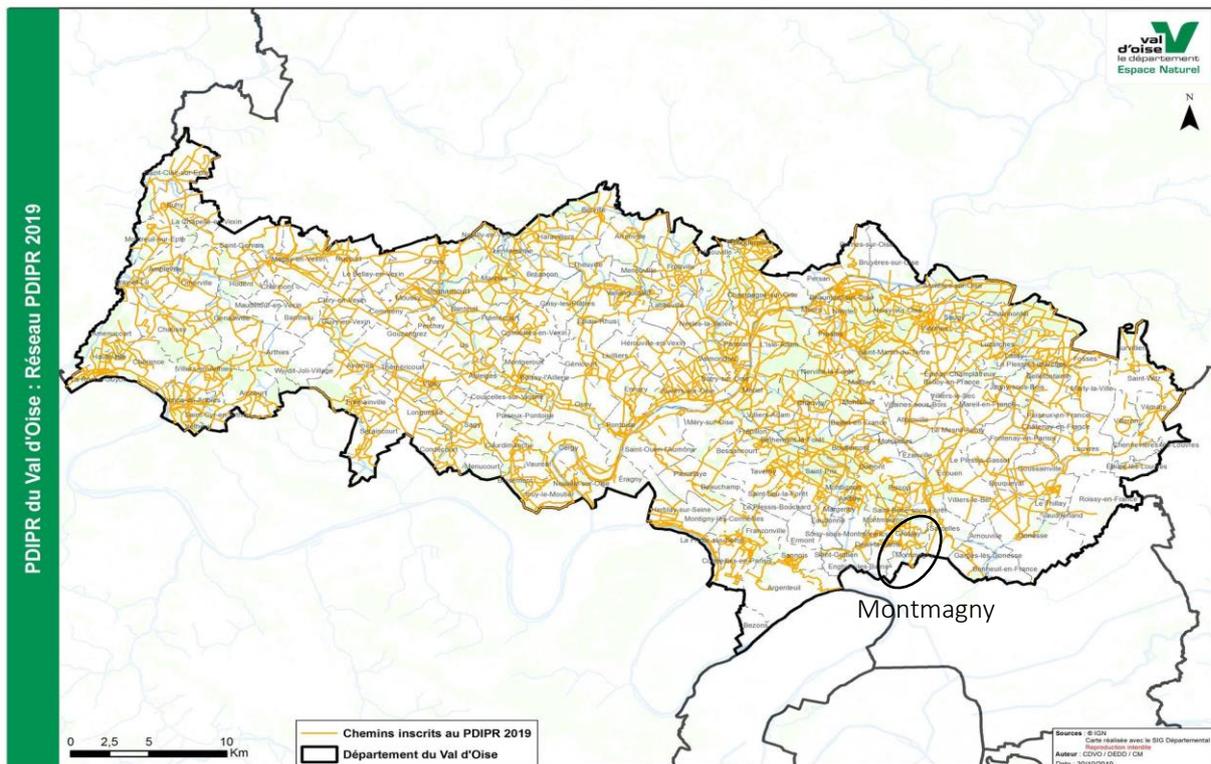
Le PDIPR a été actualisé en décembre 2019 et intègre 21 kilomètres de chemins supplémentaires, par rapport sa situation antérieure.

Le PDIPR est un outil juridique garantissant :

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

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

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

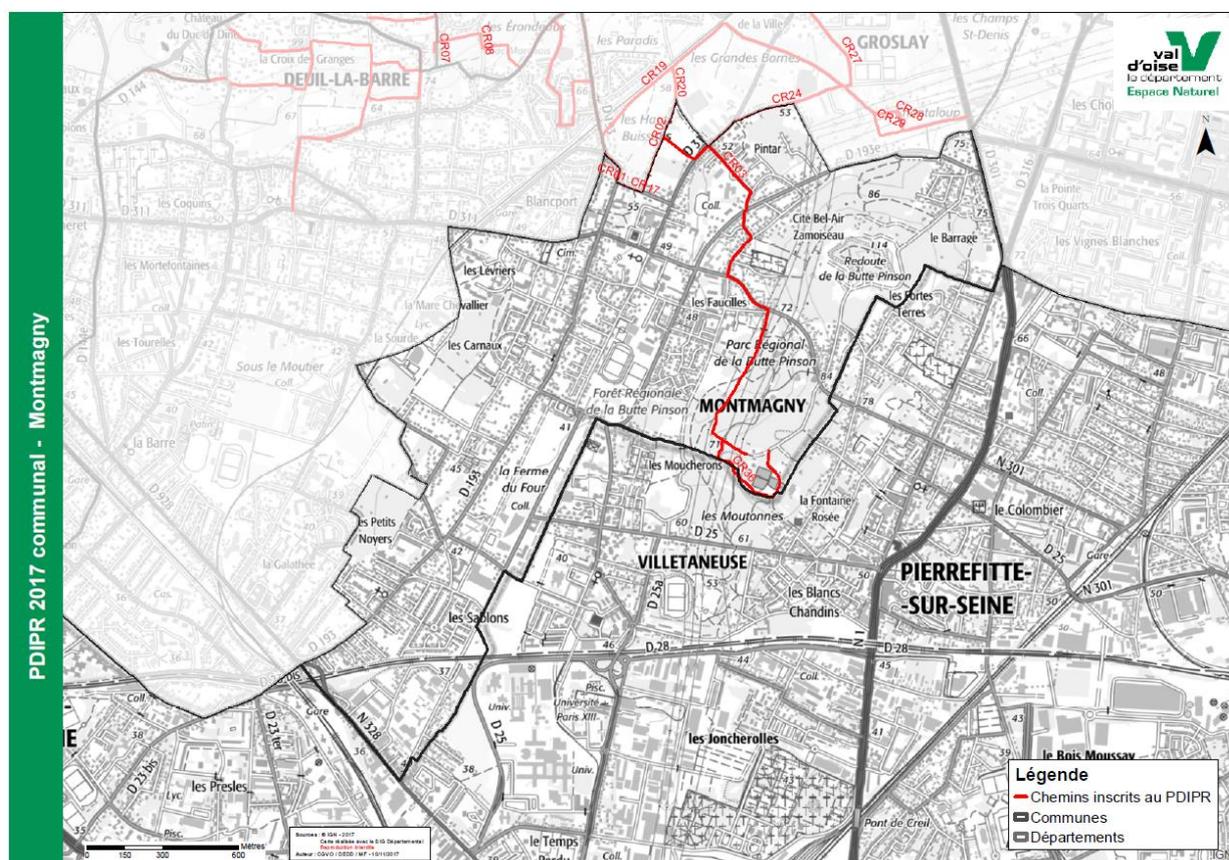


Carte réseau PDIPR du Val-d'Oise (Source : territoires.valdoise.fr)

- Le PDIPR à Montmagny

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

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



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

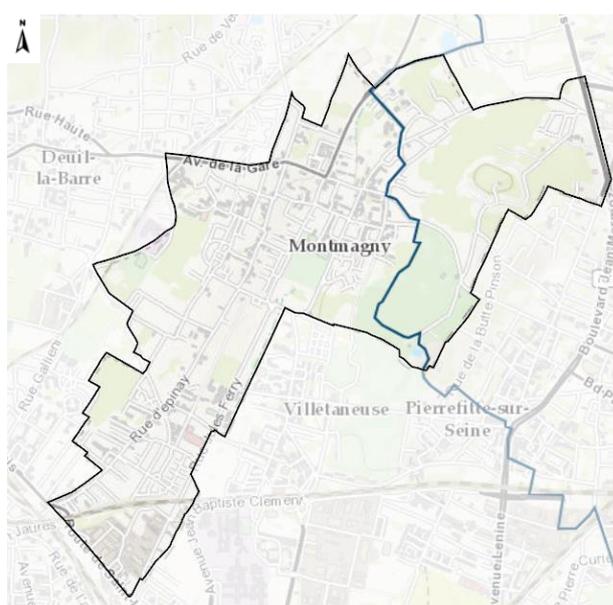
- **Les itinéraires de randonnées pédestre**

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

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

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

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



■ Le Plan Vélo du Val-d'Oise

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.2 Les circulations douces dans la zone agglomérée

■ Les sentiers

La commune est irriguée par de **nombreux sentiers**, hérités du passé rural de la ville. Ceux-ci organisent des **cheminements divers et variés sur l'ensemble de son territoire**. Aujourd'hui bon nombre de ces sentiers ne sont plus entretenus. Certains d'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.

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



Rue Claude Debussy



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



Sentier reliant la rue Jules Ferry à la rue des Sablons



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

▪ Les circulations piétonnes

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

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



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

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

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



Le centre ancien, avenue de la gare



Exemple quartiers pavillonnaires à Montmagny (ruelle des jardins)



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

▪ La Loi d’Orientation des Mobilités (LOM)

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

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

3.3.3 Les aménagements et pistes cyclables

■ Une offre en infrastructures cyclables encore insuffisante

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

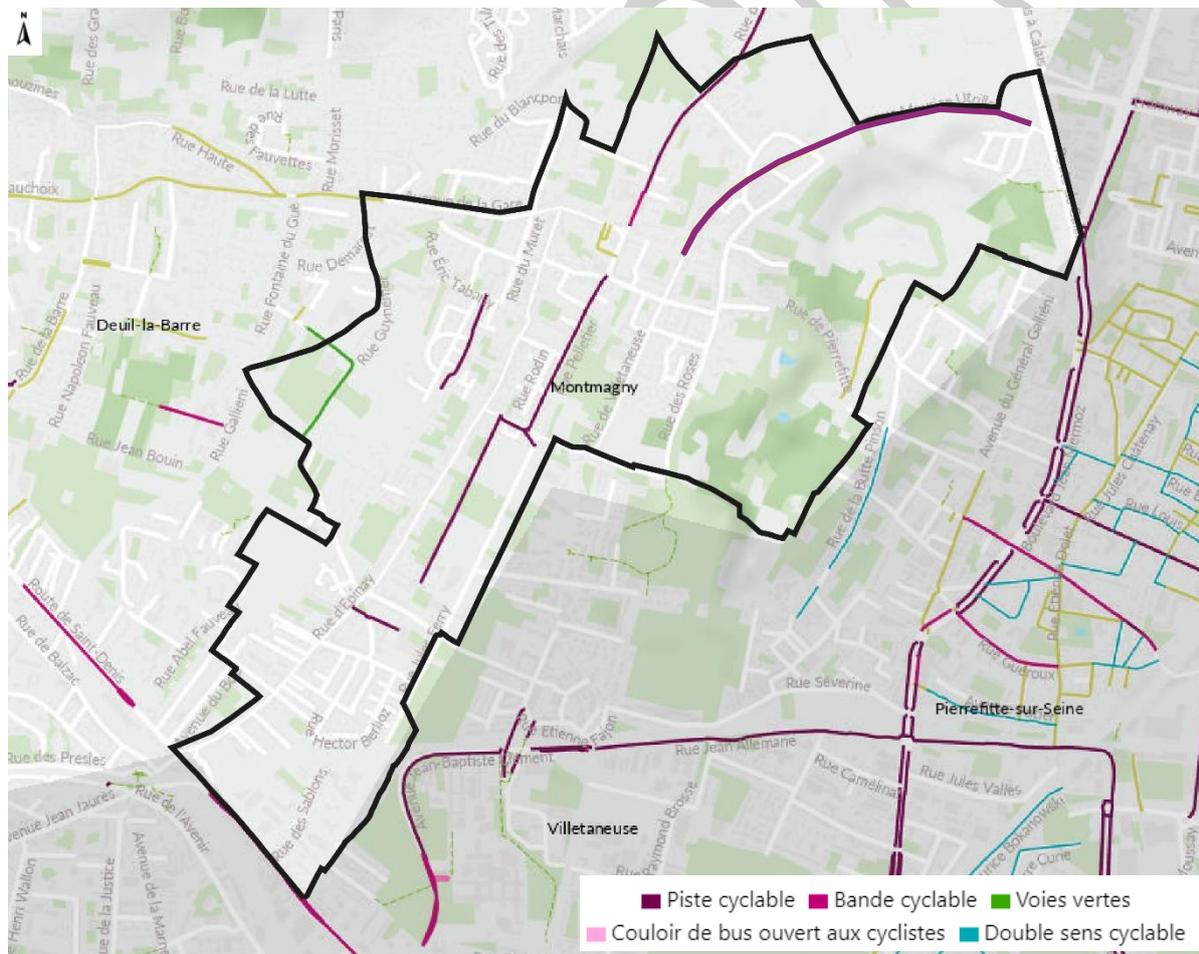


- 4,4 km de pistes cyclables ;
- 0,7 km de bandes cyclables ;
- 0,9 km de voies vertes ;
- 0,7 km de double sens cyclables.

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

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

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



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

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

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

Exemple de pistes cyclables à Montmagny :



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



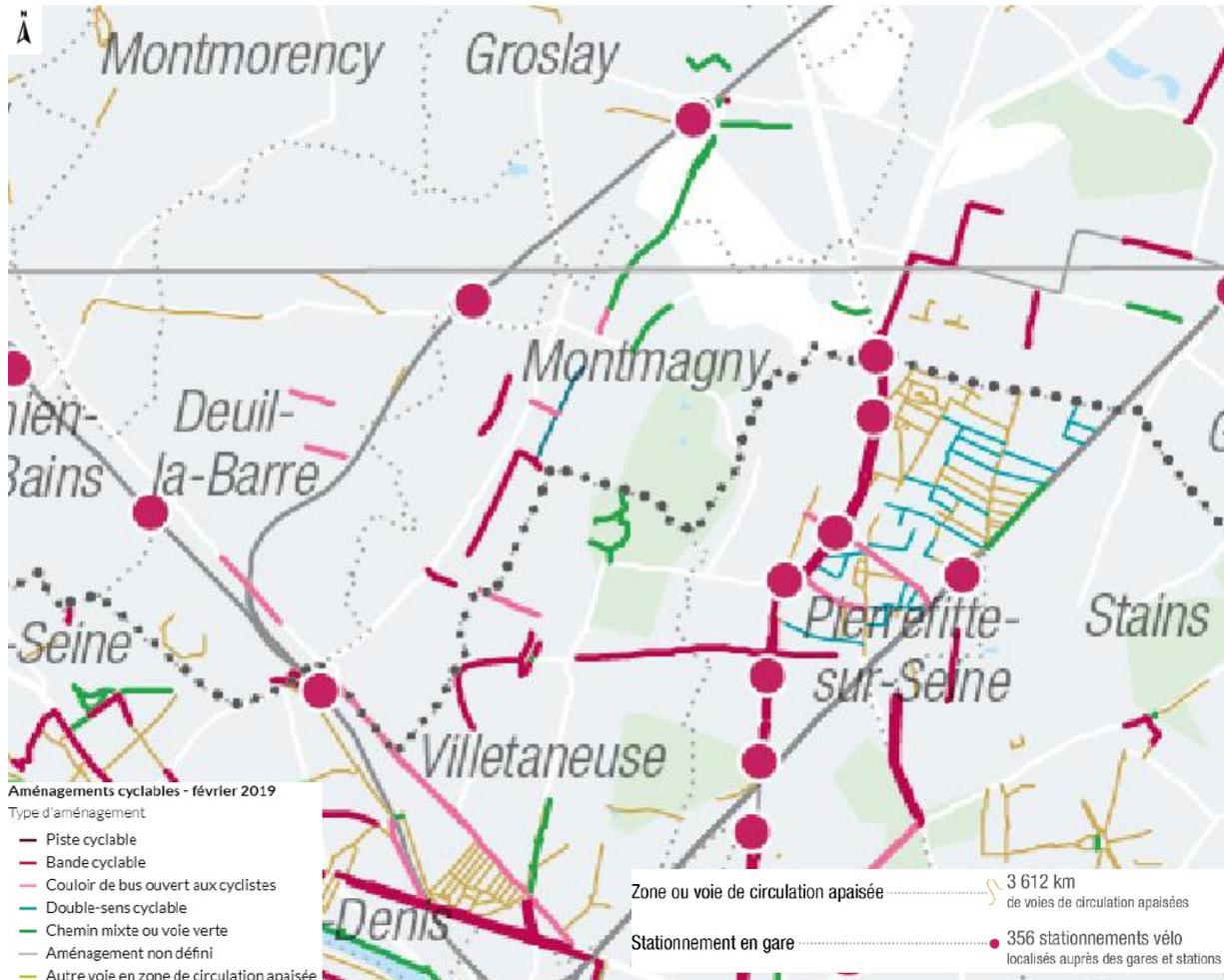
Rue Pelletier (Source : Google Street View)

Rue Maurice Berteaux (Source : Google Street View)



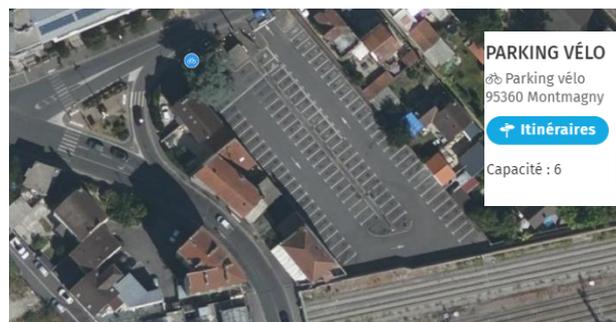
Avenue Maurice Utrillo (Source : Google Street View)

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



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

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



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

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



Exemple arceaux place de l'Hôtel de Ville

PROVISoire

3.4 LE STATIONNEMENT

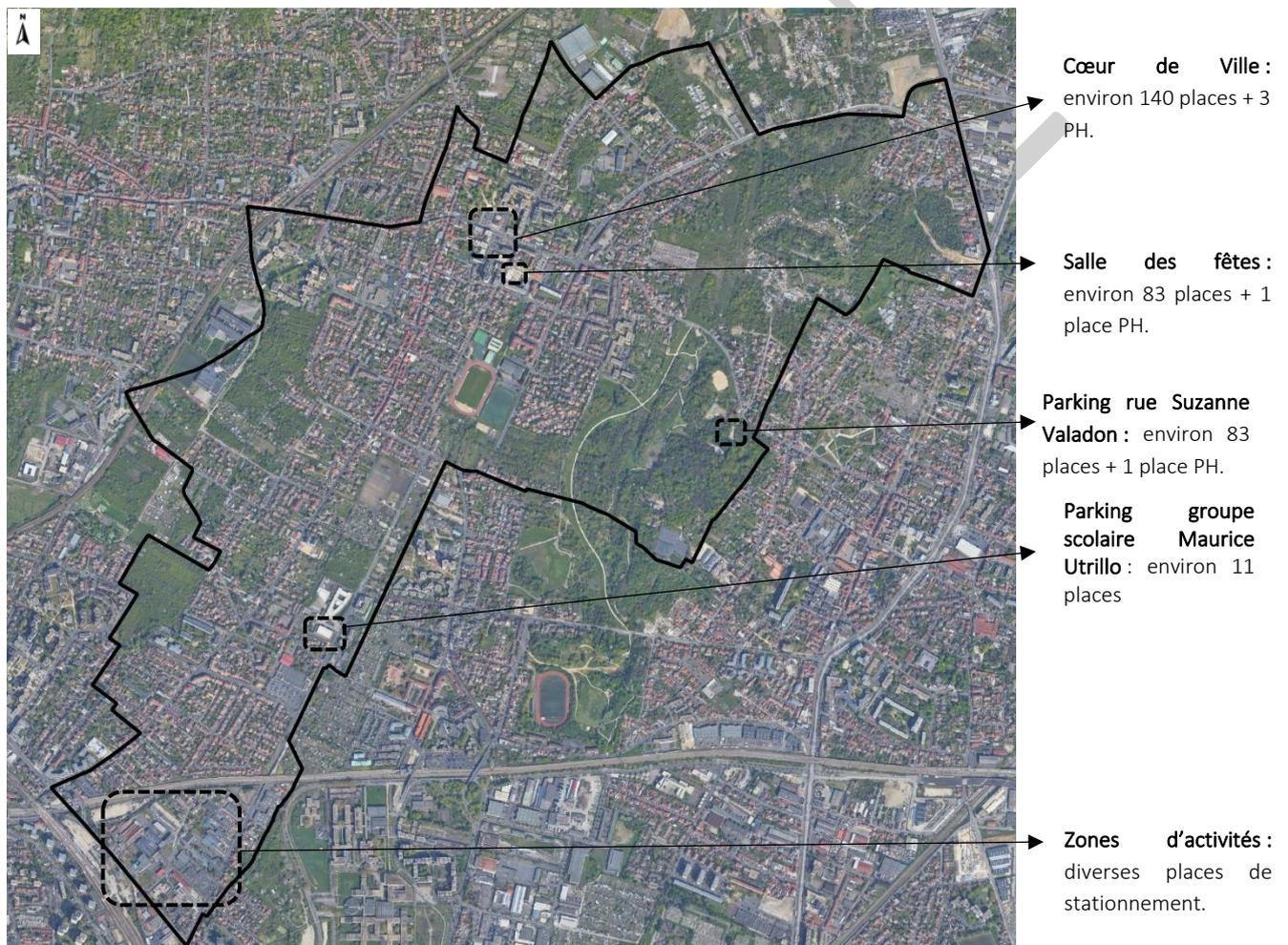
3.4.1 L'offre de stationnement

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

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

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

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



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

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

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

3.4.2 Le stationnement des véhicules électriques et hybrides

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

3.4.3 La mutualisation des capacités de stationnement

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

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

SYNTHESE DES ENJEUX DE MOBILITES

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

4. OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE

4.1 DEVELOPPEMENT HISTORIQUE DE LA COMMUNE

3 Des origines au XXe siècle

■ Témoignages historiques

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

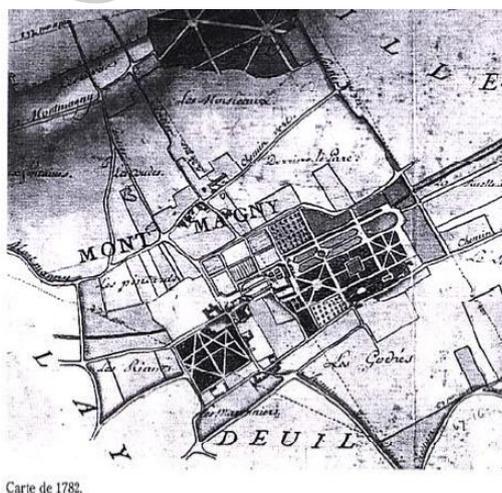
Avant le XII^{ème} siècle, il n'est fait aucune mention de ce site. Par ailleurs, les premières traces de l'église locale dédiée à Saint Thomas de Cantorbéry et édifée par les seigneurs de Montmorency, remontent à la fin du XII^{ème} siècle (1173).

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

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

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

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

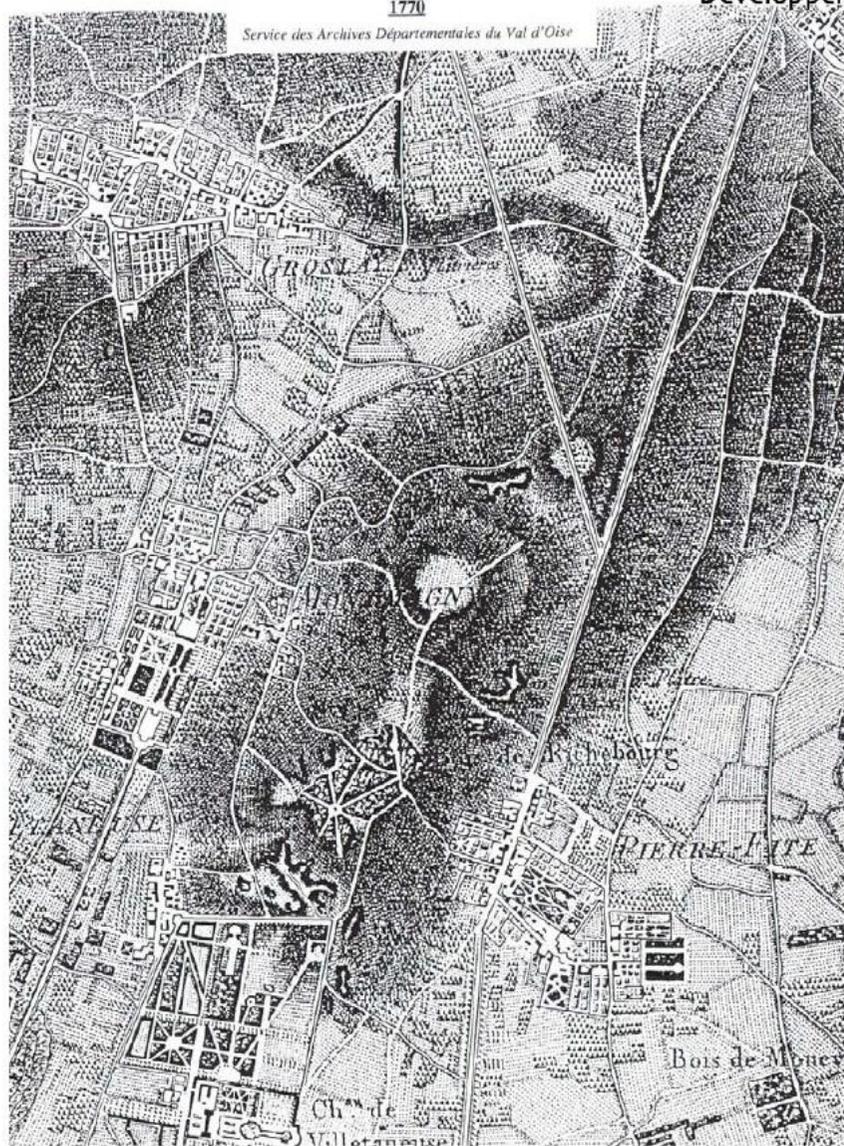


Plan d'intendance du XVIII^e siècle montrant l'emplacement du château et de son parc, plan du château de Montmagny en 1782 et le seigneur Charles Huault de Montmagny, gouverneur du Canada en 1635 ; il donna le nom de Montmagny au village, à présent chef-lieu de comté au Québec (12 000 Habitants)

CARTE DES CHASSES

1770

Service des Archives Départementales du Val d'Oise

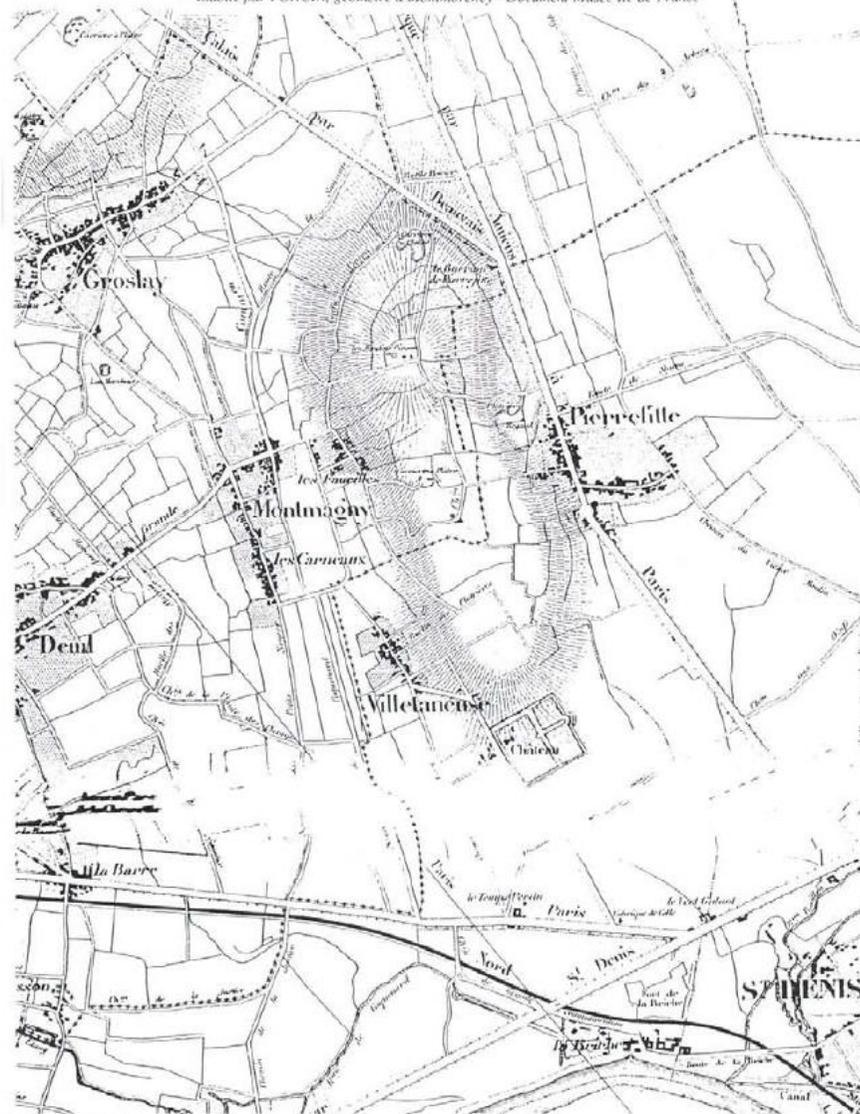


**Commune de MONTMAGNY
Développement historique**

Carte cantonale de MONTMORENCY et sa vallée

1857

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

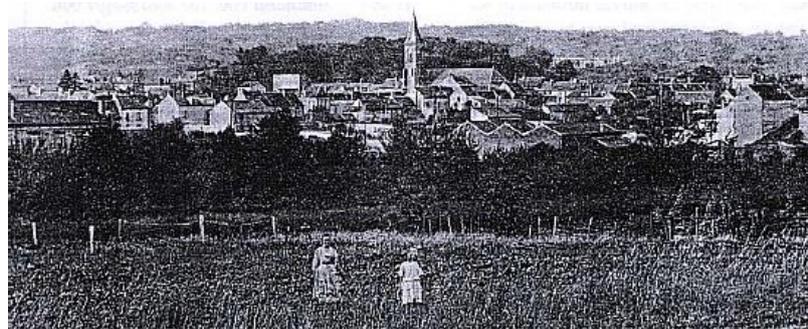


■ Le siècle des mutations

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



Extrait carte cantonale de 1857 établie par PONCIN



Vue générale du village de Montmagny au début du siècle

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

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.



La rue Carnot (source : PLU 2006)



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

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

Le Barrage (près de la R.N. 1)

Source : PLU 2006





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

Source : PLU 2006

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



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

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

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

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

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

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

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

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



La gare de Deuil-Montmagny au début du siècle



La gare d'Epinay-Villetaneuse

▪ Les structures foncières, héritage d'un passé agricole

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

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

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

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

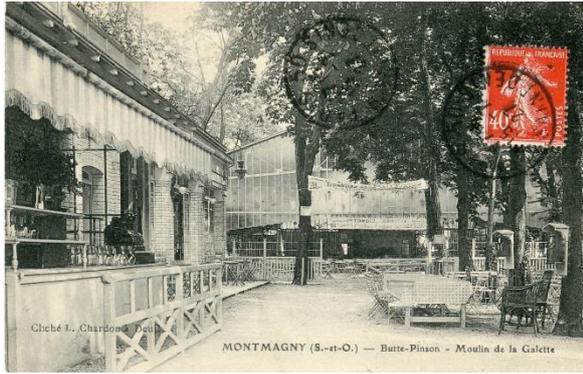
De nouveaux besoins apparaissent, d'autres se manifestent avec plus d'acuité. Ainsi, compte tenu de cette croissance urbaine et démographique, les besoins alimentaires décuplent rapidement. Les zones rurales périphériques de ces grandes villes, disposant de potentialités agricoles importantes, répondent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

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

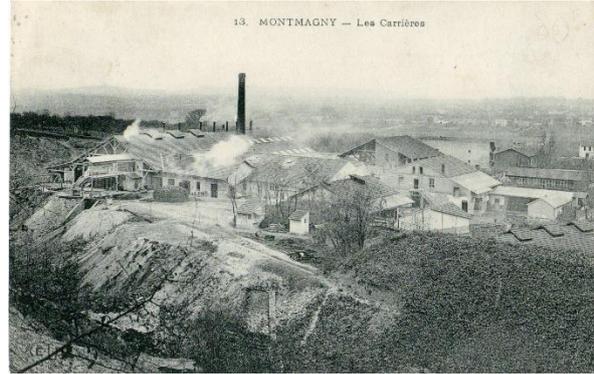
En 1898, les abbés Léon et Théodore Garnier achètent un ancien rendez-vous de chasse des ducs d'Enghien derrière l'actuelle mairie, pour en faire une maison de retraite pour prêtres âgés. En 1908, l'établissement change d'affectation pour devenir un séminaire des vocations tardives qui fonctionnera jusqu'en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

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

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



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



Les carrières (Source : Wikipédia)

■ De la commune rurale à la ville

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

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

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

- Les **années vingt** marquent le développement des **zones pavillonnaires**, caractérisées par un habitat individuel isolé le long des principales artères de communication. Cette croissance se fait toutefois sans véritable cohérence urbaine.
- Le début de la **décennie soixante-dix**, constitue une véritable **rupture** dans le processus d'urbanisation de Montmagny. En effet, la décision de la municipalité d'engager la **rénovation du centre-ville** va radicalement modifier les structures sociales de la commune mais également son paysage urbain. Le choix urbanistique s'est ainsi porté sur la construction de **grands ensembles d'habitats collectifs**. Aux éléments bâtis existants, vont se substituer des immeubles de plusieurs étages en béton armé, construits selon les procédés modernes alors en vigueur à cette période. L'absence de transition entre les zones pavillonnaires environnantes et ces nouveaux ensembles bouleverse radicalement les structures du paysage urbain de la commune et contribue à déstructurer son territoire. Leur silhouette est d'autant plus perceptible que le site sur lequel s'est développé la commune est un paysage de plaine.
- Le retour à une **urbanisation pavillonnaire** se manifeste à partir de la **décennie quatre-vingt**. Cette nouvelle étape dans l'urbanisation magnymontoise est d'autant plus marquée qu'elle coïncide avec l'avènement de la société périurbaine. L'extension du phénomène urbain se fait plus pressante tandis que Montmagny, pris dans cette spirale, s'insère progressivement dans l'agglomération

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

▪ Jumelage

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



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



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



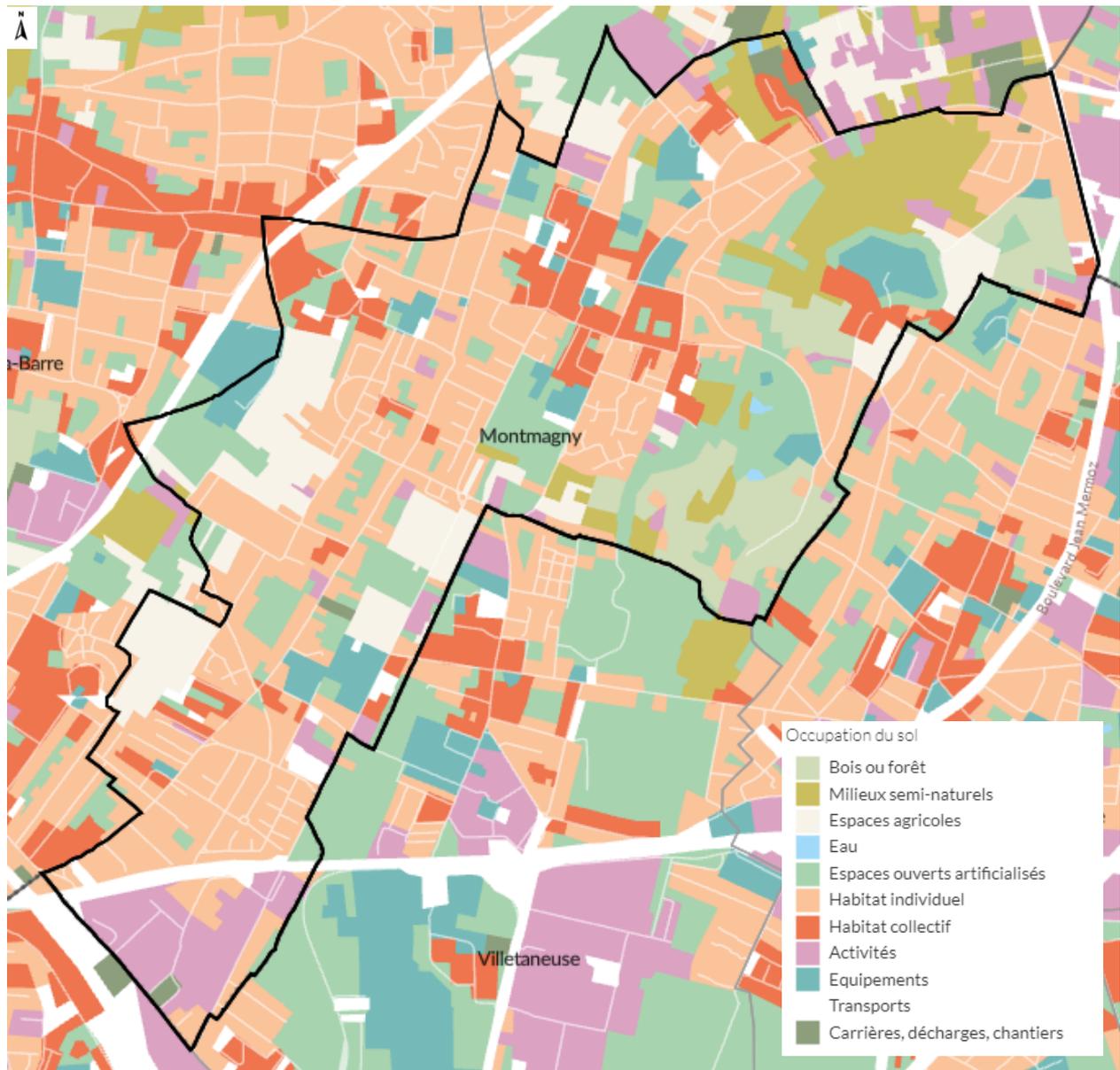
Sever do Vouga, au Portugal. La ville de Sever do Vouga est réputée pour les charmes de ses paysages et la nature de la région qui l'entoure.

4.2 LA STRUCTURE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DE MONTMAGNY

4.2.1 Les grandes occupations du sol de Montmagny

La carte suivante illustre l'occupation des sols en 2021 sur la commune de Montmagny :

- 22,9 % du territoire est occupé par des **espaces agricoles, forestiers et naturels**, soit 66,81 ha ;
- 15,8 % par des **espaces ouverts artificialisés**, soit 46,13 ha ;
- et 61,3 % par des **espaces construits artificialisés**, soit 178,82 ha.



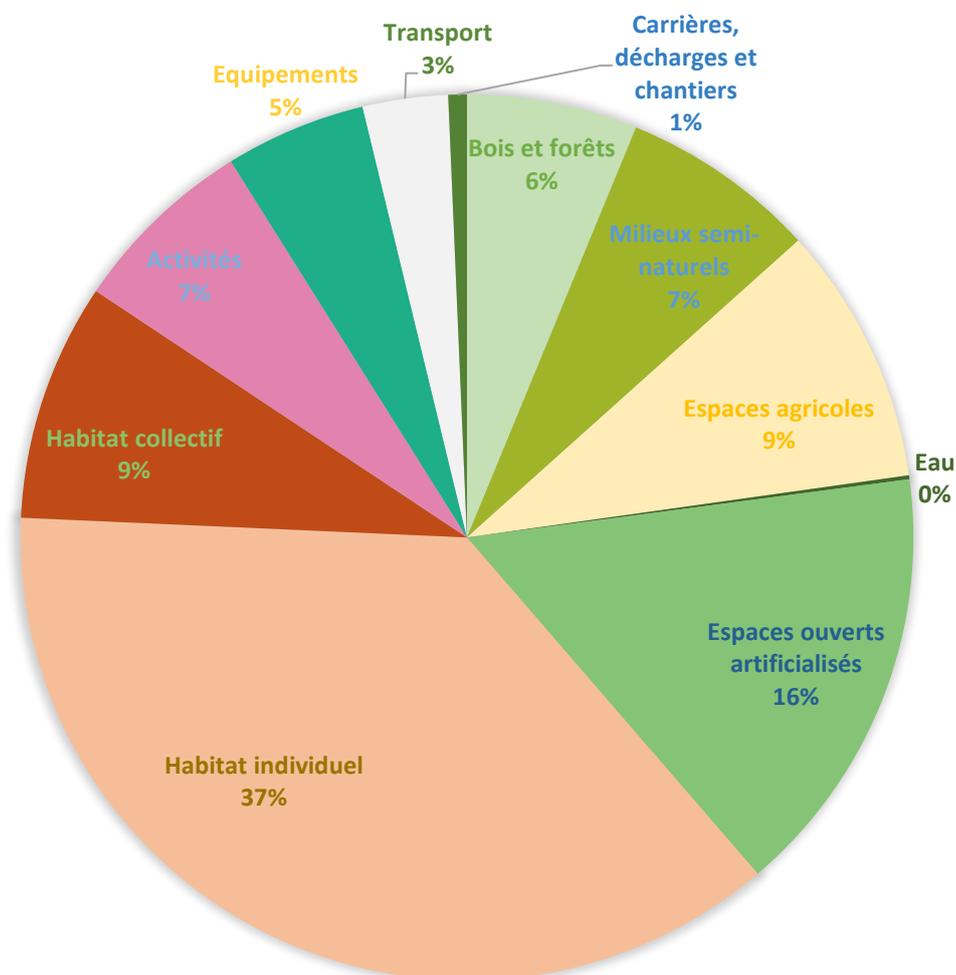
Mode d'Occupation du Sol en 2021 (Source : MOS 2021, Institut Paris Région)

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

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

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

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



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

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

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

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

4.2.2 La morphologie urbaine

■ La trame bâtie

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

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

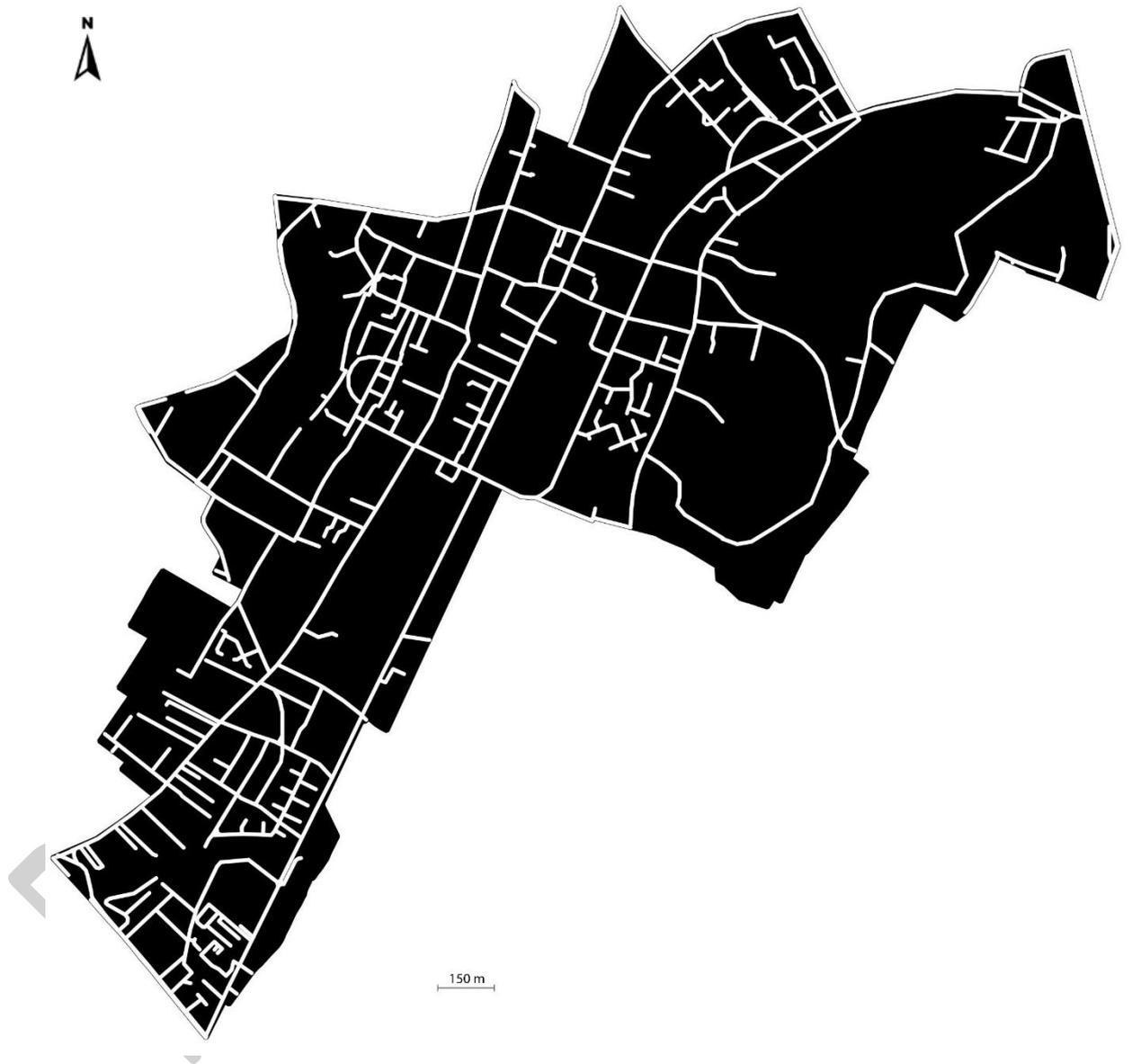
Les volumes imposants des zones d'activités (zone d'activité du Parc Technologique notamment), des grands équipements publics et des grands ensembles de logements collectifs se détachent du reste de la structure bâtie.



Trame bâtie à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

■ La trame viaire

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



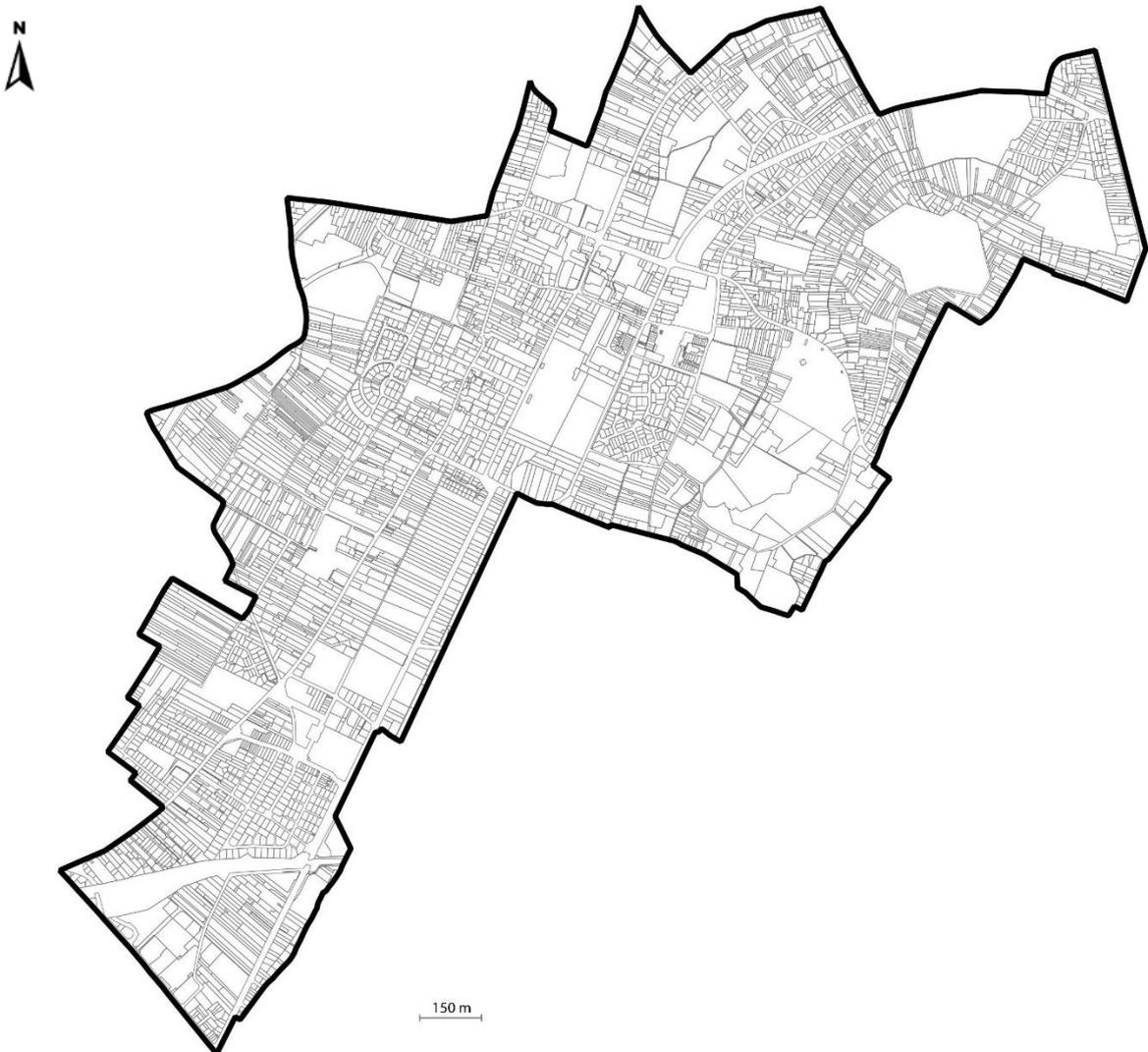
Trame viaire à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

▪ La trame parcellaire

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

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

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



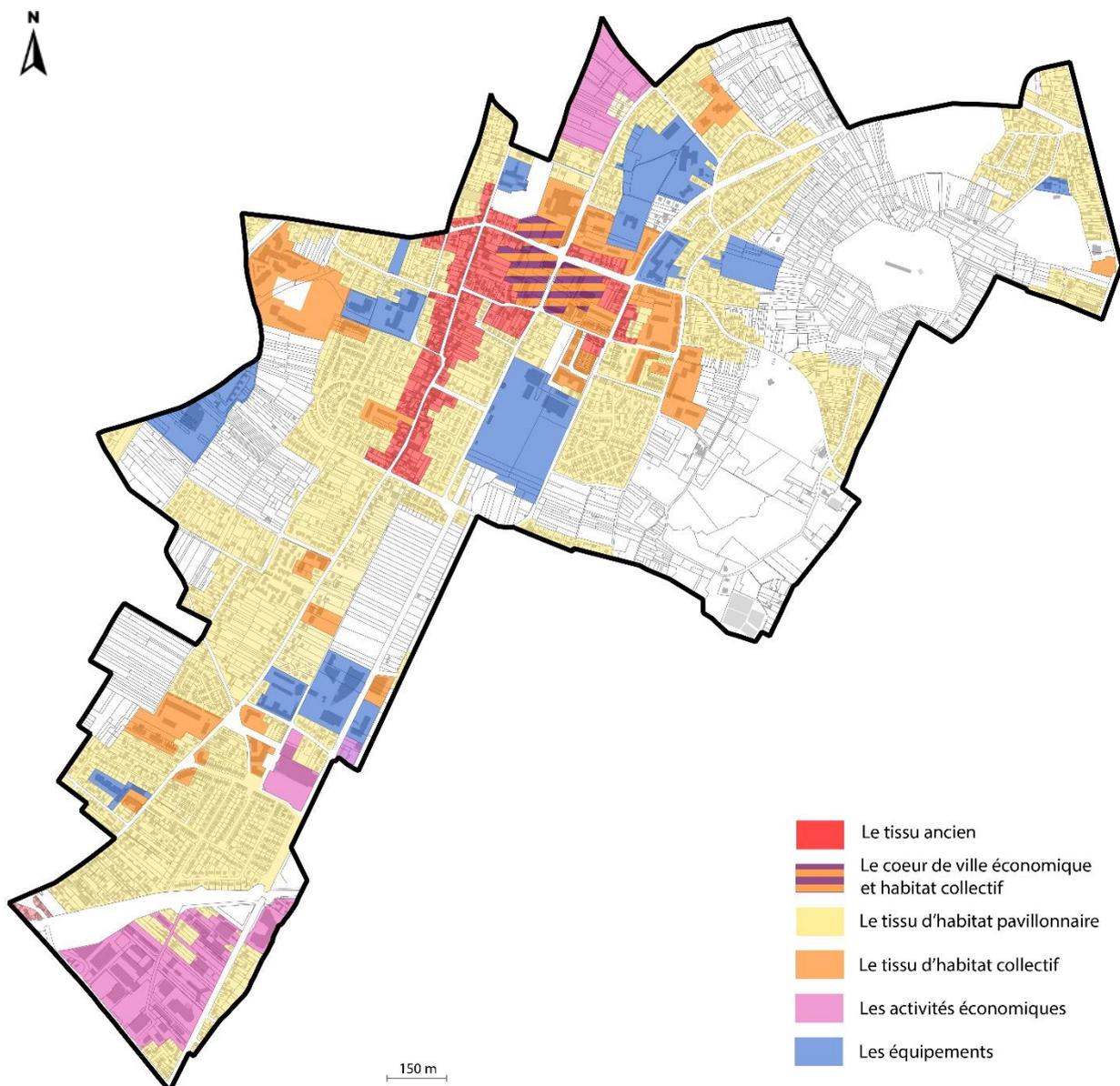
Trame parcellaire à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

4.2.3 Typologies urbaines et architecturales

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

Nous distinguerons ainsi :

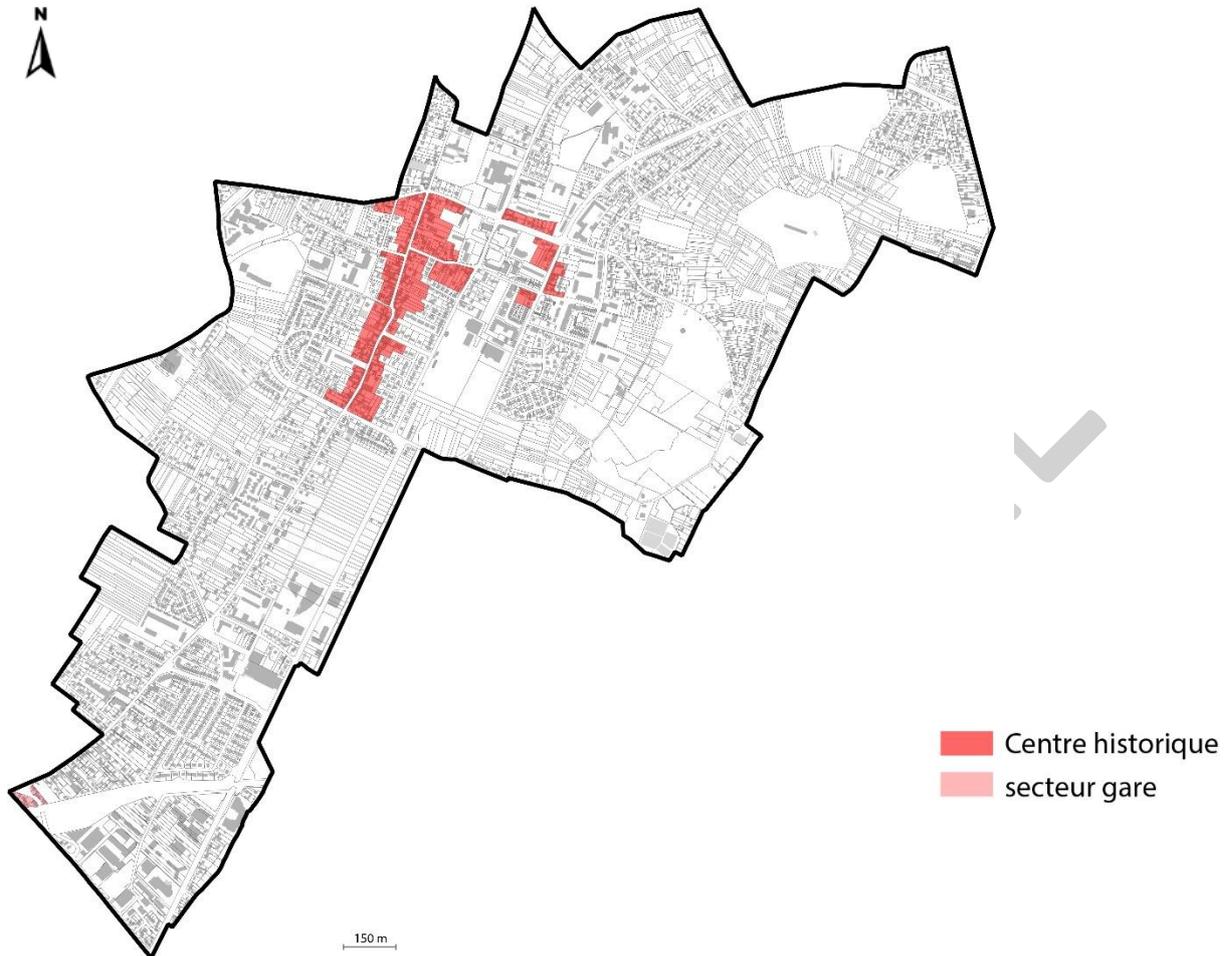
- Le **tissu ancien**, issu d'une urbanisation ancienne divisée entre le centre historique et l'influence du secteur de la gare d'Épinay-sur-Seine ;
- Le tissu mixte du **cœur de ville** ;
- Le tissu **d'habitat pavillonnaire**, défini par des logements individuels spontanés (au « coup-par-coup ») et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



Les entités urbaines à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

Le tissu ancien

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



Le tissu ancien à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

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

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



Rue Carnot (google streetview)



Rue Carnot (google streetview)



Rue Gallieni (google streetview)



Rue Carnot



Localisation du centre historique à Montmagny (Source : Géoportail)

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

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

- d'une part, nous retrouvons des **constructions traditionnelles et témoins d'une ancienne ruralité**. Il s'agit de maisons entièrement faites de briques rouges et ocre, ou de pierres avec des chaînes d'angle en briques rouges. Elles reposent sur des contrebassements en pierre ou en béton d'environ un mètre de hauteur et disposent de façades colorées avec de faibles occurrences d'ouvertures néanmoins réparties de manière tramée. Les hautes fenêtres en bois disposent de volets traditionnels en bois et certaines d'encadrements en briques. Il est à noter une certaine richesse des détails et du travail de calepinage des briques. Nous retrouvons également de grandes portes cochères en bois sur certaines façades, témoins d'une urbanisation ancienne et vestiges des activités agricoles. Les toitures de ces maisons sont, quant à elles, en tuiles de terre rouge et ornées de cheminées.
- d'autre part, nous retrouvons quelques **constructions plus bourgeoises et citadines**, parfois même avec un léger retrait par rapport à la voirie. Ce sont des maisons individuelles au vocabulaire plus sobre et classique en pierre, avec des chaînes d'angle légèrement saillantes. Elles sont parfois enduites dans des couleurs plus sobres (ocre, gris, rose pâle) mais les modénatures demeurent quant à elles blanches. Leurs toitures sont typiques des réalisations nobles du XIX^{ème} siècle, composées de tuiles rectangulaires en ardoise et disposées sur des toitures raides à pans brisés.



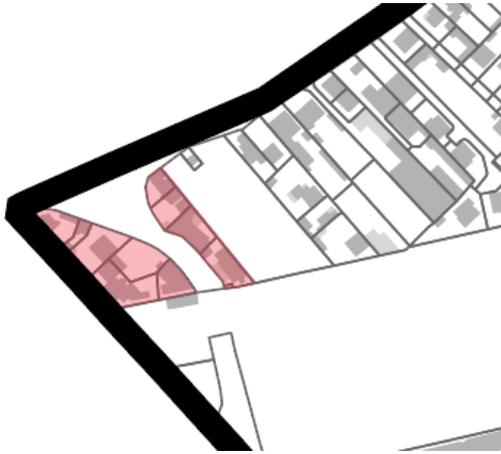
D193 (Sources : google street view)

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

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

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

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

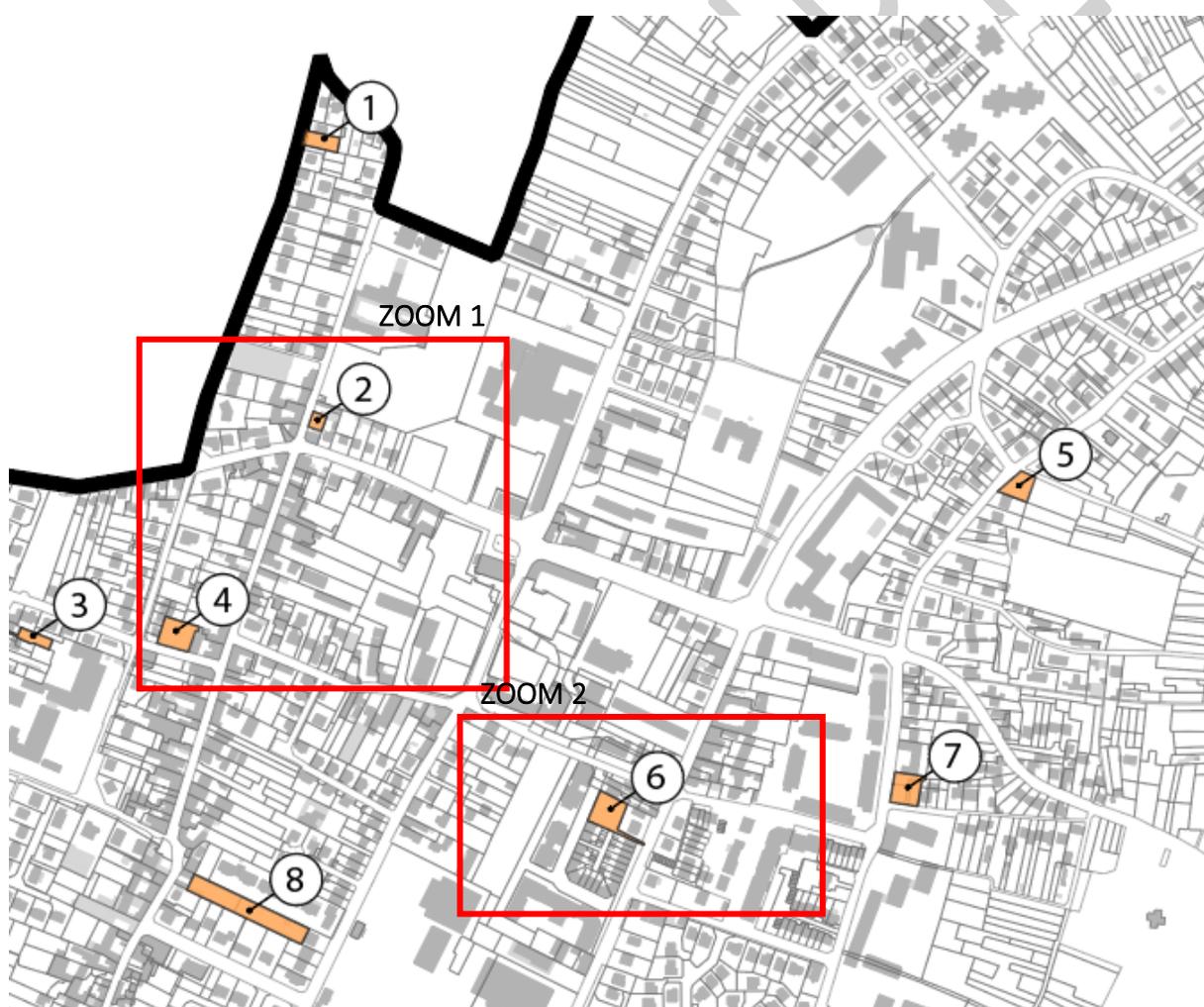


Le secteur gare de la route de Saint-Leu (Sources : google street view)

Capacité de mutation et de densification du tissu ancien

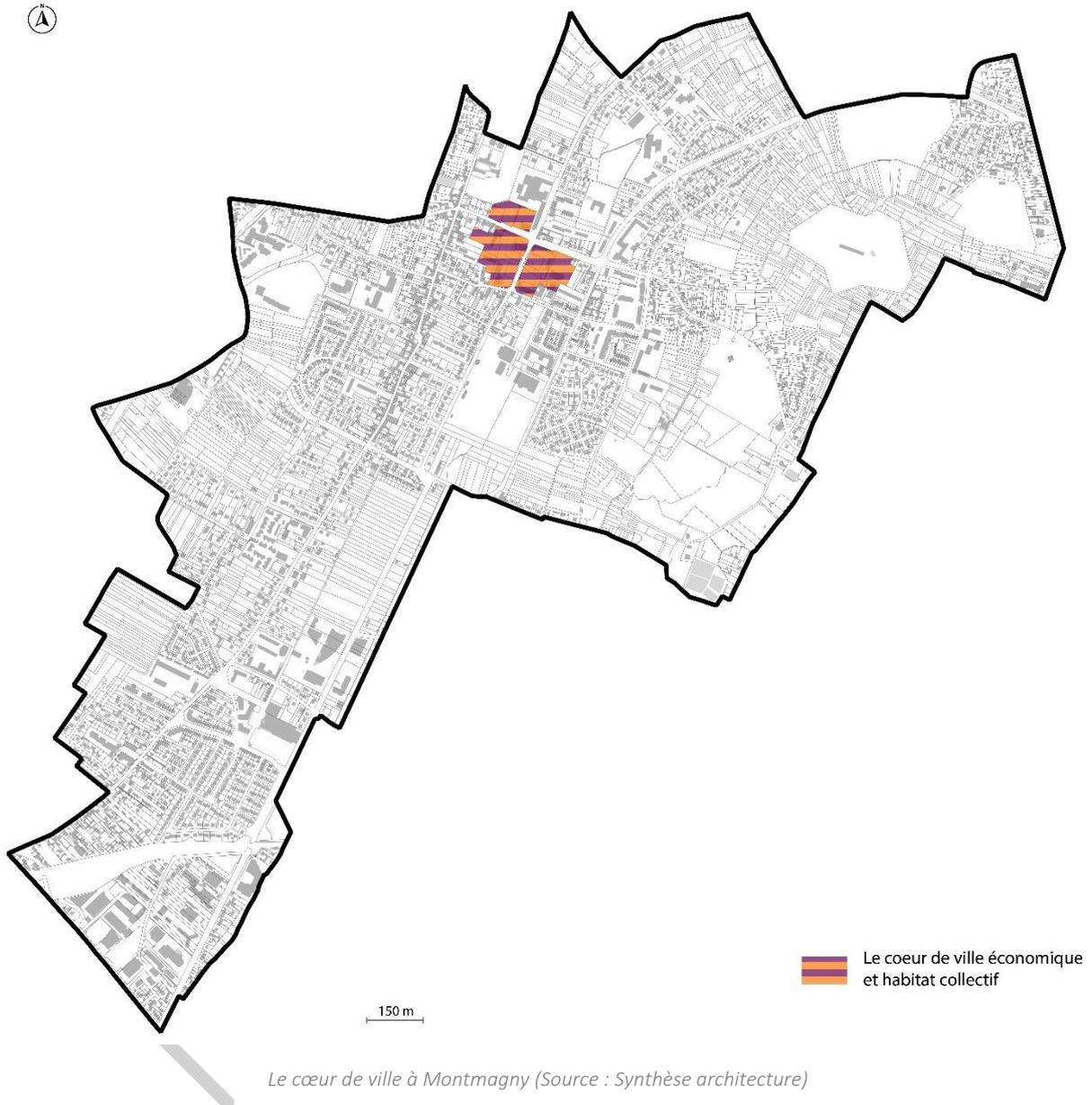
Les possibilités de mutation et de densification sont limitées au sein du centre ancien qui se compose de rues étroites et d'un bâti relativement dense et mitoyen, qui laisse peu de place aux vides urbains. Quelques parcelles sont cependant identifiables, pour une surface totale de 0,16 ha. Ces terrains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

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



Le cœur de ville

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



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



Extrait centre-ville Montmagny (source : Géoportail)



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



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

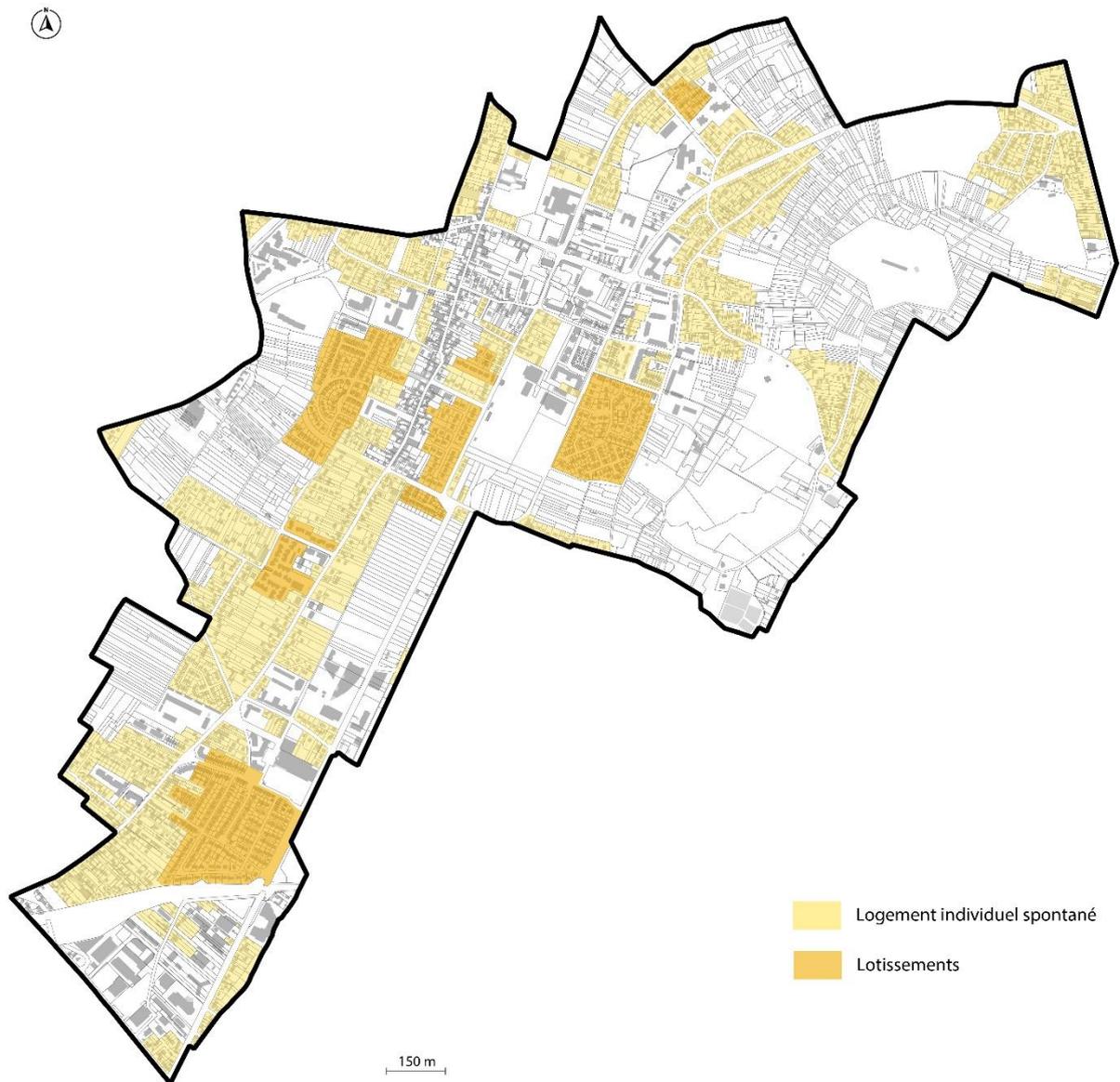
Capacité de mutation et de densification du quartier du cœur de ville

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

PROVISOR

Les quartiers pavillonnaires

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



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

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

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

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

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

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



Exemple maisons individuelles diffuses (google street view)

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

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

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

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

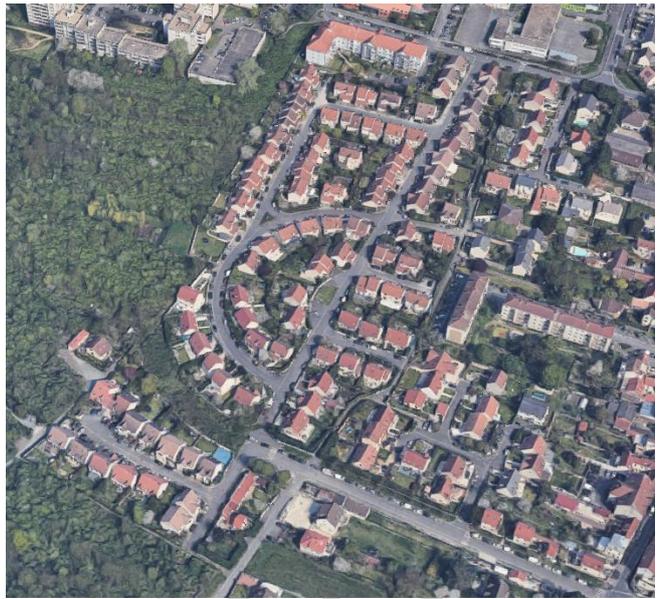
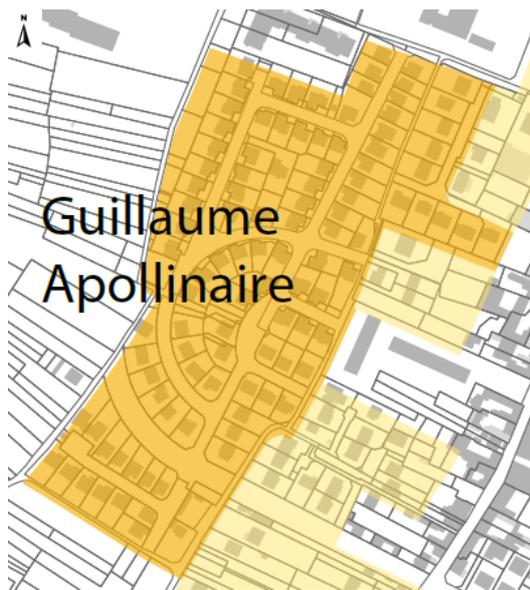


Secteur des Vignes (google map et street view)

❖ Le secteur Guillaume Apollinaire

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

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



Secteur Guillaume Apollinaire (google map et street view)

❖ Le secteur Hector Berlioz

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

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

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

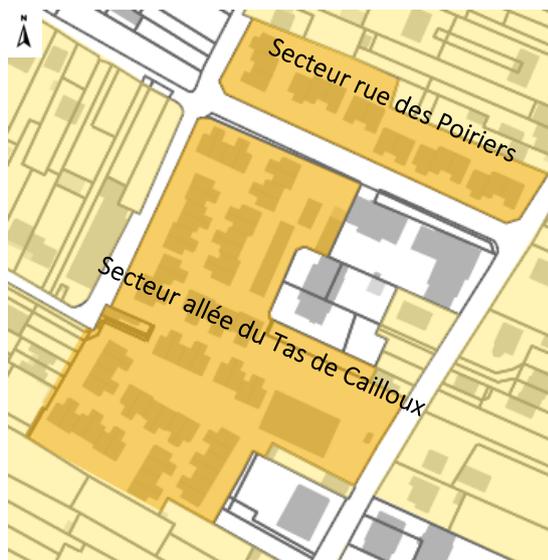


Secteur Hector Berlioz (google map et street view)

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

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

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



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



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

❖ Le secteur Maurice Utrillo

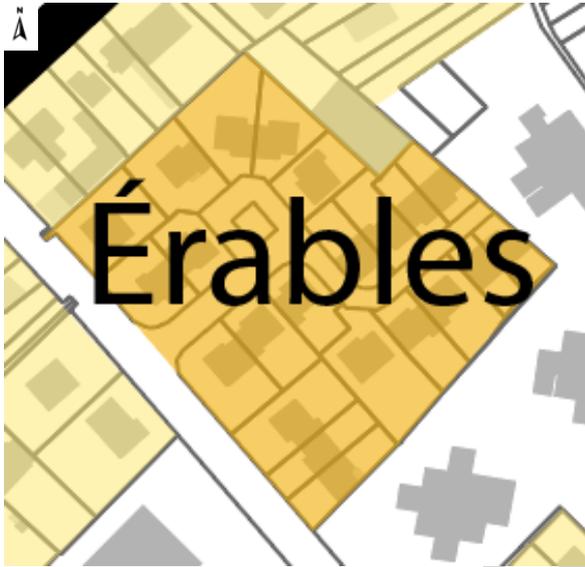
Le secteur de l'avenue Maurice Utrillo est situé en bordure de l'avenue Maurice Utrillo. Les pavillons sont implantés en mitoyenneté, par groupe de deux et sont orientés sur l'avenue Maurice Utrillo.



Secteur Maurice Utrillo (google map et street view)

❖ Le secteur des érables

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



Secteur des érables (google map et street view)

❖ Les secteurs Missout et Rodin

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

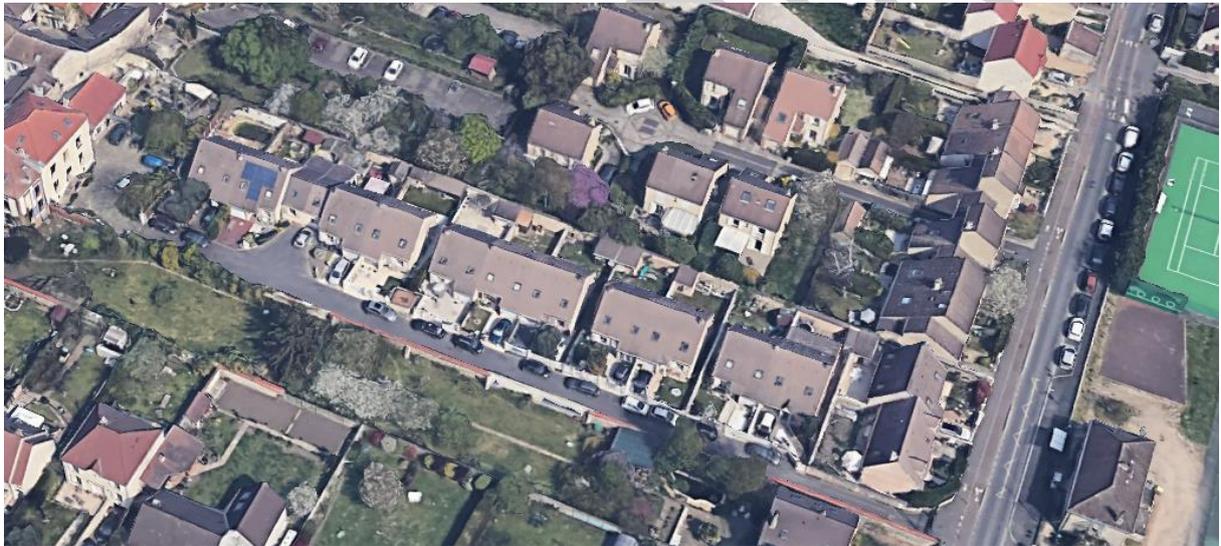
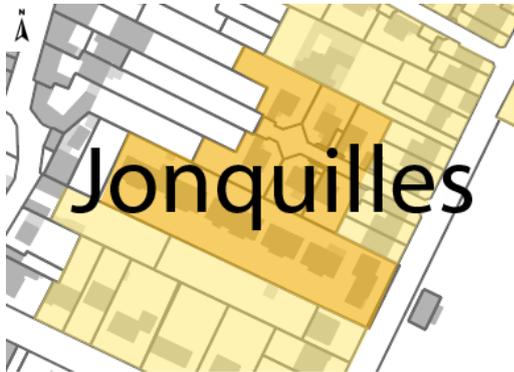
Le Secteur de **Rodin** se situe le long de la rue Pelletier et est accessible en interne par la rue Rodin. Les parcelles, de formes rectangulaires, sont clôturées les unes par rapport aux autres et chaque maison dispose d'un petit retrait végétalisé côté perron et d'un modeste jardin végétalisé côté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



Secteurs Missout et Rodin (google map et street view)

❖ Le secteur des Jonquilles

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

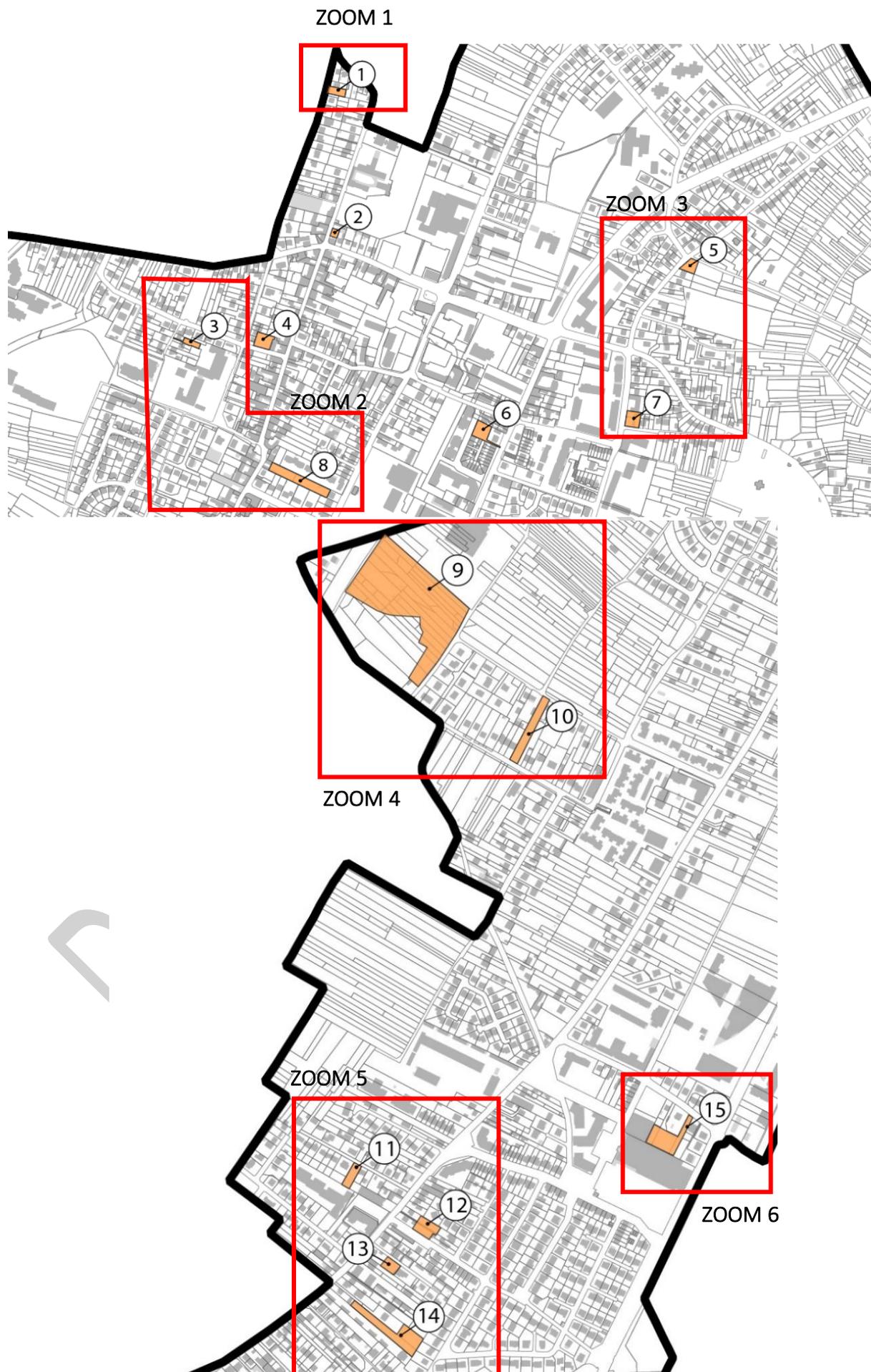


Secteur des Jonquilles (google map et street view)

Capacité de mutation et de densification du tissu pavillonnaire

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

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



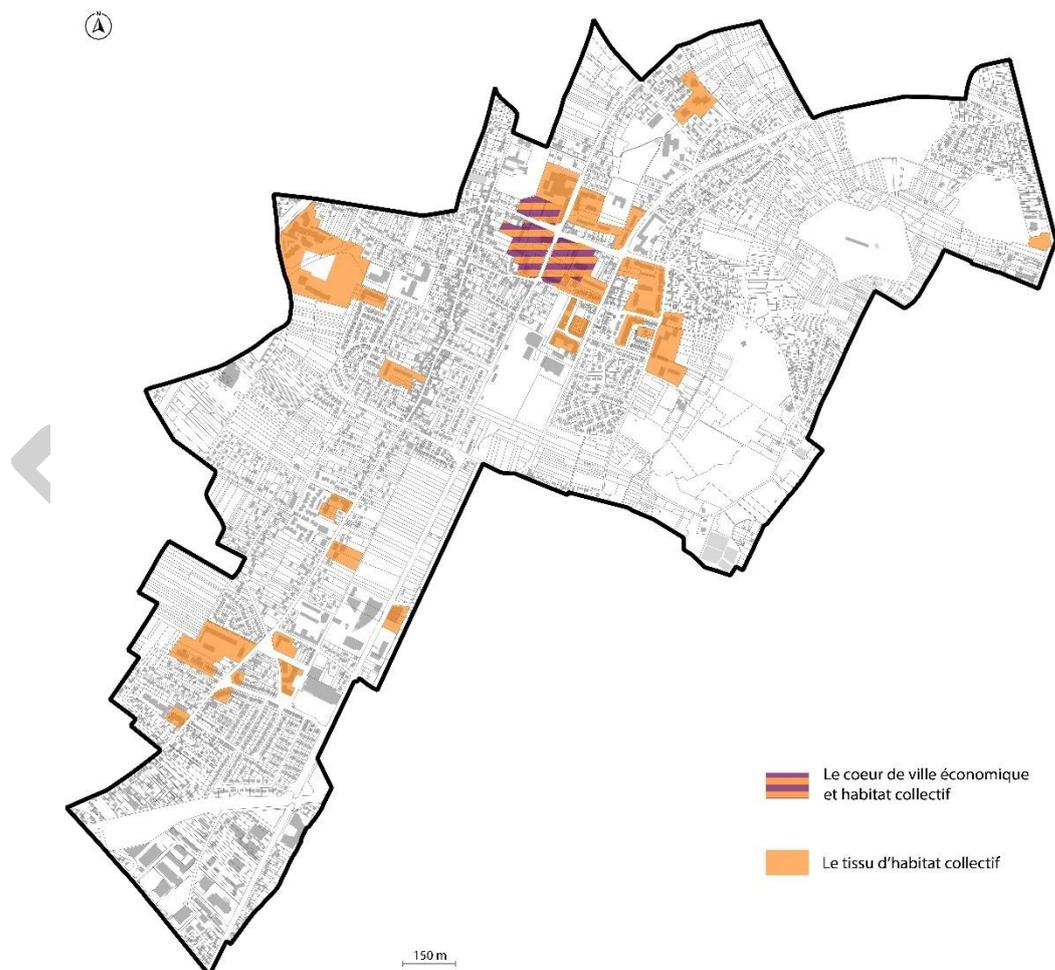
▪ Les secteurs d'habitat collectif

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

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

Les secteurs d'habitat collectif sont ainsi répertoriés par :

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



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

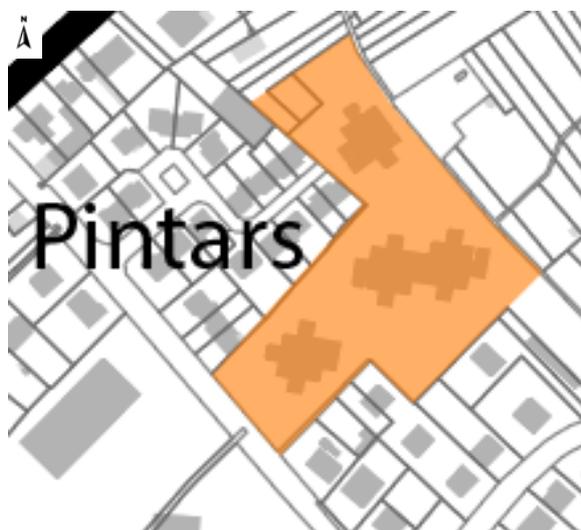
❖ Le secteur des « Pintars »

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

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

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

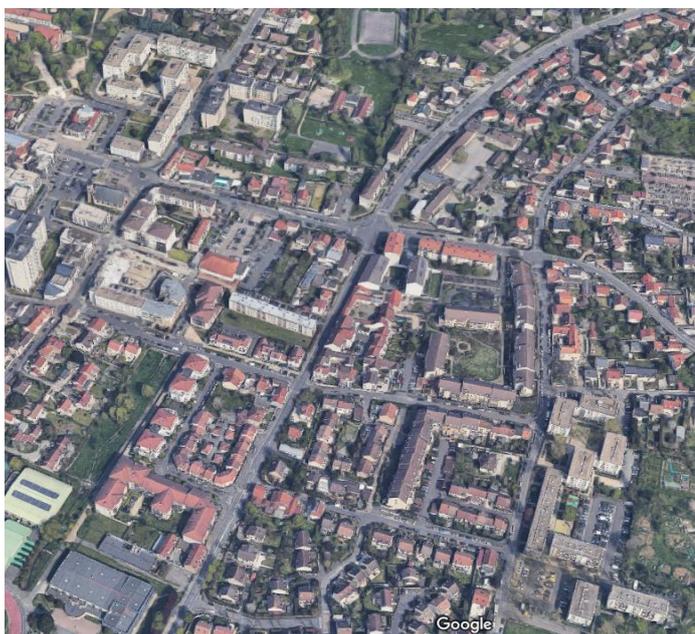
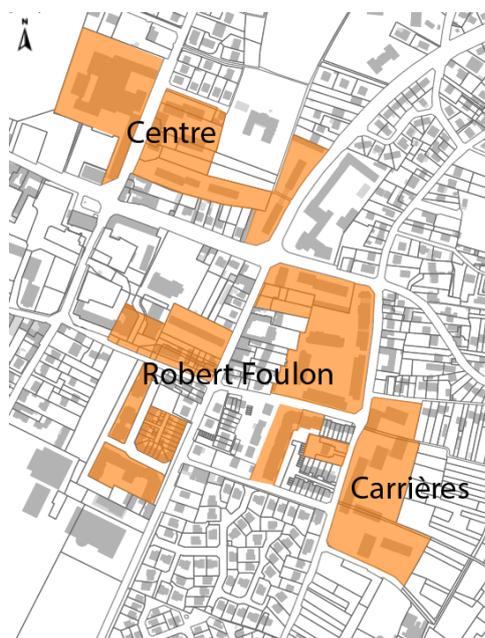
Ces ensembles étant témoins d'un parc ancien, une réhabilitation thermique a été effectuée au cours de l'année 2022.



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

❖ Le secteur du centre historique

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



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

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



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

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



Avenue Mauricie Berteaux (source : google street view)

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

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

❖ Ensembles rue des Carrières

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

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





Ensembles rue des carrières (google map et street view)

❖ Ensembles rue des Carrières (2)

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

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

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



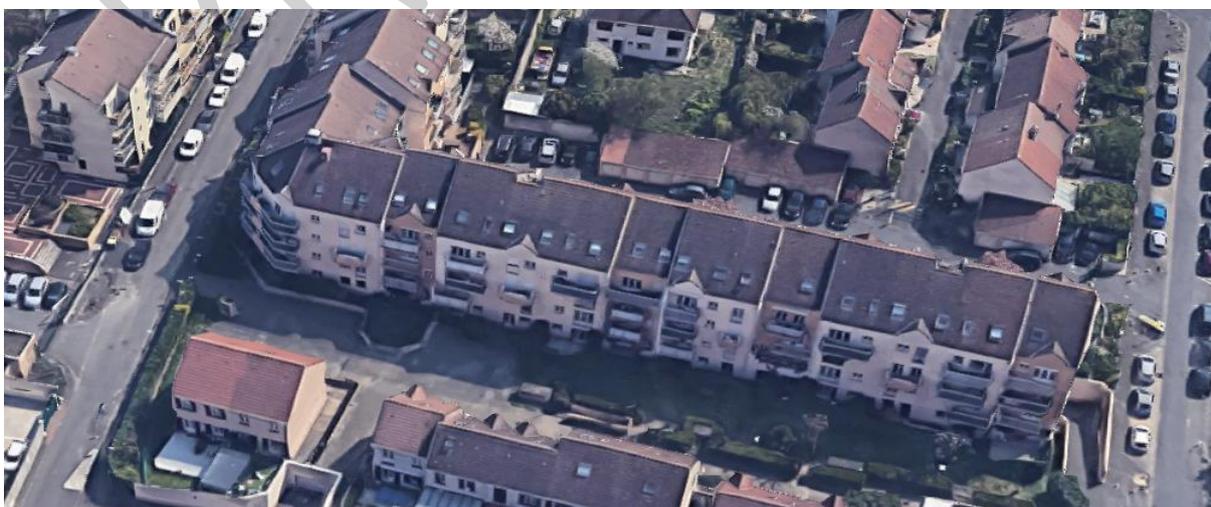
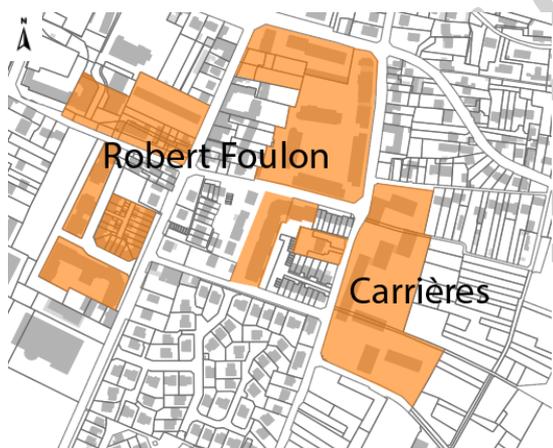


Ensembles rue des carrières n°2 (google street view)

❖ Ensembles rue Robert Foulon

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

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



Ensembles rue Robert Foulon (google map et street view)

❖ Ensembles rue des Lévriers

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

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

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



Ensemble rue des Lévriers (google map et street view)

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

❖ Ensemble « Les acacias »

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

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



Ensembles Epinay-Villetaneuse (google map et street view)

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

Capacité de mutation et de densification du tissu collectif

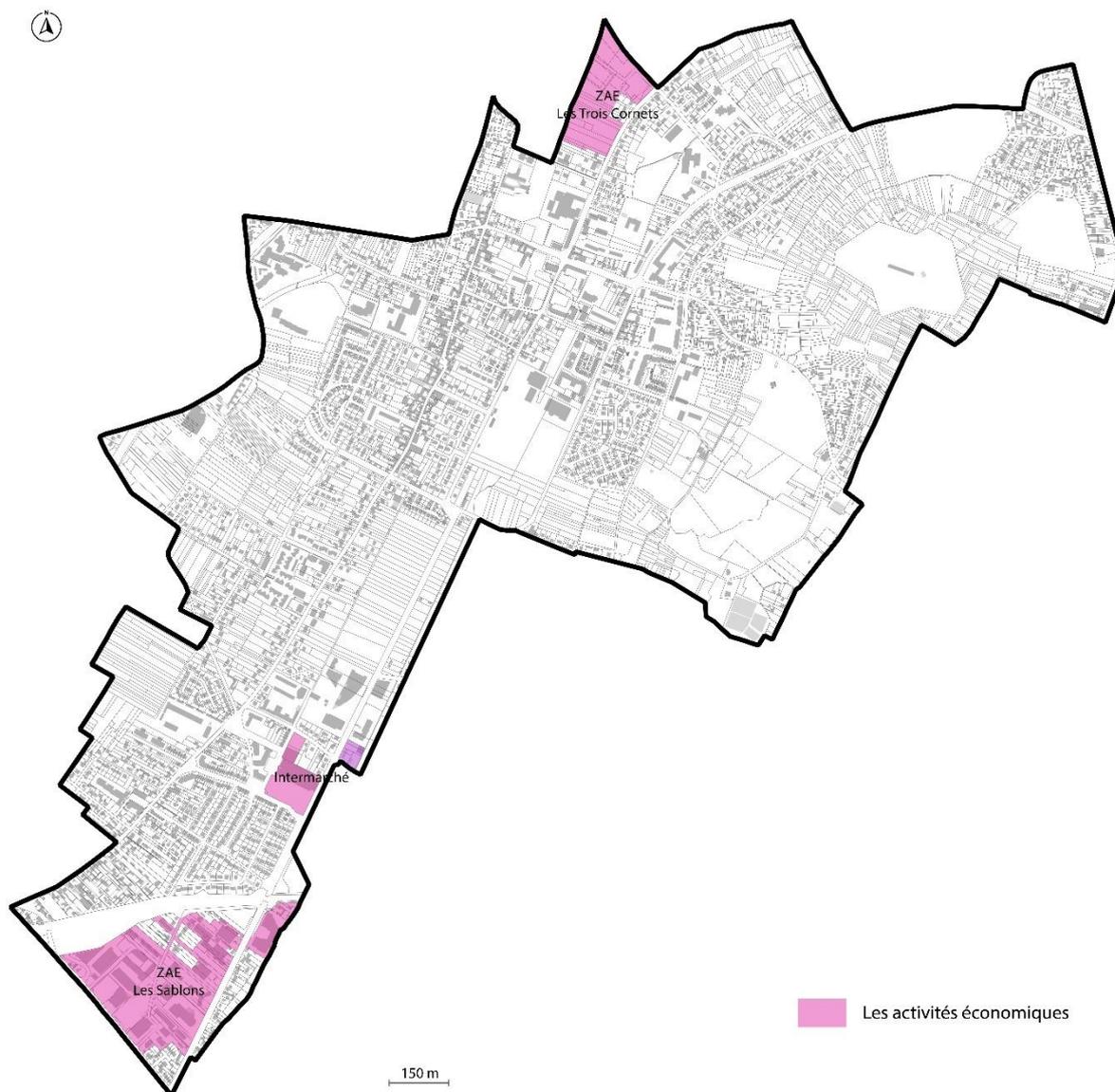
Les possibilités de mutation du tissu collectif sont très limitées.

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

Les secteurs d'activité économique

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

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

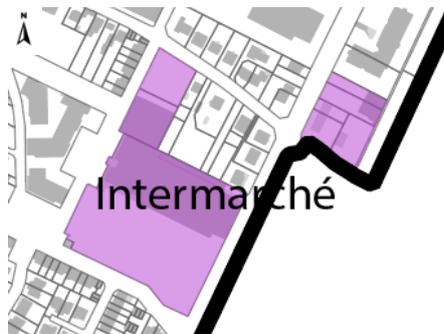


Secteurs d'activités économiques à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

Le secteur économique de l'Intermarché

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

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



Secteur « intermarché » (google street view)

La ZAE des Sablons

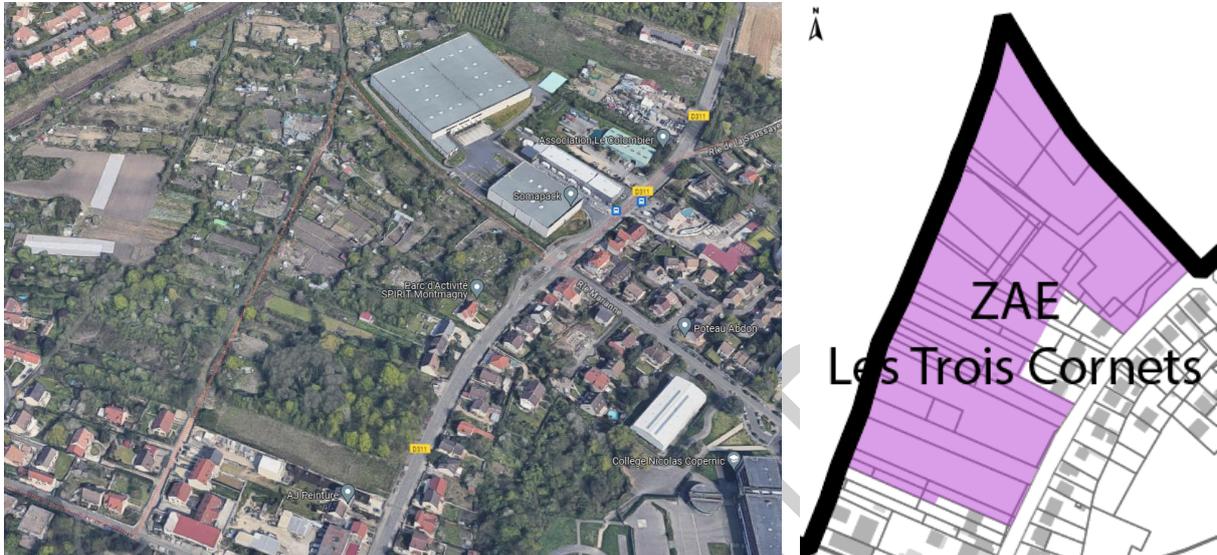
La zone principale d'activité économique de Montmagny n'est autre que la zone industrielle et artisanale des Sablons. Située comme une enclave, seule partie de la commune au sud de la voie ferrée, cette zone rassemble un ensemble de show-room, d'ateliers et d'entreprises. Elle est desservie par la rue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





La ZAE des Trois Cornets

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



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



Nouvelle opération dans la ZAE des Trois Cornets

Capacité de mutation et de densification du tissu d'activités

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

Un secteur est néanmoins identifié comme potentiel de mutation.

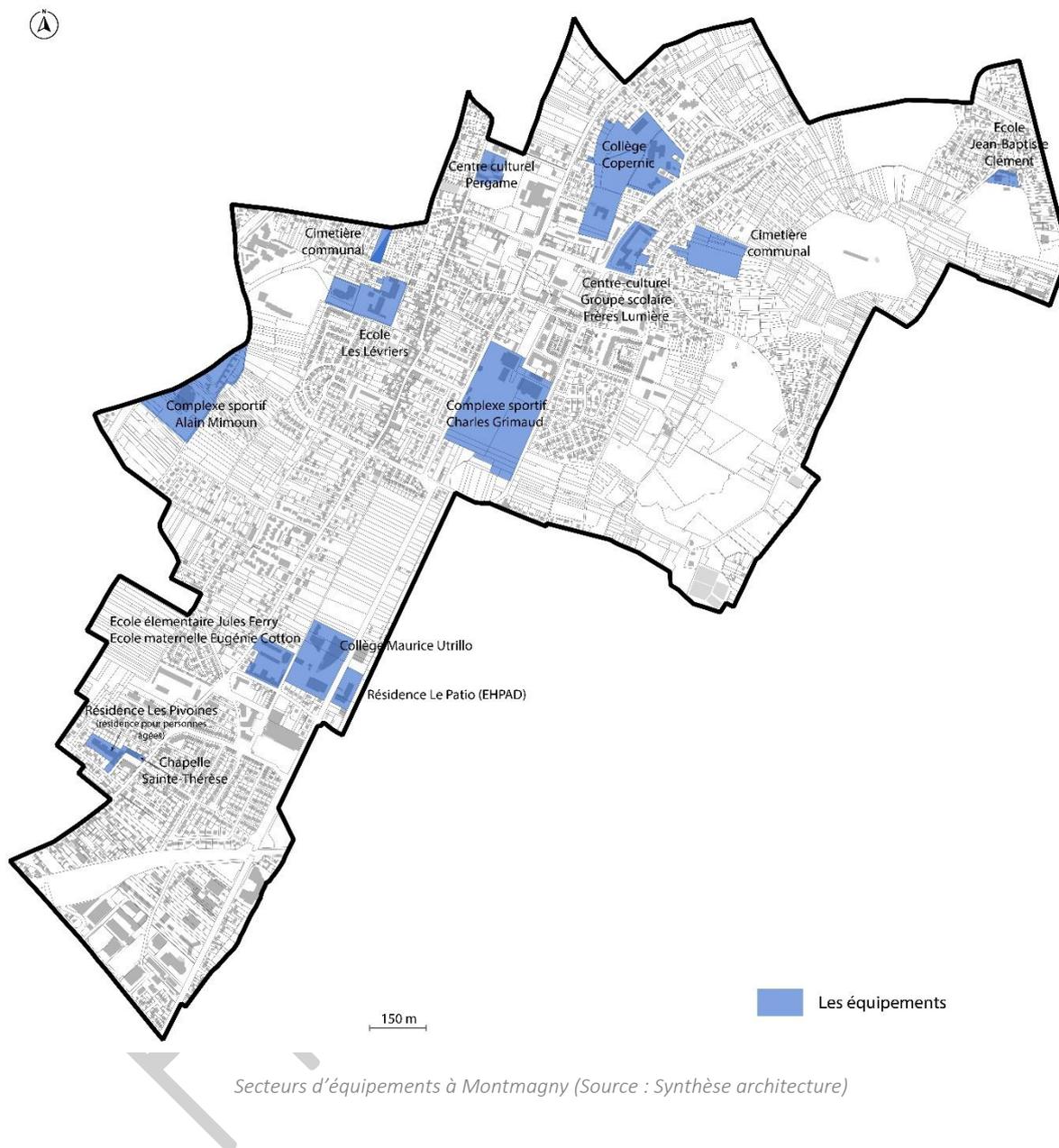
	Parcelles en dents creuses	Surface (m ²)
ZOOM 1	AM1010 en partie (n°16)	4 500 m ² (environ)



PRU

Les équipements

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



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

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



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

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



Localisation pôle culturel Pergame (Source : Géoportail)



Le parc du Québec, au centre-ville

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

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



Localisation salle des fêtes (Source : google street view)

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



Localisation salle des fêtes (Source : google street view)

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

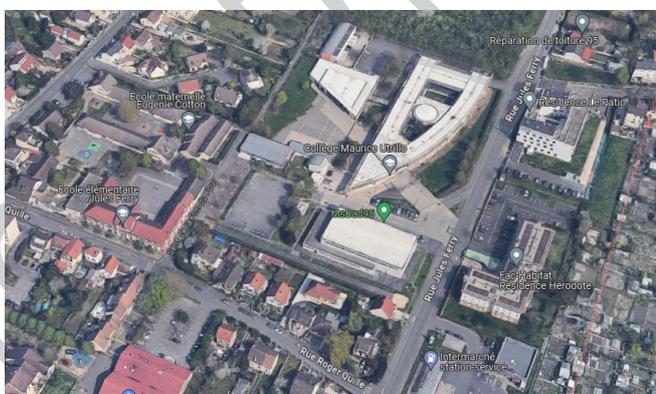
En haut du tiers sud-est de la commune, nous trouvons le plus grand établissement scolaire du territoire, à savoir, le **collège Maurice Utrillo**, situé sur la rue Jules Ferry. Bâtiment contemporain à deux étages et à la silhouette élancée légèrement courbée, il présente une emprise d'environ 110 mètres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

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

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



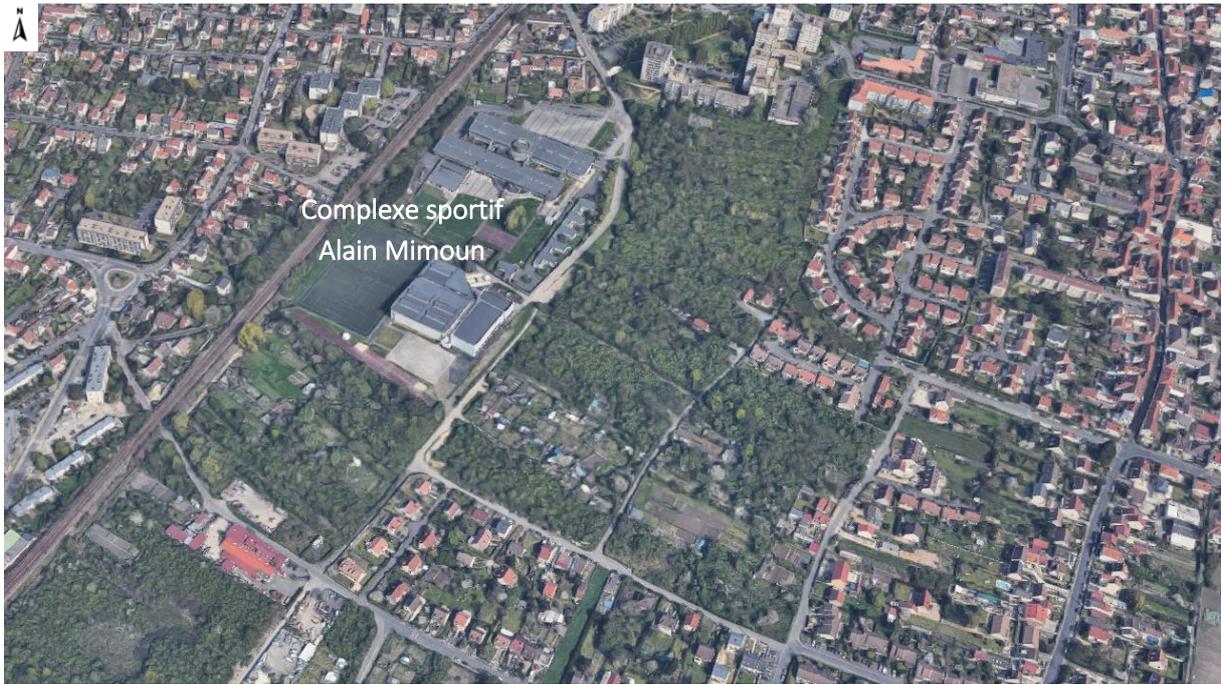
Complexe sportif Charles Grimaud (google map)



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

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

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



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

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



Chapelle Sainte-Thérèse



Eglise Saint-Thomas

(Sources : Google Street View)

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

4.3.1 Analyse de la consommation

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

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

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

Selon le MOS de 2021, il est également constaté entre 2012 et 2021 :

- Une baisse de 2,45 hectares d'espaces ouverts artificialisés ;
- Une hausse de 5,24 hectares d'espaces construits artificialisés, dont 3,66 hectares dédiés à la fonction résidentielle et 1,26 hectares dédiés à de l'activités.

Bilan de l'occupation du sol

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

Évolutions en hectares

Évolutions 2012-2017

Évolutions 2017-2021

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

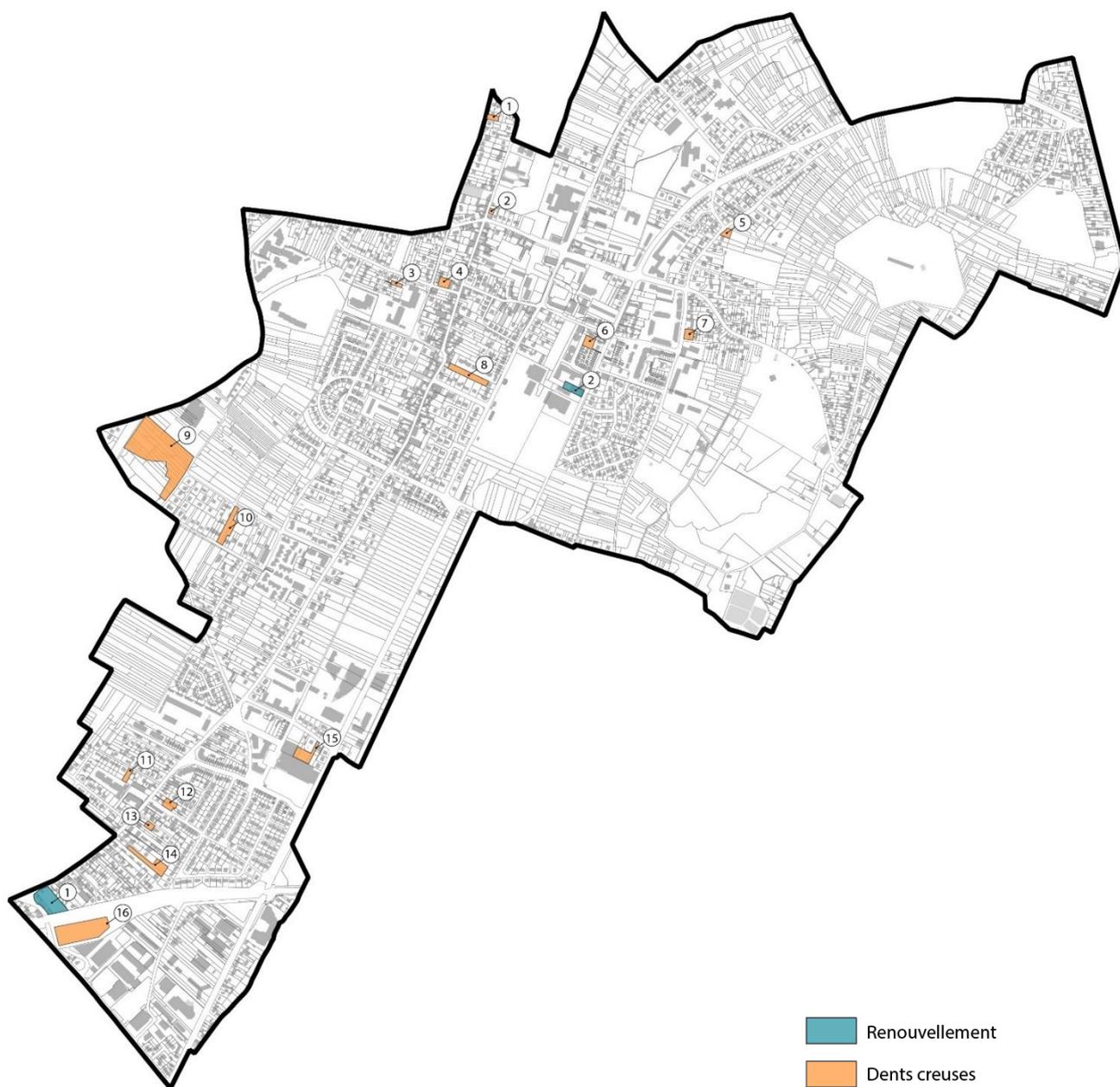
La commune de Montmagny a consommé des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ces dernières décennies, et devra donc être vigilante à l'atteinte des objectifs du Plan biodiversité de 2018 renforcé par la loi Climat et résilience de 2021, qui visent le « Zéro Artificialisation Nette » en 2050.

4.3.2 Synthèse capacité de densification et de mutation

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

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

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



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

4.4 LES ELEMENTS PATRIMONIAUX

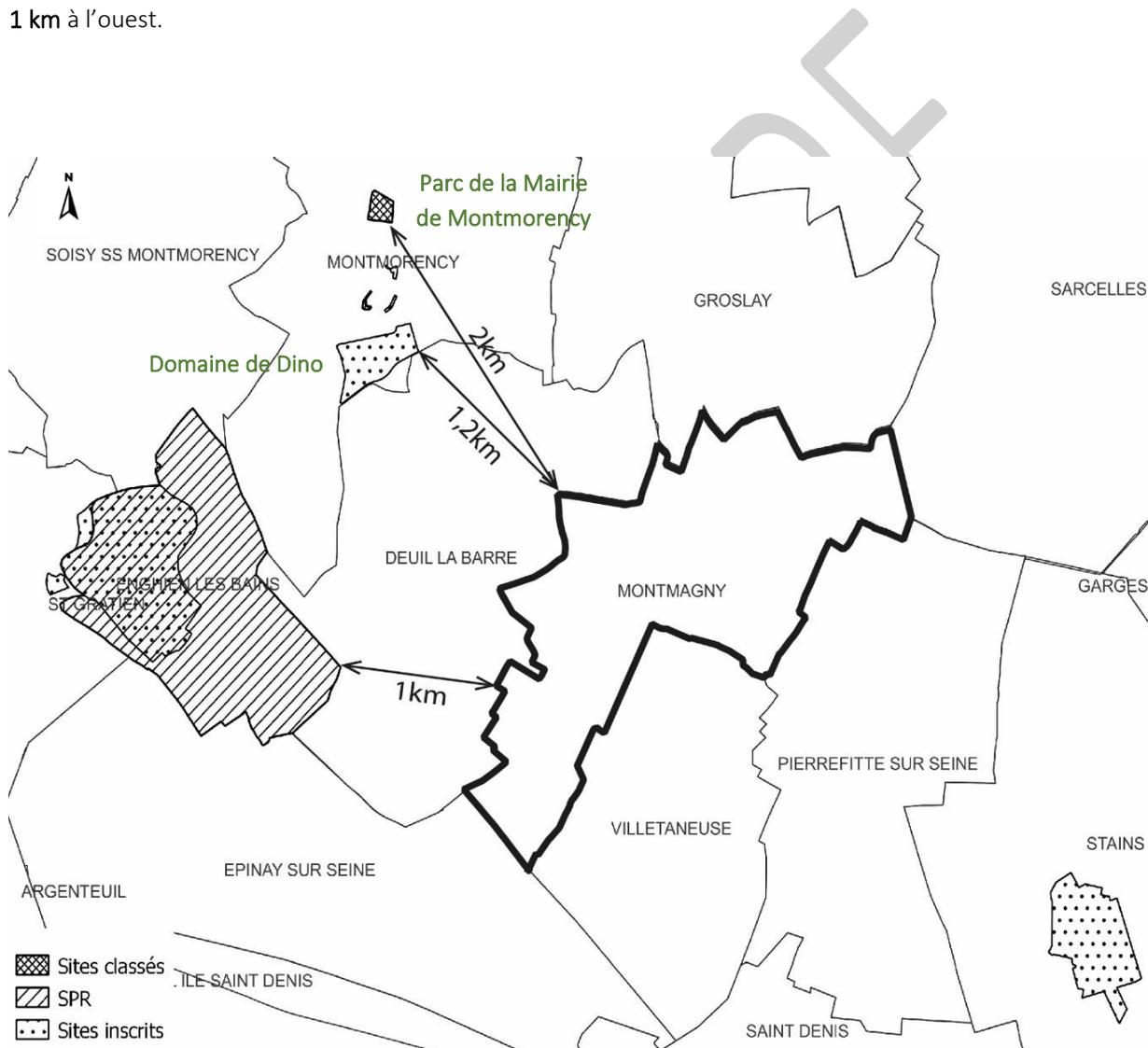
4.4.1 Les sites classés et inscrits

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

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

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

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



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

4.4.2 Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques

■ La chapelle Sainte-Thérèse

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

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

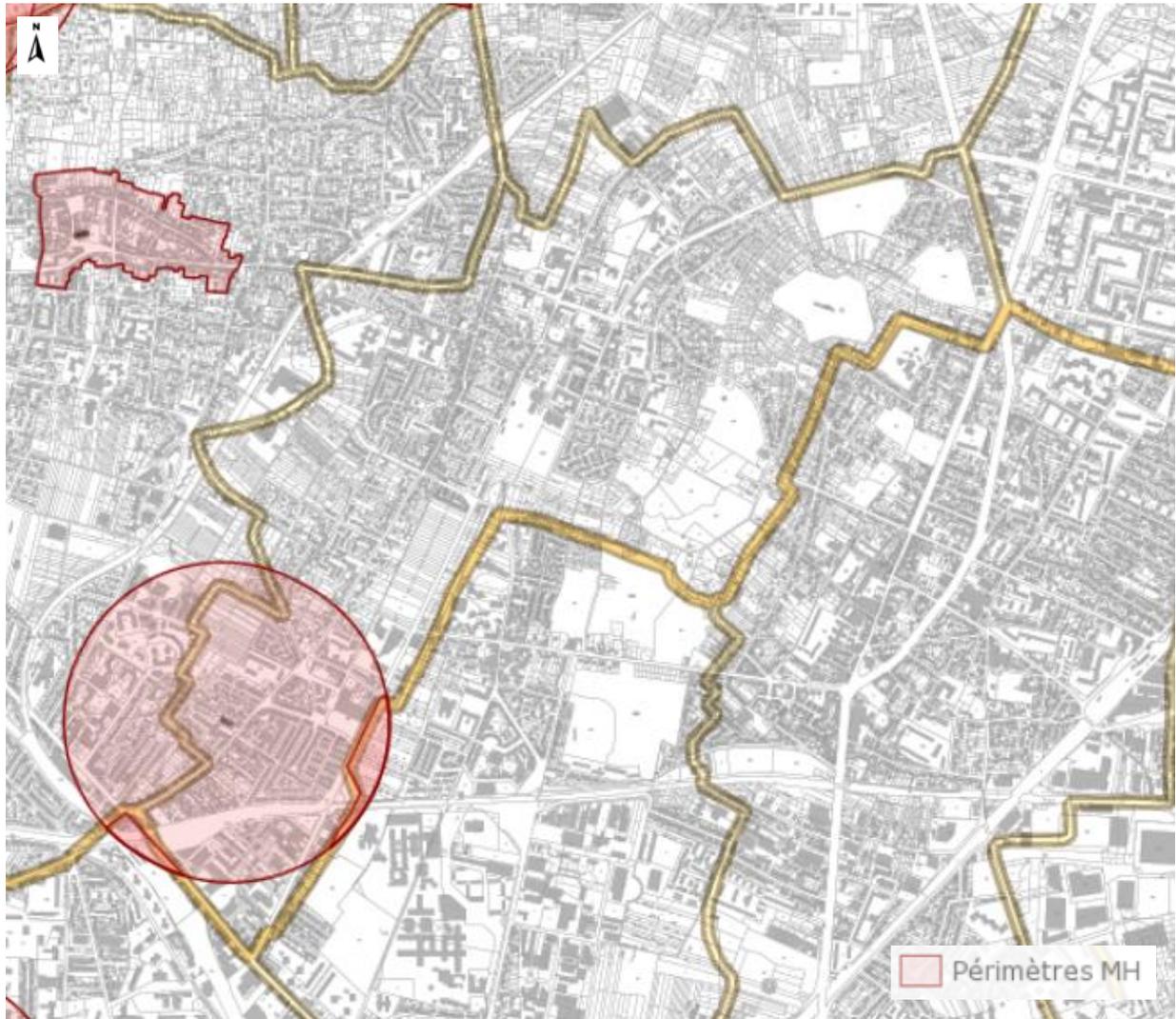
Elle bénéficie d'une mesure de protection dite de « *servitude de protection des abords de monuments historique* » en raison de sa conception architecturale innovante.

Chapelle Sainte-Thérèse



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

Cet édifice religieux a été inscrit le **9 août 1993** à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Cette mesure de protection a été renforcée le **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.



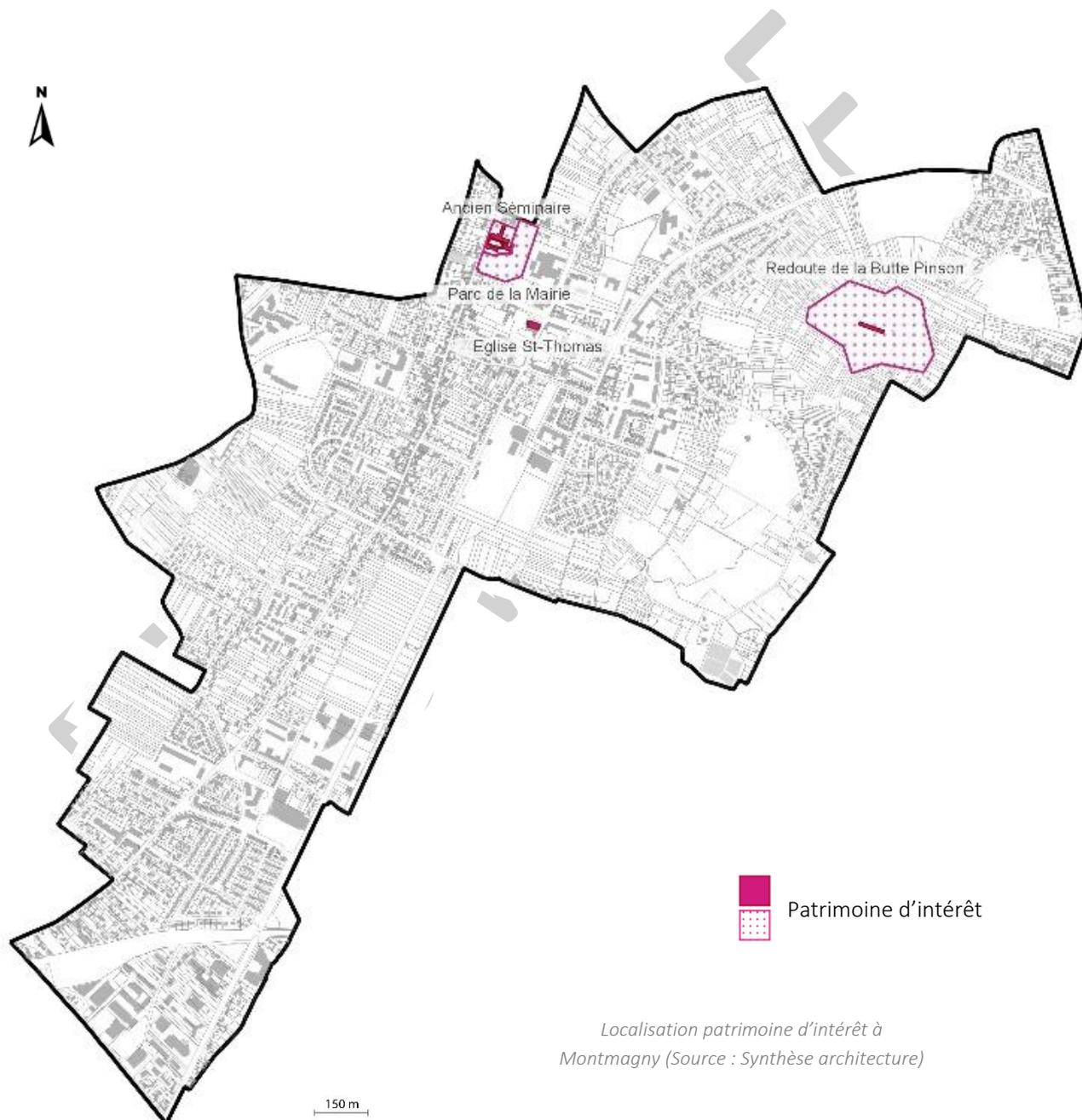
Monuments historiques (Source : Atlas des Patrimoines)

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

4.4.3 Le patrimoine d'intérêt

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

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



▪ L'Eglise Saint-Thomas

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



L'Eglise Saint-Thomas

▪ La redoute de la butte pinson

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



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

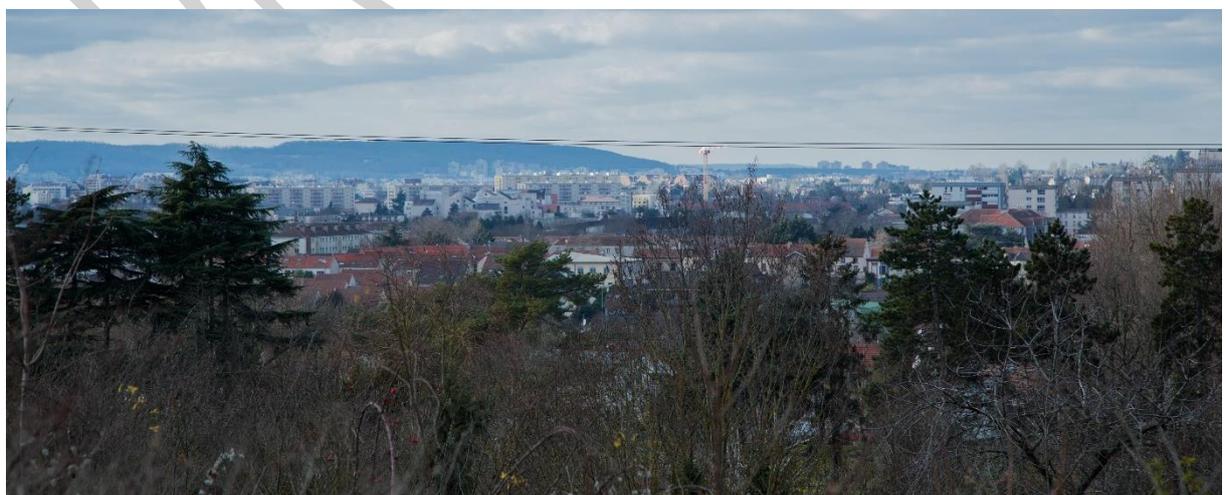
▪ Le parc de la Butte-Pinson

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

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



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



Vue depuis le Butte Pinson

■ L'ancien séminaire

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

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

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



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



La cour intérieure de l'ancien séminaire

▪ Le parc de la Mairie

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



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

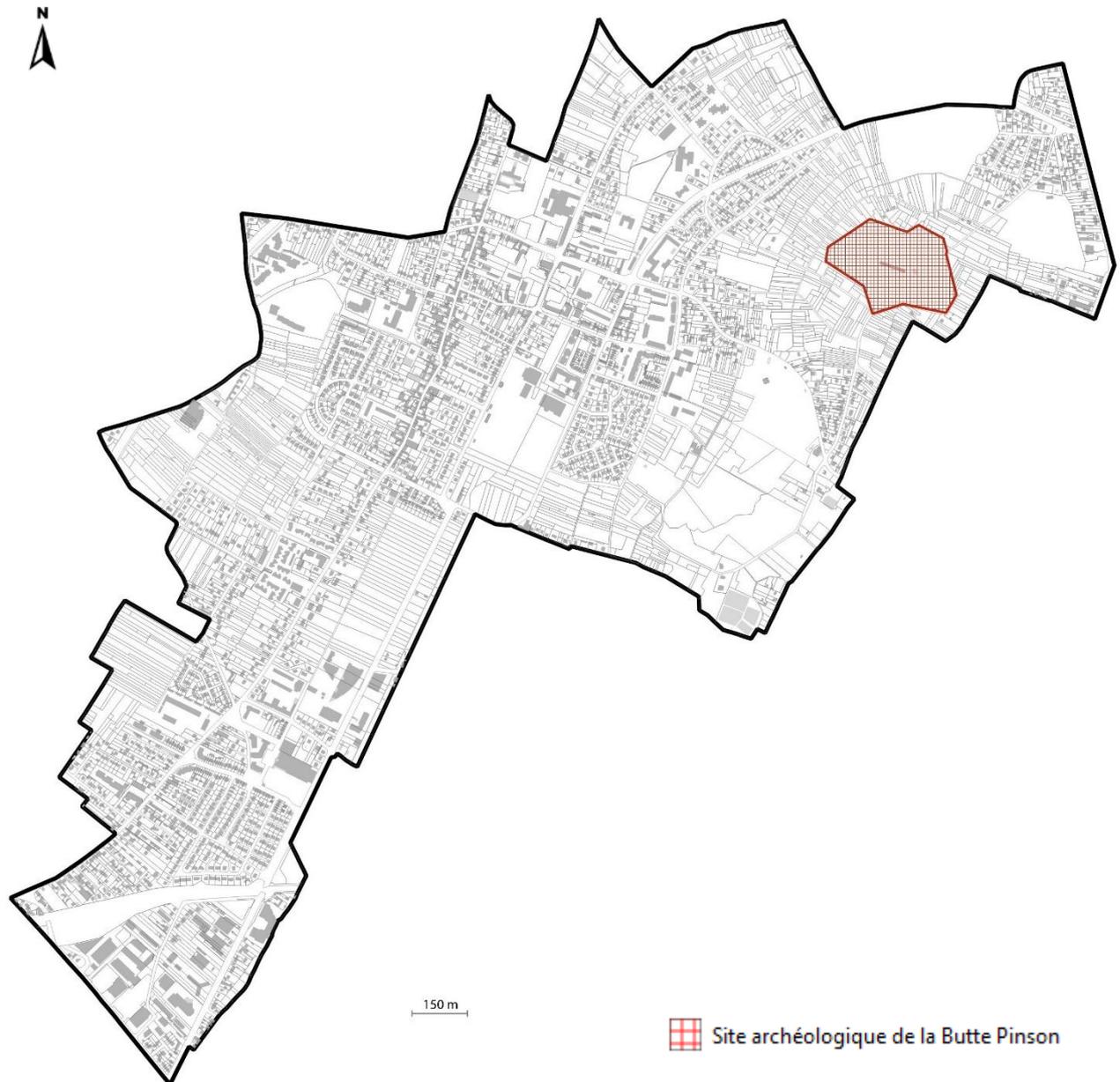
4.4.4 Le patrimoine remarquable

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

4.4.5 L'archéologie

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

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



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

SYNTHESE DE L'OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE

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

PROVISIO

5. CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

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

5.1 LE PROFIL DEMOGRAPHIQUE DE MONTMAGNY

5.1.1 Dynamique démographique

■ Evolution de la population

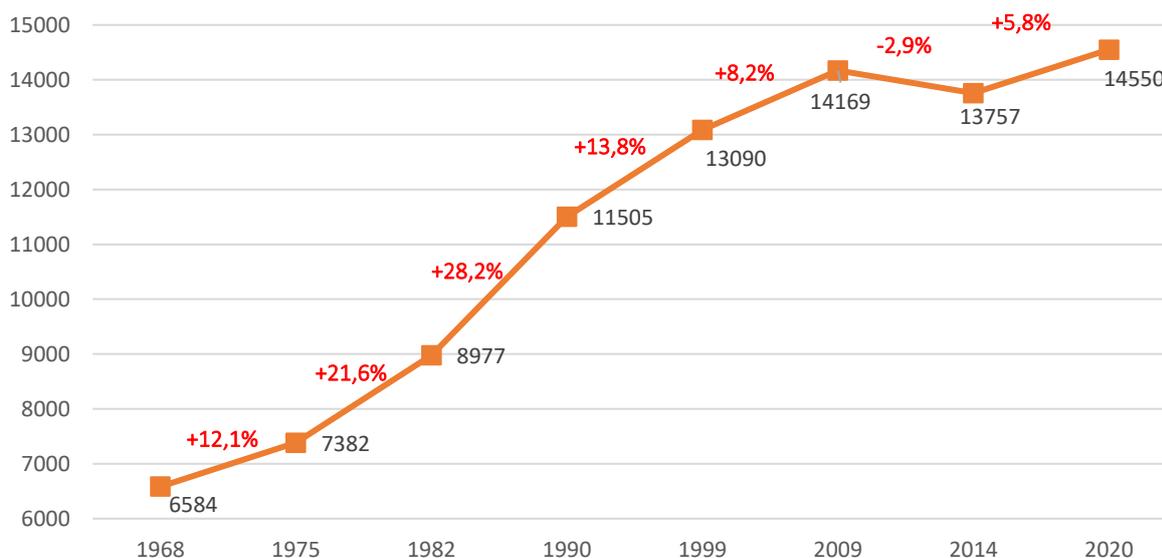
- Une hausse de la population depuis 1968...

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

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

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

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



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

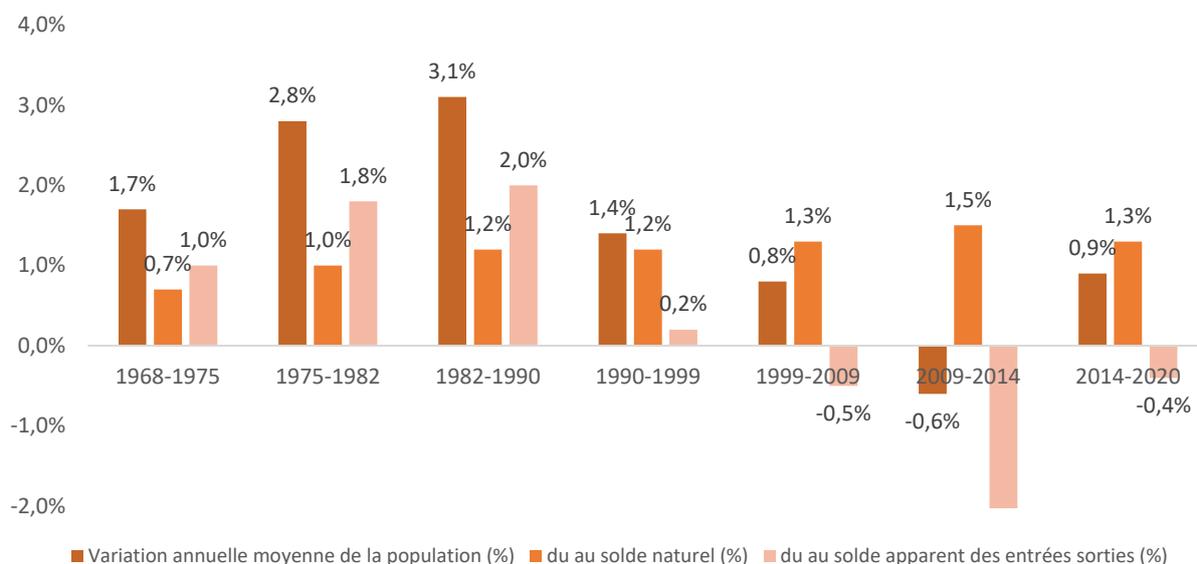
* **Solde migratoire** : le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité (source : INSEE).

■ Dynamique d'évolution

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

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

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



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

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

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

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

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

5.1.2 Typologie des habitants et des ménages

■ Structure par âge de la population

- Une population relativement jeune...

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

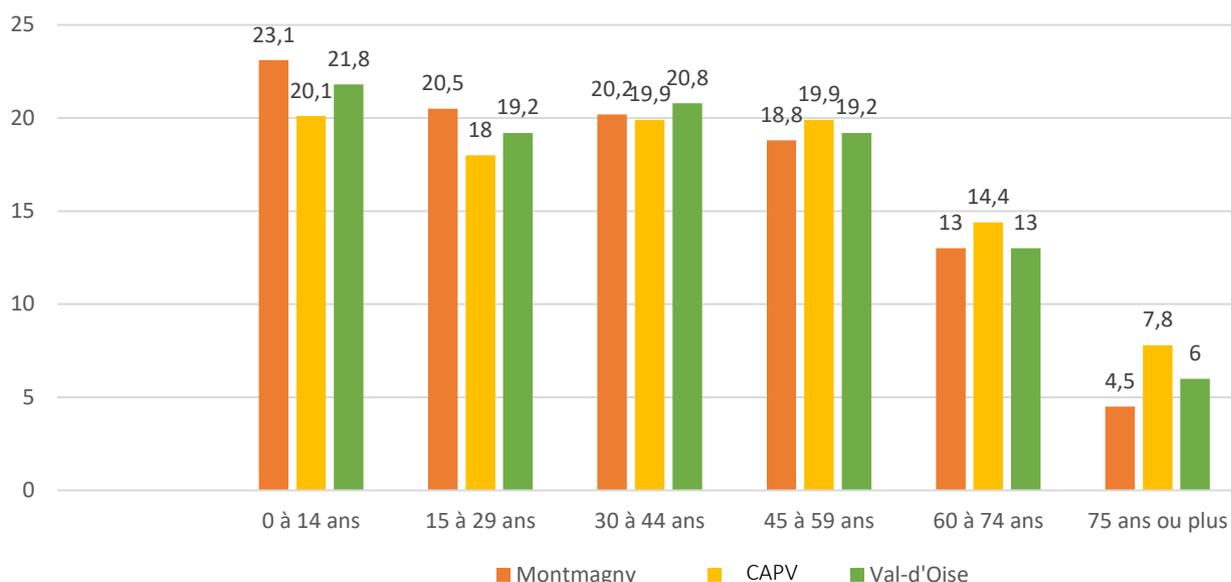
Les tranches d'âges des 15 - 59 ans sont relativement proches à Montmagny (59,5 %), dans la CAPV (57,8 %) et dans le département (59,2 %).

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

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

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

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



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

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

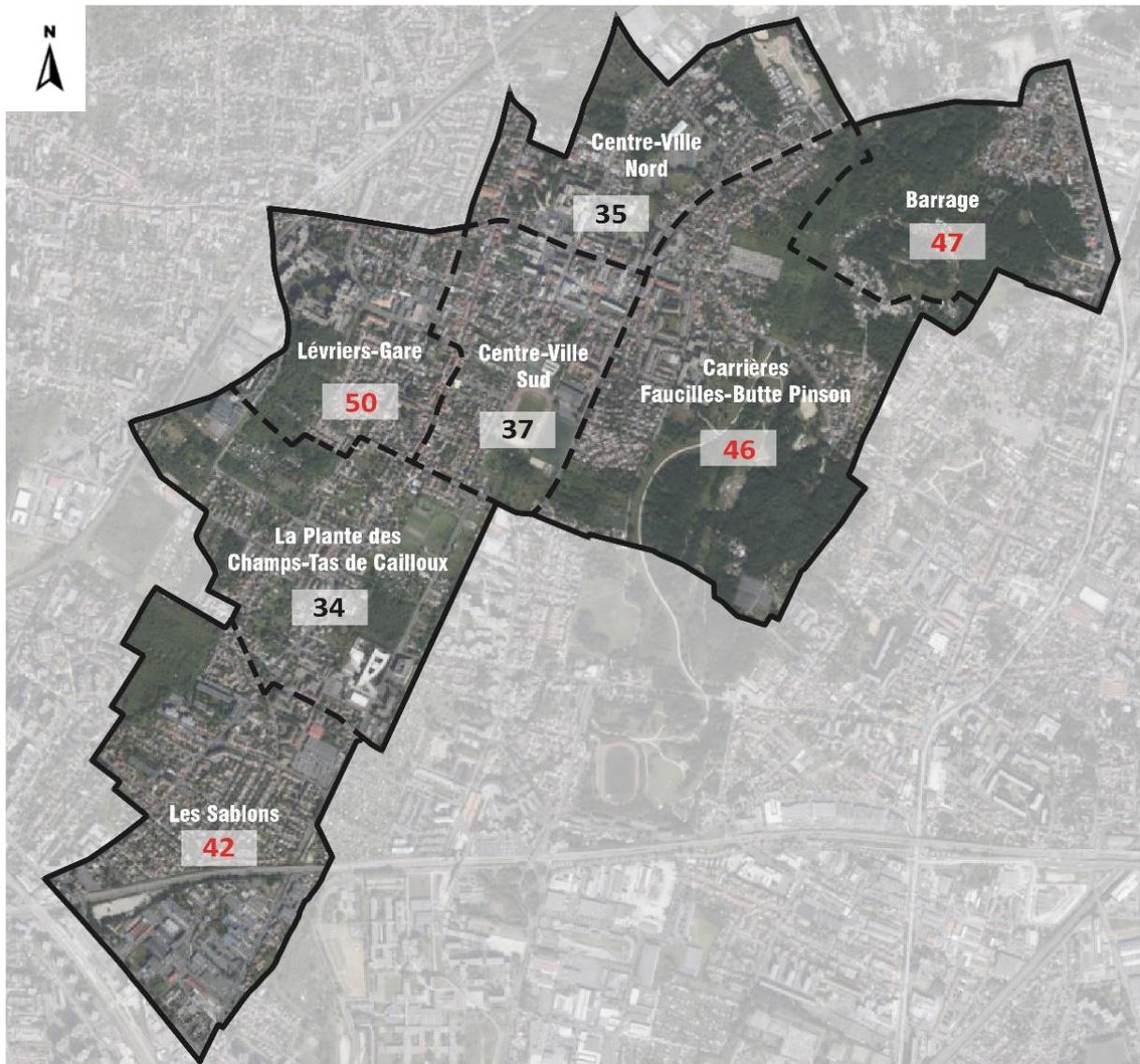
Les îlots IRIS à Montmagny sont les secteurs suivants : Les Sablons / La Plante des Champs-Tas de Cailloux / Lévriers-Gare / Centre-Ville Sud / Centre-Ville Nord / Carrières Faucilles-Butte Pinson / Barrage.

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

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

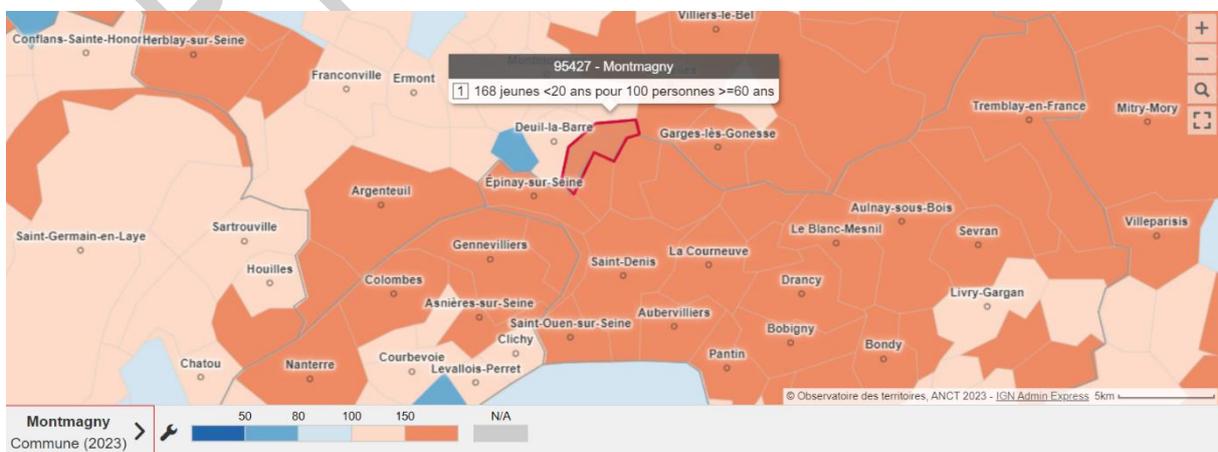
IRIS	Part des moins de 20 ans	Part des plus de 60 ans	INDICE DE JEUNESSE
Les Sablons	849	2024	42
La Plante des Champs-Tas de Cailloux	348	1033	34
Lévriers-Gare	794	1593	50
Centre-Ville Sud	725	1958	37
Centre-Ville Nord	481	1358	35
Carrières Faucilles-Butte Pinson	854	1840	46
Barrage	220	473	47

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



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

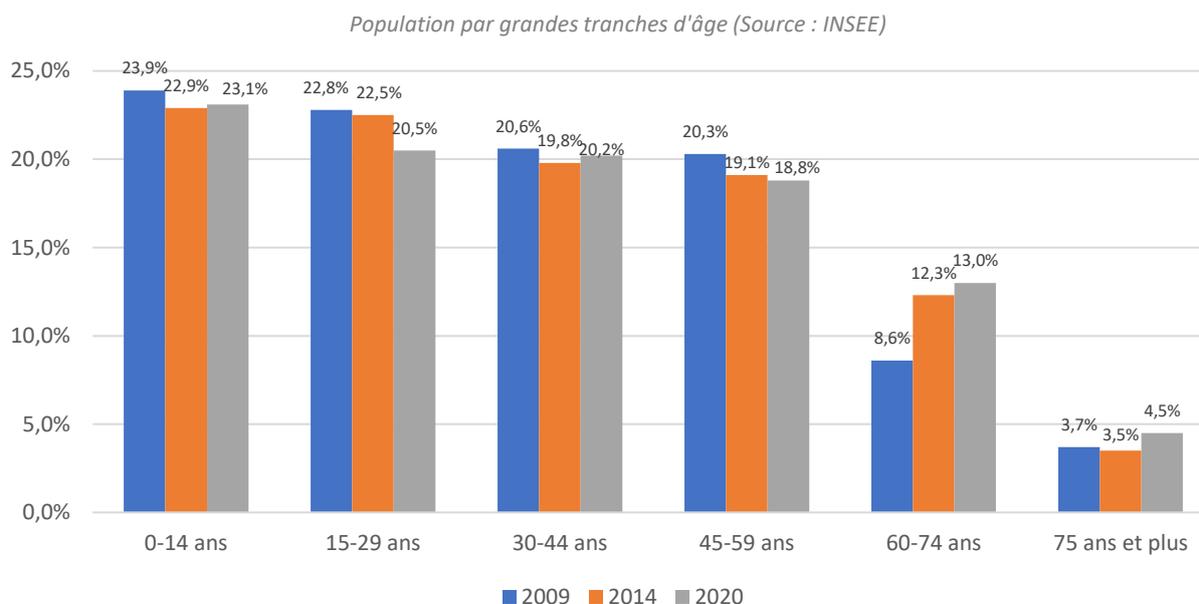
La population de Montmagny reste néanmoins plutôt jeune avec un indice de jeunesse, en 2020, de 168 sur la commune, légèrement plus élevé que celui du Val d’Oise (150). Cet indice, est bien supérieur à celui de la moyenne nationale (91), à celui de l’Île-de-France (126) et à celui de l’agglomération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



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

- ...mais un phénomène de vieillissement de la population

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



- **Cellules familiales**

- Une légère diminution de la taille des ménages

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

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

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

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

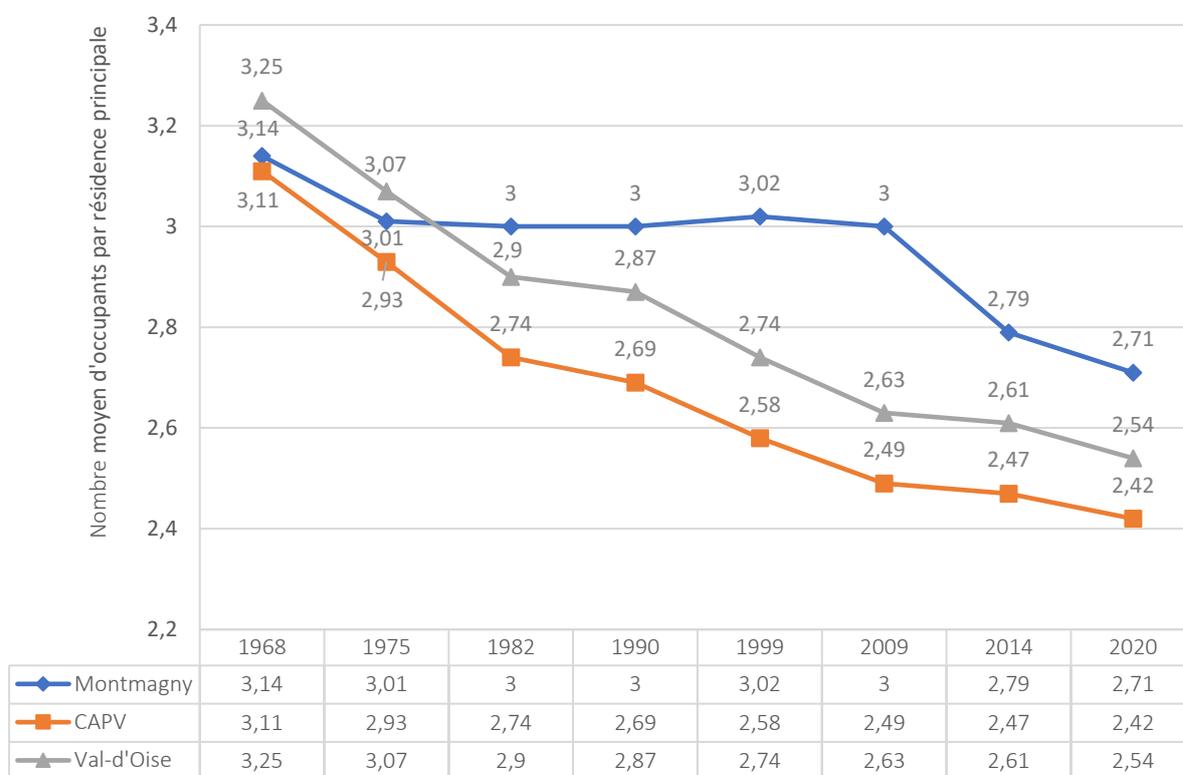
Le desserrement de la population a notamment pour impact d'engendrer des besoins en logements, pour au moins maintenir un niveau démographique.

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



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

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



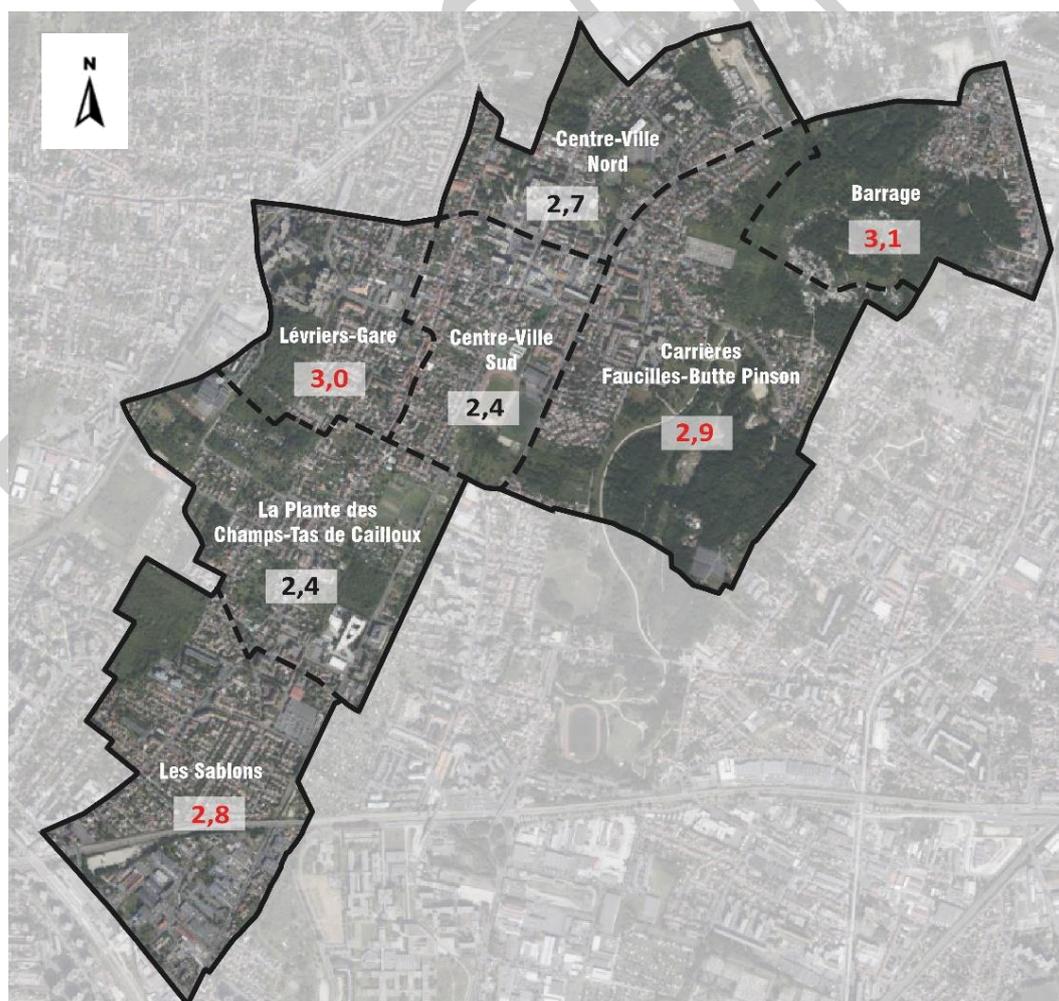
***Taille des ménages** : la taille d'un ménage est égale au nombre de personnes qui le composent, c'est-à-dire au nombre d'occupants de la résidence principale (source : INSEE).

- **Des disparités au niveau des quartiers**

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

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

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

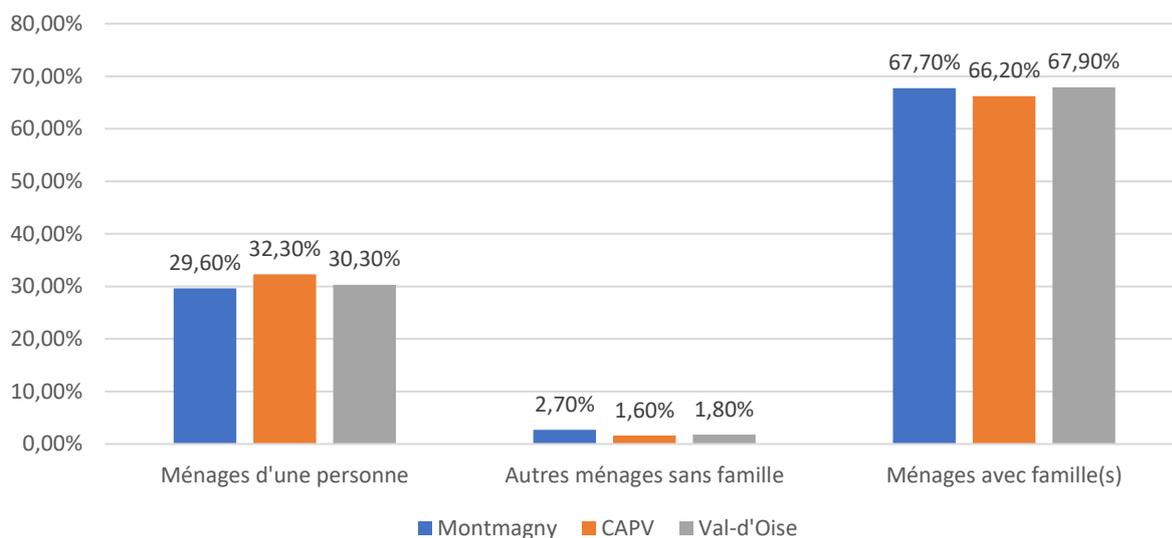


Taille des ménages par quartier à Montmagny (Source : INSEE – IRIS 2020 / Synthèse Architecture)

- **Des ménages constitués de familles majoritairement**

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

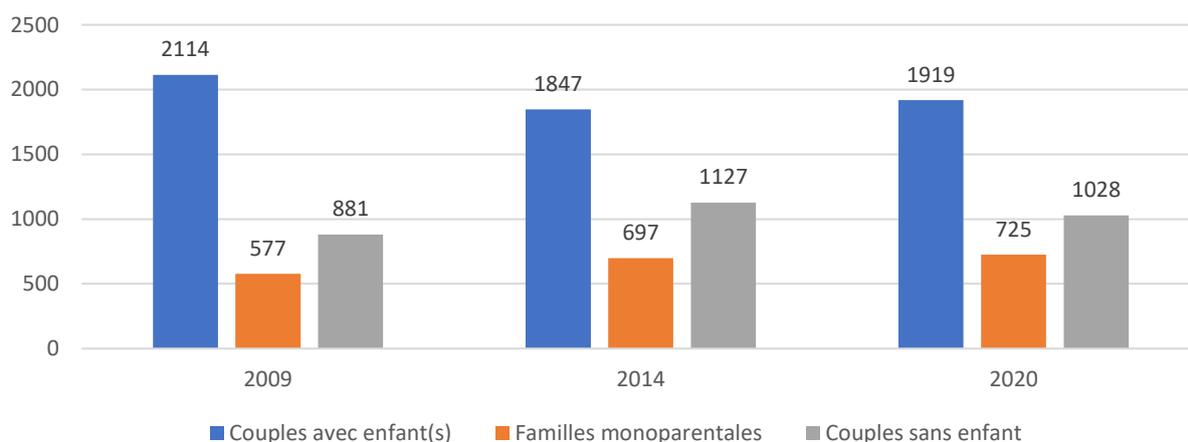
Ménages en % selon leur composition en 2020 à Montmagny, dans la CAPV et dans le Val d'Oise
(Source : INSEE)



- **La composition des familles**

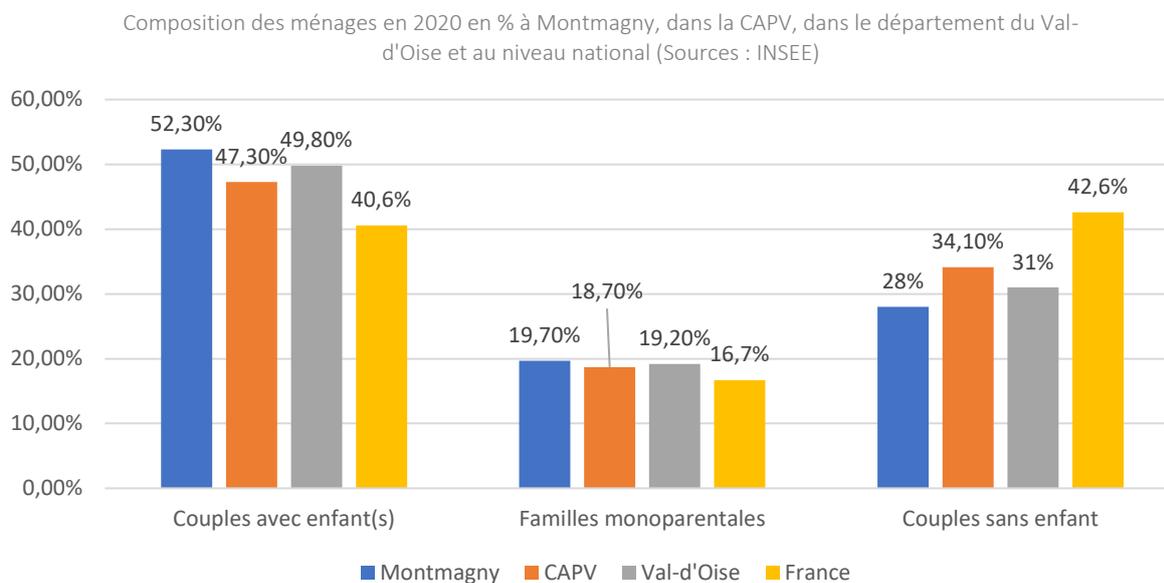
La composition des familles magnymontoise en 2020 est majoritairement constituée de couples avec enfant(s) (52,3 %, soit 1919 couples avec enfant(s)). Cependant, l'évolution au fil des derniers recensements illustre une diminution des couples avec enfant(s) entre 2009 et 2020 (-9,2 %, soit -195 couples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

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



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

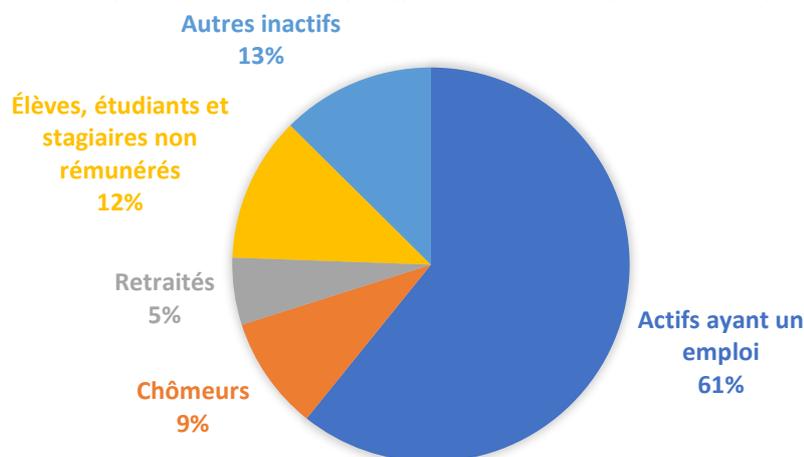
La part des familles monoparentales en 2020 est proche de celle de la CAPV et du département. Cette tendance s'observe également à l'échelle nationale.



5.1.3 Profil socio-économique de la population

■ Population active

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



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

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

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

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

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

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

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

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

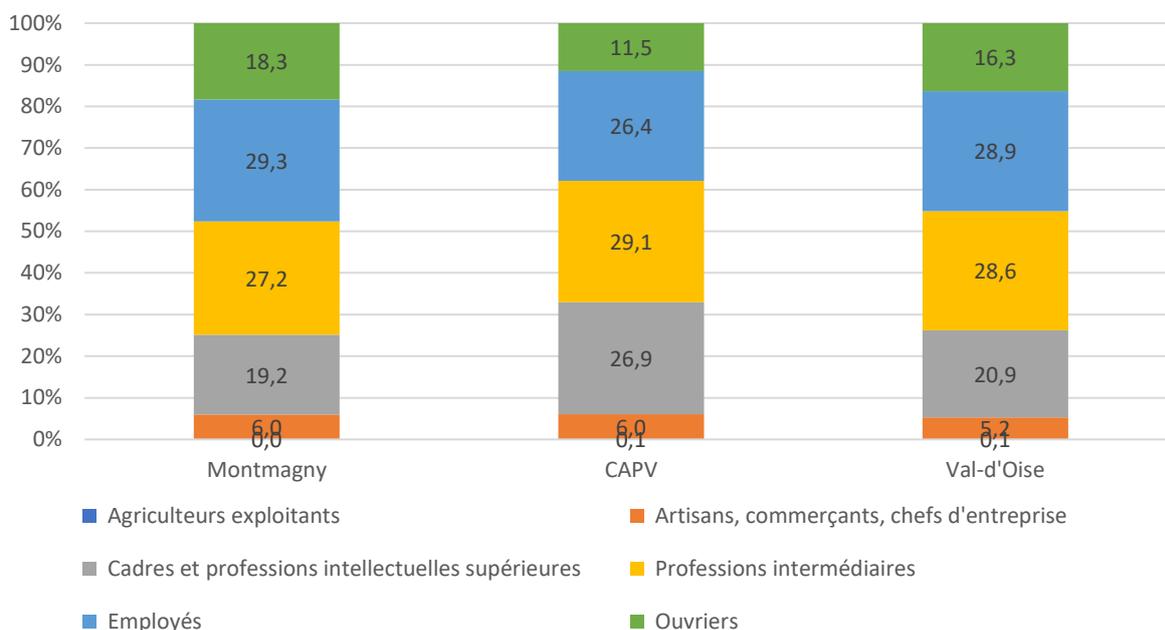
La part des ouvriers (18,3 %) est nettement supérieure à celle de la CAPV (11,5 %) et du département (16,3 %).

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

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

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

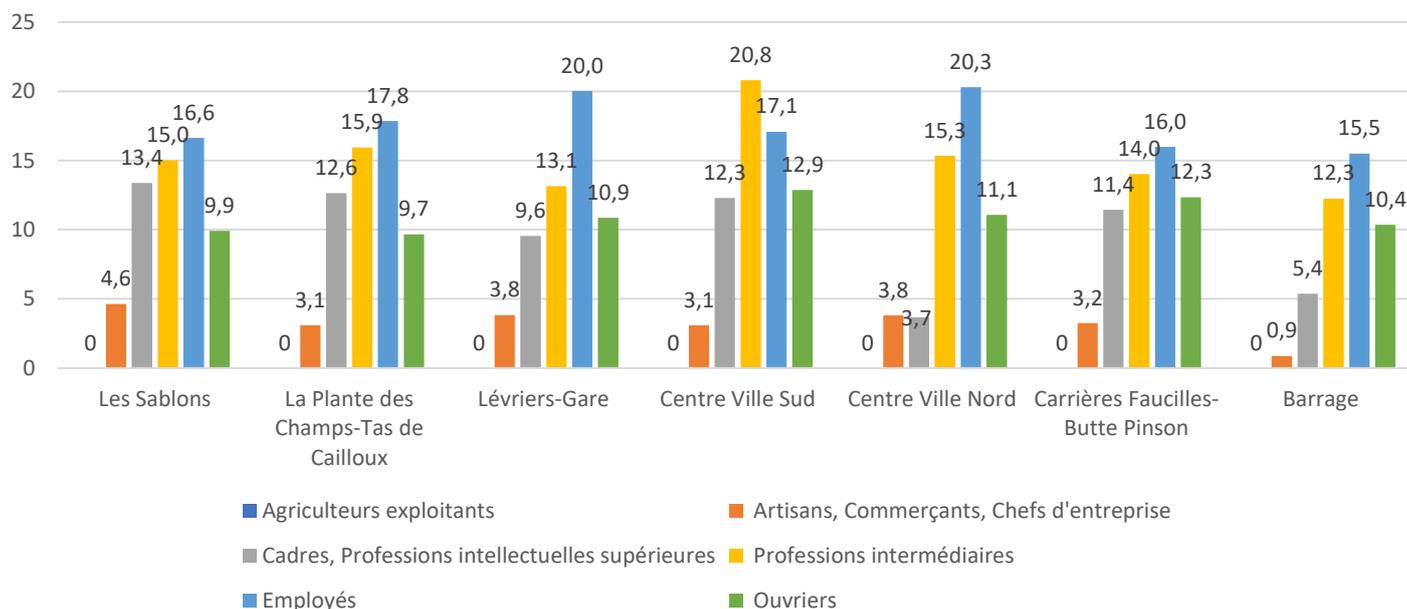
Répartition des actifs de 15 à 64 ans **ayant un emploi** selon la catégorie socio-professionnelle en 2020 (Sources : INSEE)



- **Des disparités entre les quartiers**

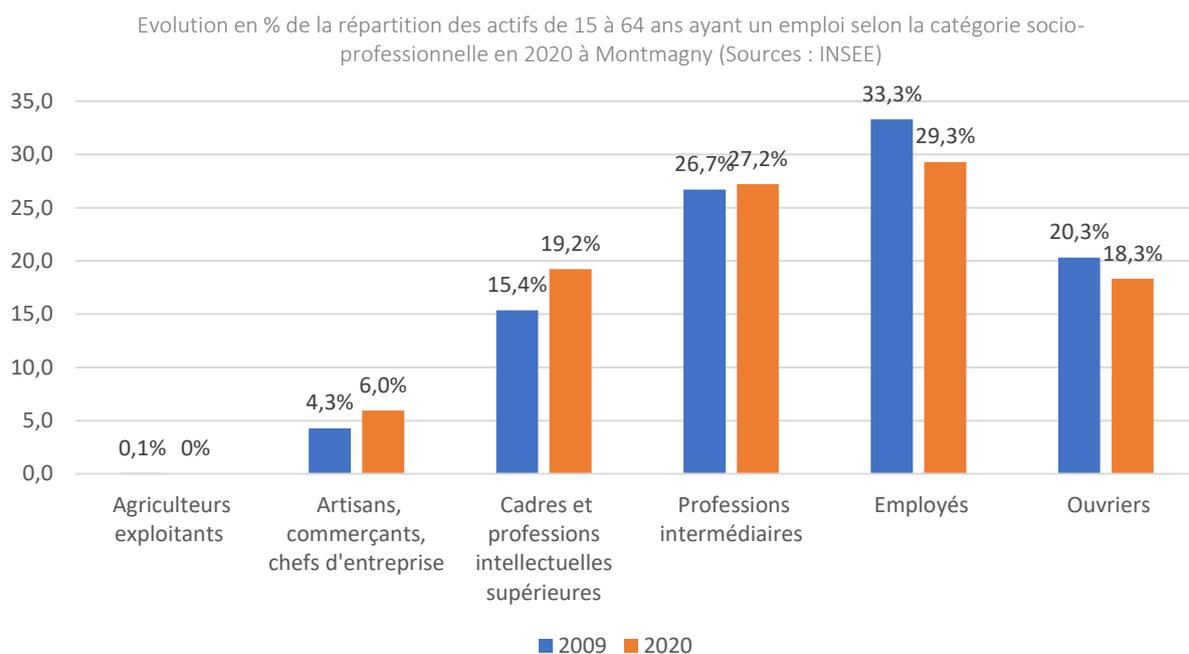
Si tout comme au niveau communal, les employés et les professions intermédiaires sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées dans tous les quartiers de Montmagny, en revanche certaines disparités sont à noter entre ces derniers. Les employés sont davantage représentés dans les quartiers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

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



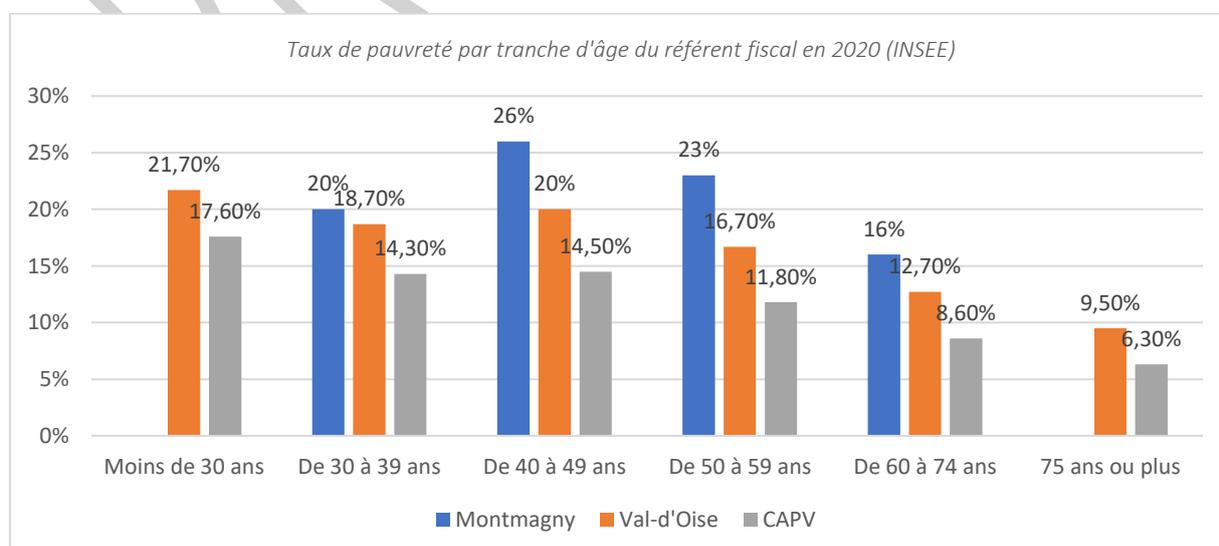
- **Des évolutions significatives visibles à l'échelle communale**

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



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

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



▪ Mobilité des actifs

• Equipement automobile des ménages à Montmagny

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

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

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

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

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

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

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

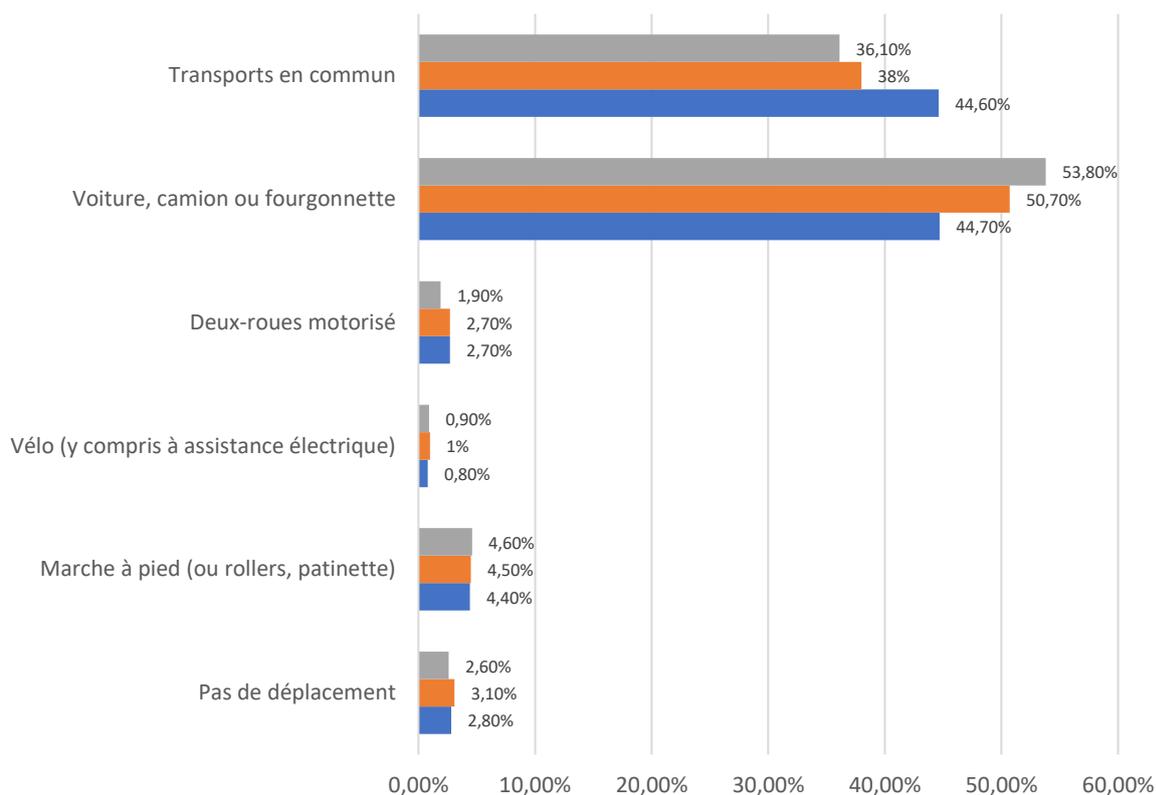
Montmagny fait partie de la grande couronne parisienne, celle pour laquelle les déplacements peuvent atteindre 24 km.

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

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

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

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



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

- Un important phénomène de mobilité domicile-travail

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



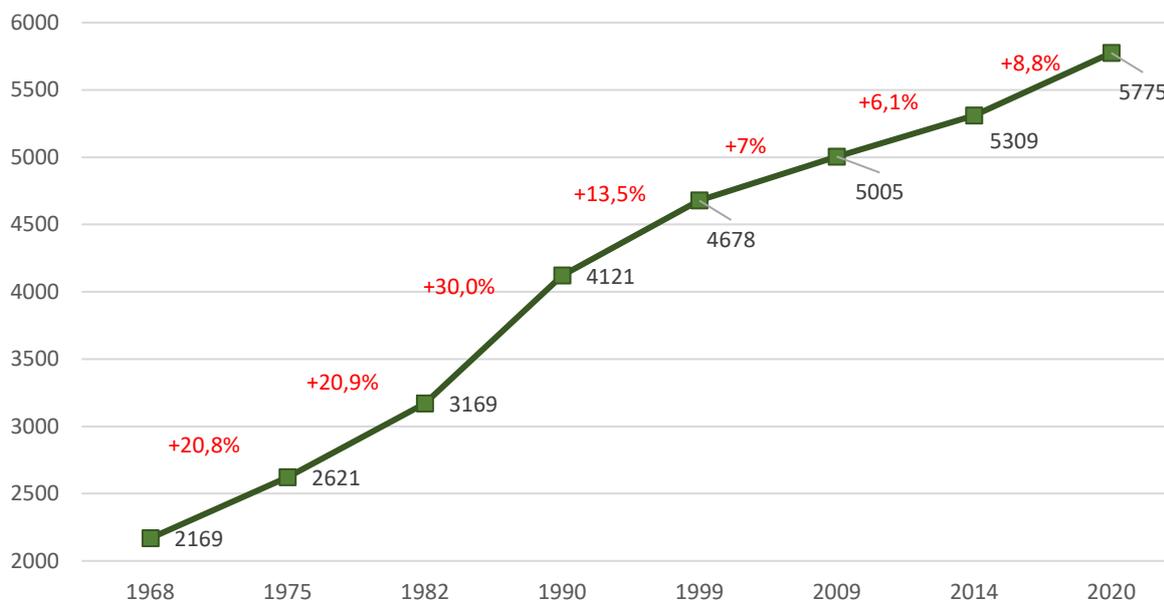
5.2 L'HABITAT

5.2.1 Dynamique du parc résidentiel

■ Evolution du parc résidentiel à Montmagny

Le parc résidentiel de Montmagny a presque triplé ces 50 dernières années, passant de 2 169 logements en 1968 à 5 775 logements en 2020, soit 7,1 % de l'ensemble du parc d'habitat de l'intercommunalité.

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



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

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

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

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

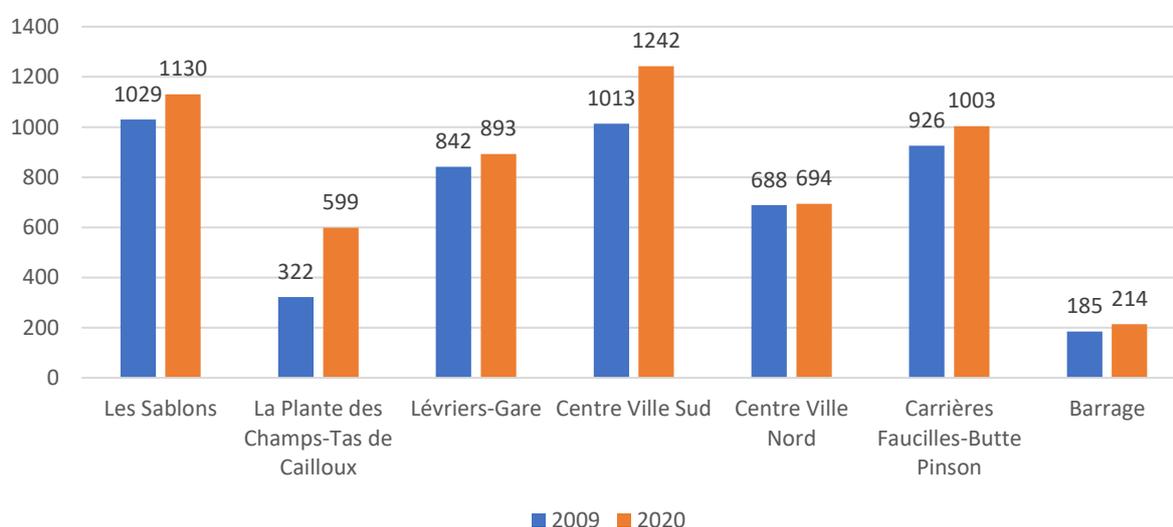
Evolution du nombre de logements entre 2009 et 2014 (Source : INSEE 2020)

■ Evolution du nombre de logements dans les quartiers de Montmagny

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

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

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



■ Taux de vacance dans les quartiers de Montmagny

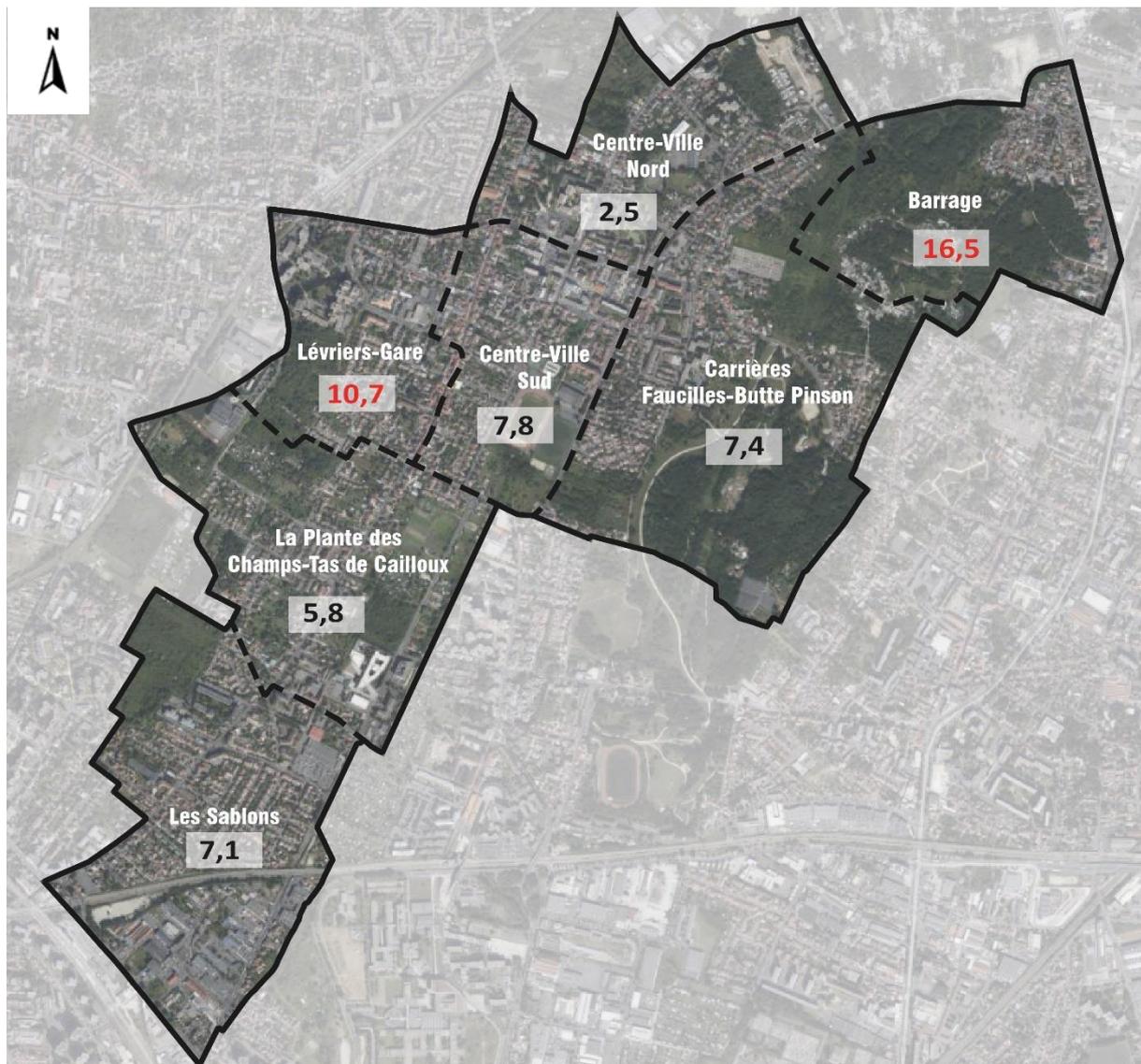
En 2020, Montmagny compte 435 logements vacants, principalement localisés dans le secteur du centre-ville sud (97), le secteur Lévriers-Gare (96) et le secteur des Sablons (80).

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

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

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

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



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

5.2.2 Typologie du parc résidentiel

■ Âge du parc

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

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

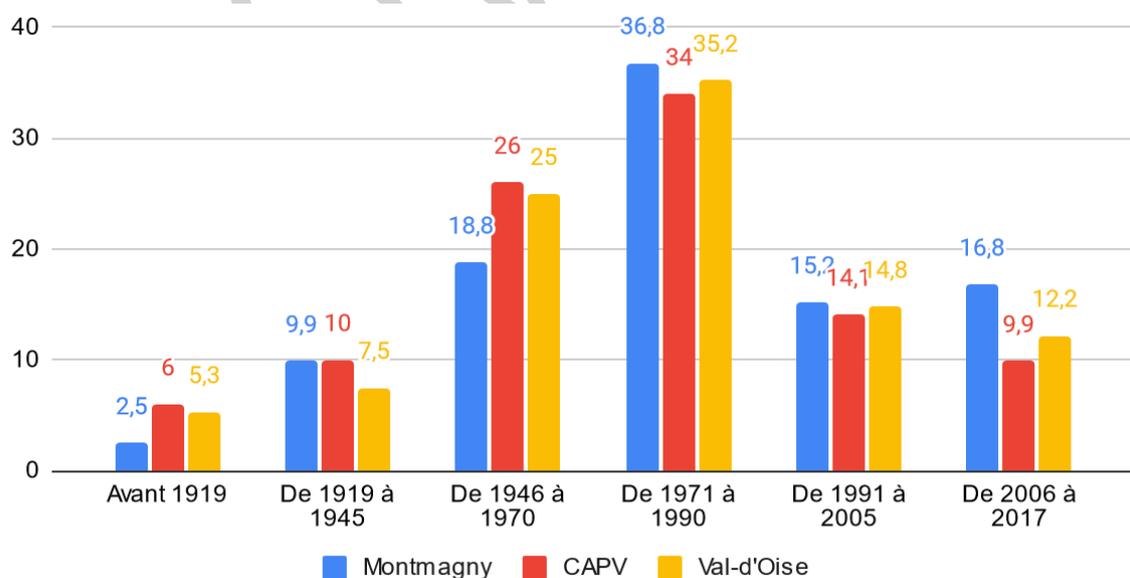
Près de 19 % des logements datent de l'après-guerre (1946 à 1970) et sont constitués à 58 % d'appartement. Cette part est nettement inférieure à celle de la CAPV (26 %) et du département (25 %).

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

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

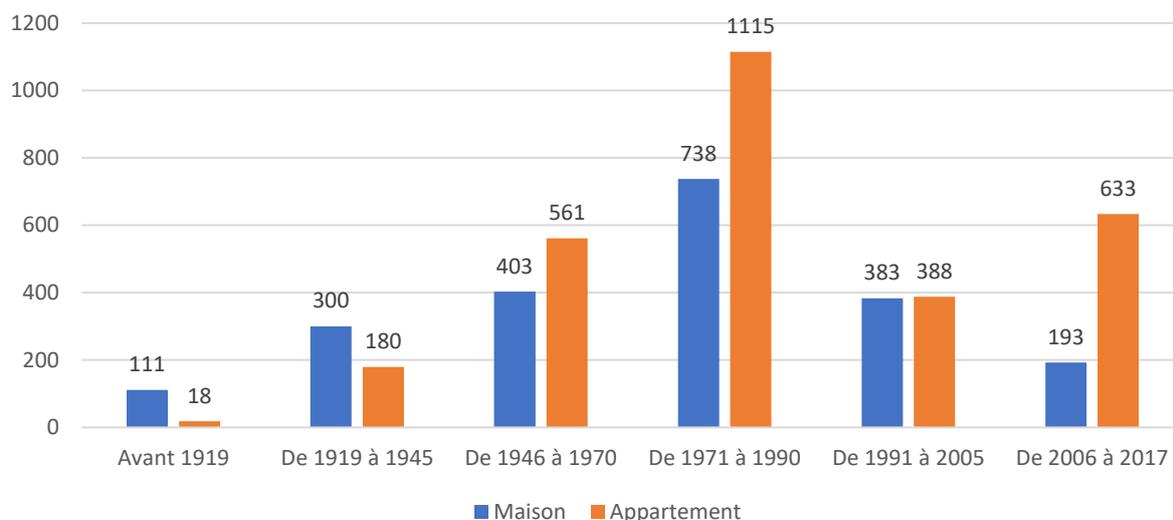
	Montmagny	CAPV	Val-d'Oise
Avant 1919	2,50%	6%	5,30%
De 1919 à 1945	9,90%	10%	7,50%
De 1946 à 1970	18,80%	26%	25%
De 1971 à 1990	36,80%	34%	35,20%
De 1991 à 2005	15,20%	14,10%	14,80%
De 2006 à 2017	16,80%	9,90%	12,20%

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



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

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



■ Typologie du parc

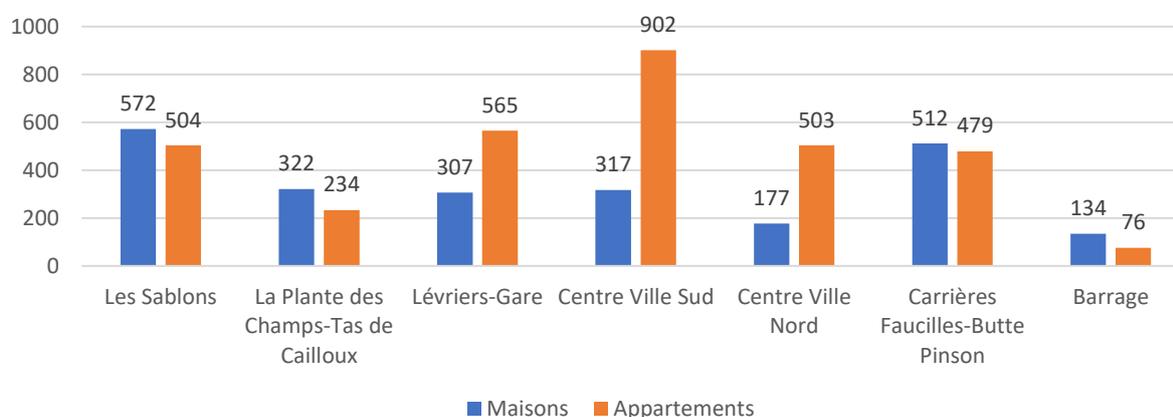
L'habitat individuel « appartement » domine très distinctement dans le parc résidentiel de Montmagny en 2020 avec une proportion chiffrée de près de 57 %. Cette proportion d'appartement tend à augmenter, puisque sa part s'élevait à 54 % en 2018.

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

Répartition des logements selon leur typologie (Source : INSEE)

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

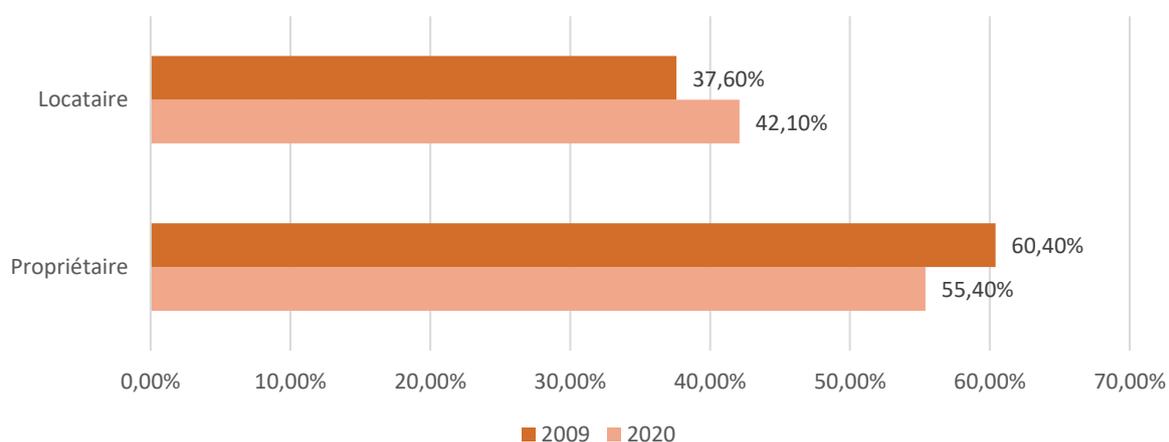
Nombre de maisons et d'appartements par quartier en 2020 (Sources : IRIS/INSEE)



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

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

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



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

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

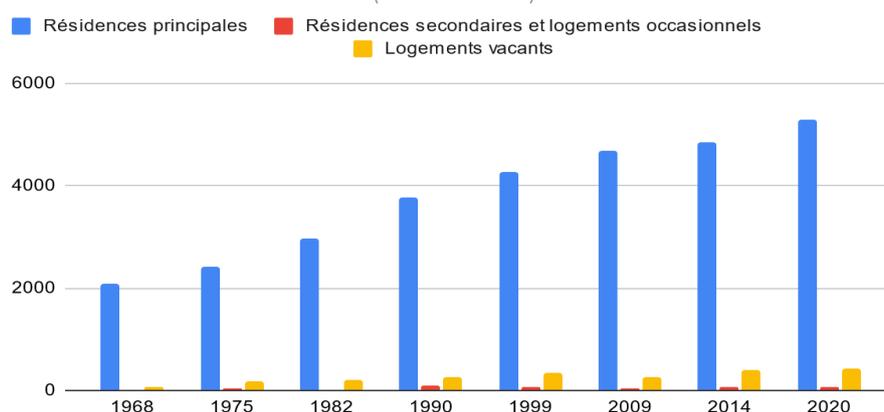
La majorité des logements de Montmagny sont des résidences principales, puisque leur taux atteignait 91,5 % en 2020. Ce taux est similaire à celui de la CAPV et du département.

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

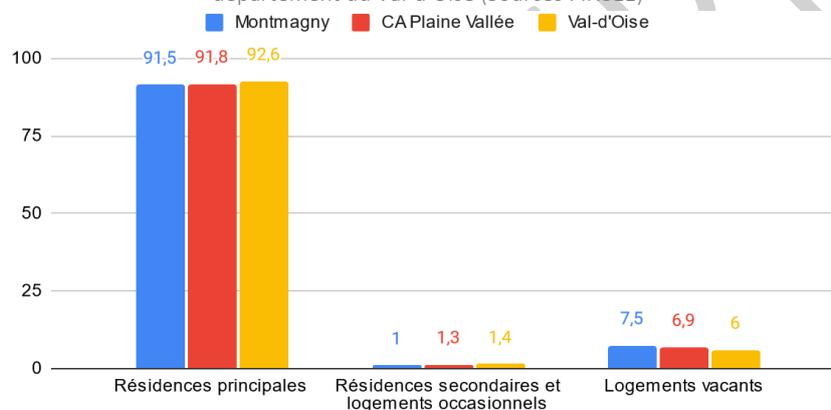
	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Résidences principales	2077	2424	2955	3757	4265	4686	4841	5282
Résidences secondaires et logements occasionnels	26	32	18	108	67	46	57	59
Logements vacants	66	165	196	256	346	273	411	435

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

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



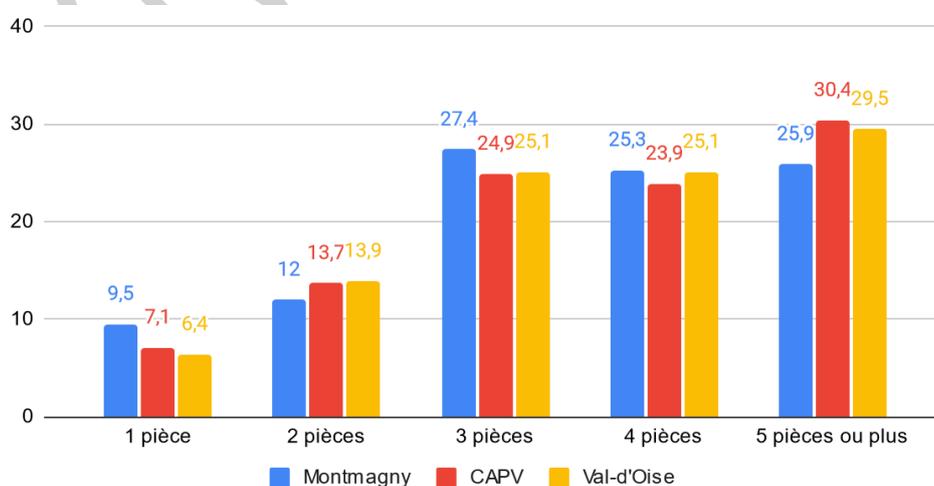
Part (en %) du nombre de résidences principales, secondaires et logements vacants en 2020 à Montmagny, CAPV et dans le département du Val-d'Oise (Sources : INSEE)



■ Taille des logements

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

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

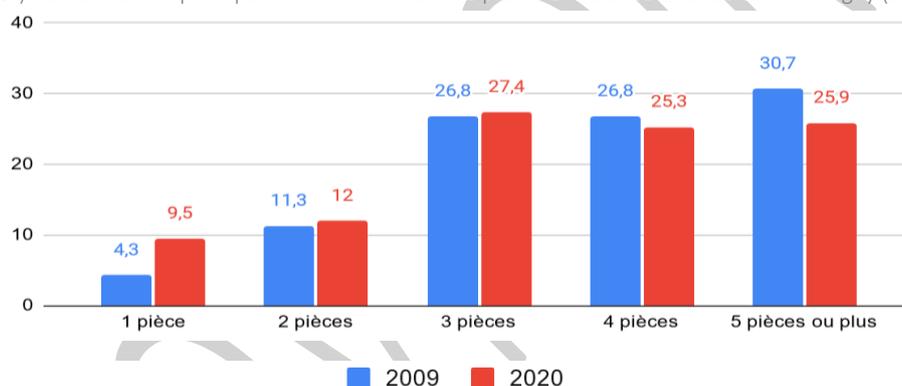


Entre 2009 et 2020 à Montmagny, le nombre de résidences principales d'une pièce a fortement augmenté (+5,2 %). Le nombre de résidences principales de plus de 4 pièces ou plus à quant à lui diminué (-1,5 % pour les résidences de 4 pièces et -4,8 % pour les résidences de 5 pièces ou plus). L'évolution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

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

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

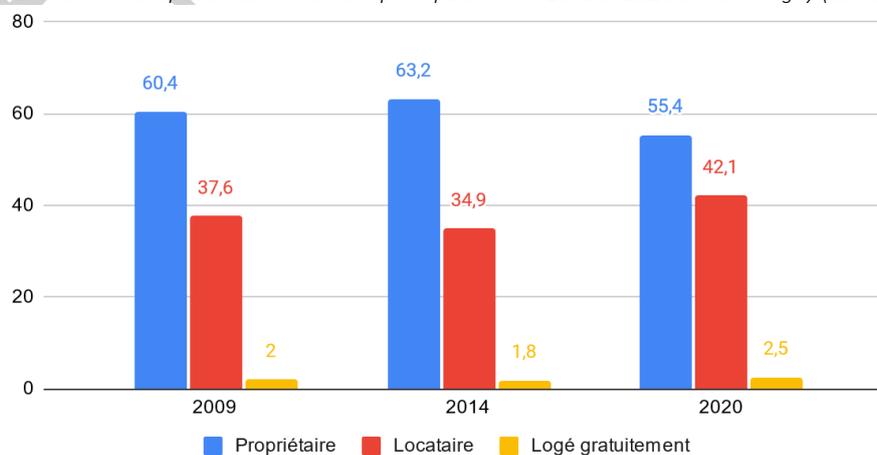
Evolution (en %) des résidences principales selon le nombre de pièces entre 2009 et 2020 à Montmagny (Sources : INSEE)



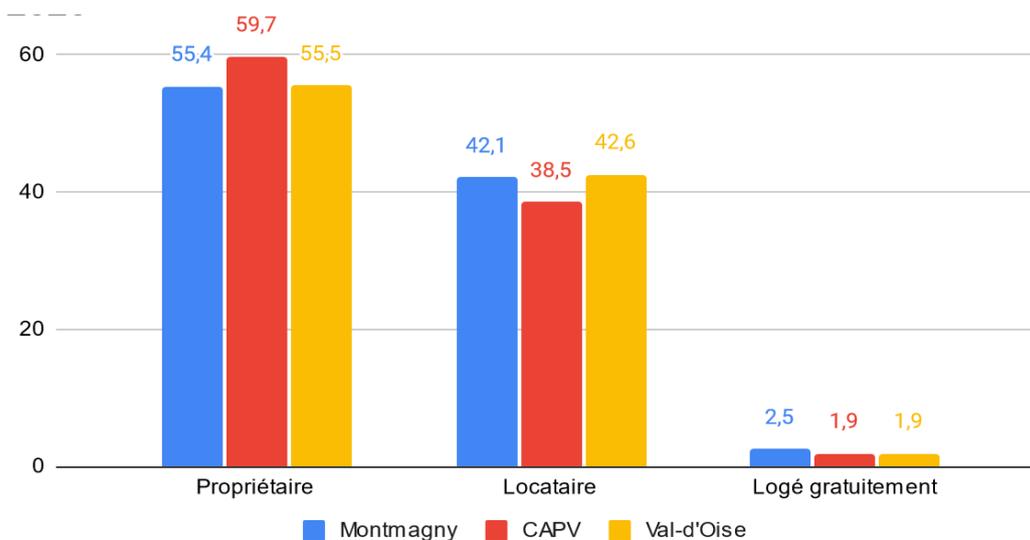
Statut d'occupation

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

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

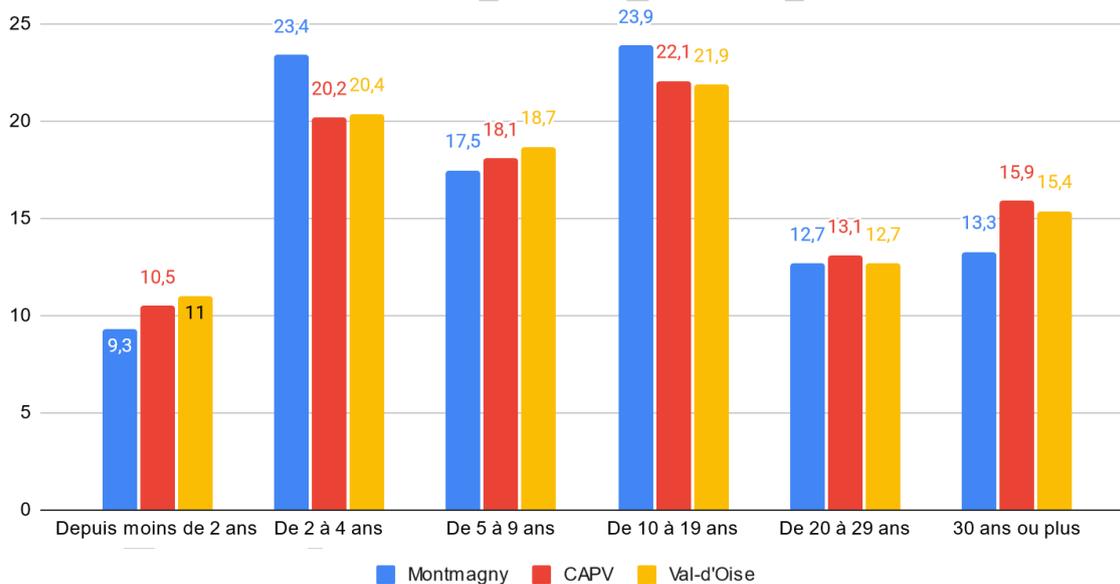


Statut d'occupation des résidences principales en 2020 à Montmagny, CAPV et dans le département (Source : INSEE)



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

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



▪ Dynamique résidentielle

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

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

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

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

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

■ Le parc social

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

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

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

Source : demande-logement-social.gouv.fr

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

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

Source : demande-logement-social.gouv.fr

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

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

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

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

5.2.3 Accueil des gens du voyage

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

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

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

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

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

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

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

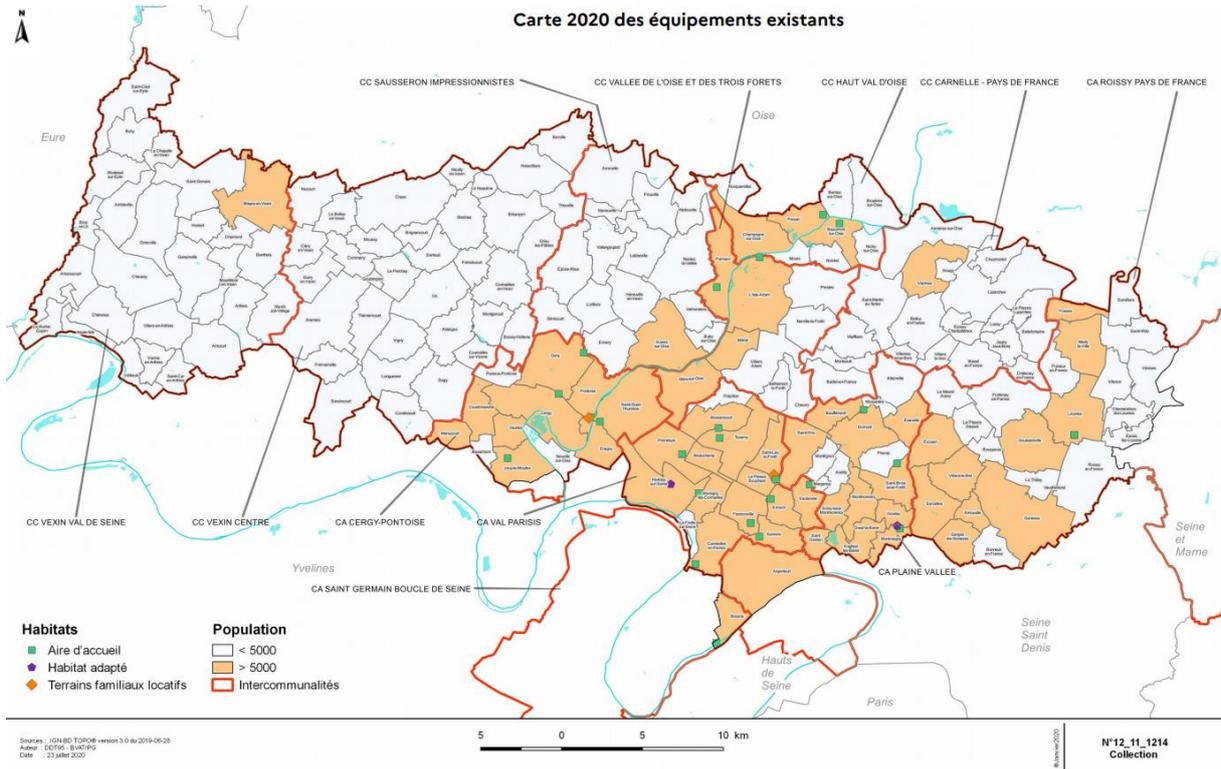
Près de 2 000 ménages sont ancrés durablement, depuis plus de 20 ans, dans le Val-d'Oise. Certains ménages se sont sédentarisés et ont renoncé à l'itinérance. D'autres ménages rencontrent des difficultés d'habitat et d'ordre social qui leur imposent une forme d'errance.

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

- **L'ambition du schéma**

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

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



(Source : DDT 95 – juillet 2020)

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

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

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

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

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

• **L'opération de la Butte Pinson**

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

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

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

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



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

5.2.4 Calcul du point mort

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

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

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

→ Le calcul

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

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

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

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

➔ Le renouvellement du parc

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

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

Parc de logements en 2020	-	Parc de logements en 2014	=	Variation du parc entre 2014 et 2020
5 775		53 09		466
Nombre de logements commencés entre 2014 et 2020	-	Variation du parc entre 2014 et 2020	=	Renouvellement du parc
416		466		-50

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

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

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

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

→ Le desserrement de la population (C)

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

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

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

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

→ Calcul du point mort

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

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

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

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

5.3 LES EMPLOIS ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES

5.3.1 Les emplois

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

Le bassin d'emplois

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

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

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

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

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

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

• Une diminution du nombre de chômeurs à Montmagny

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

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



- Une baisse du nombre de salariés depuis 2009

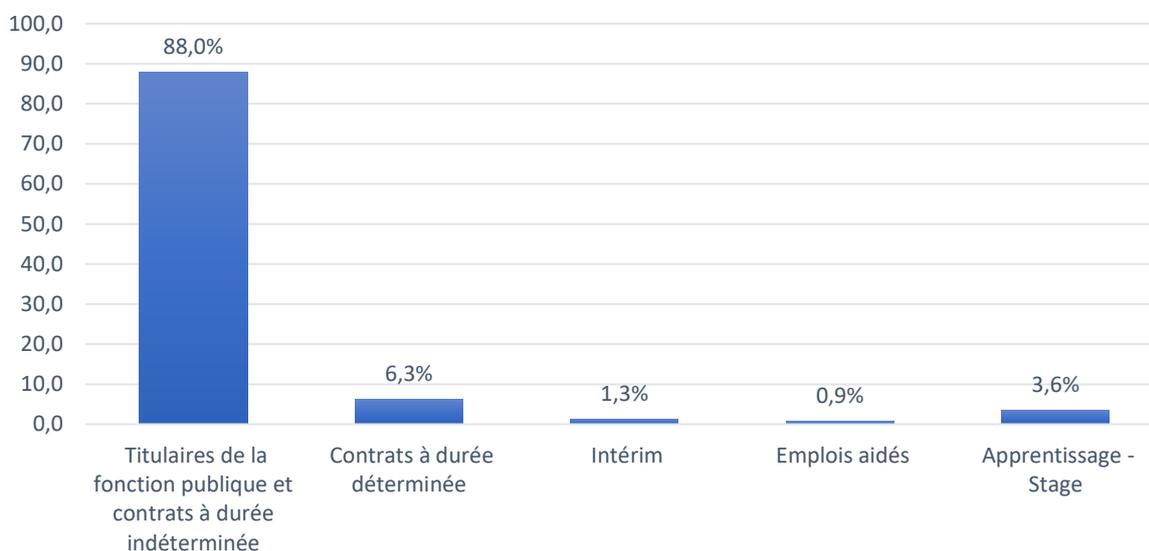
Montmagny compte 5 233 salariés en 2020, représentant 89,6 % de la population de 15 ans ou plus ayant un emploi, chiffre en baisse par rapport à 2009 (- 273 salariés, soit -5 %). Parmi ces salariés :

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

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

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

Statut et condition d'emploi des salariés des 15 ans ou plus à Montmagny (Sources : INSEE)



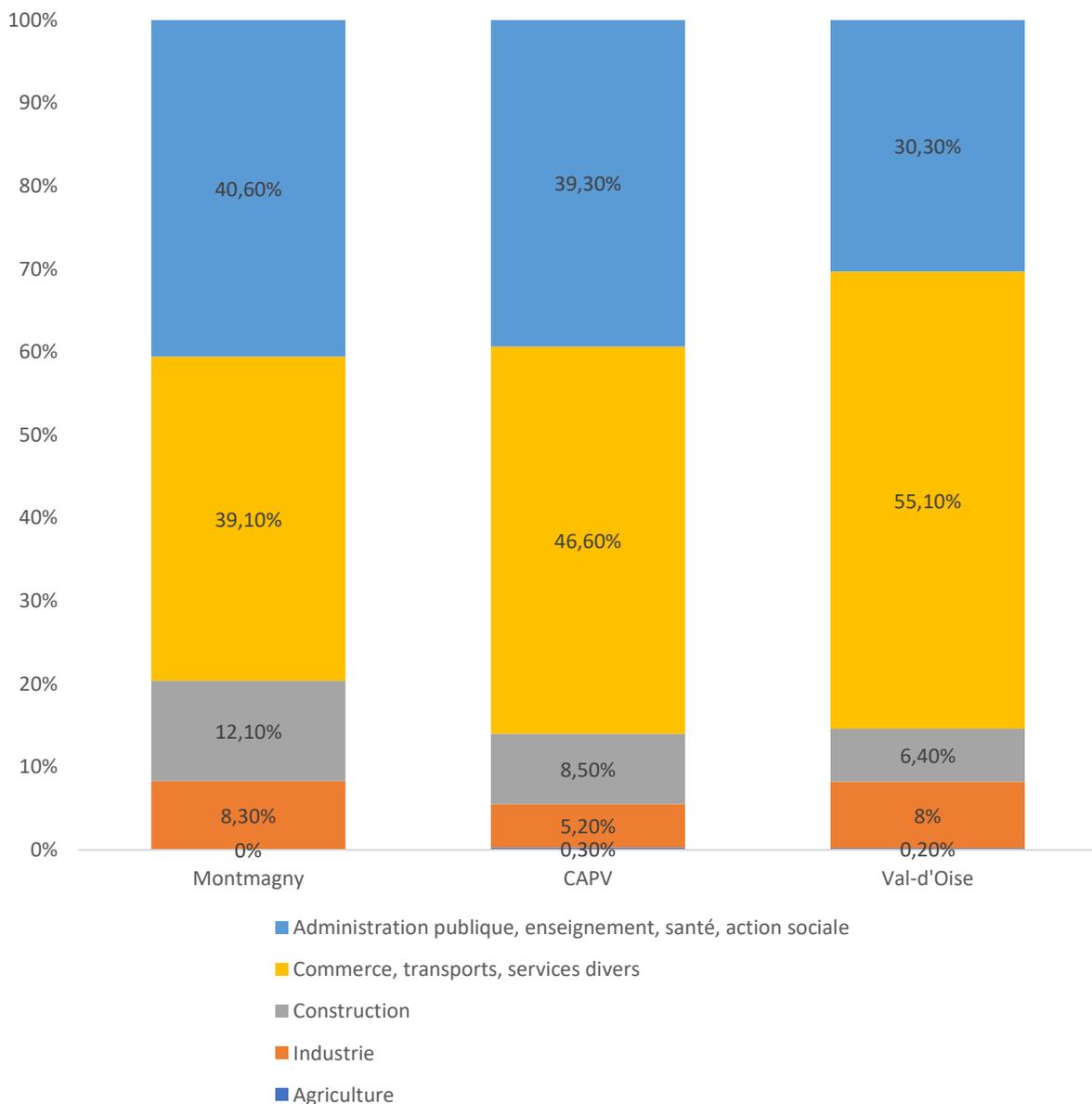
■ La structure des emplois

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

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

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

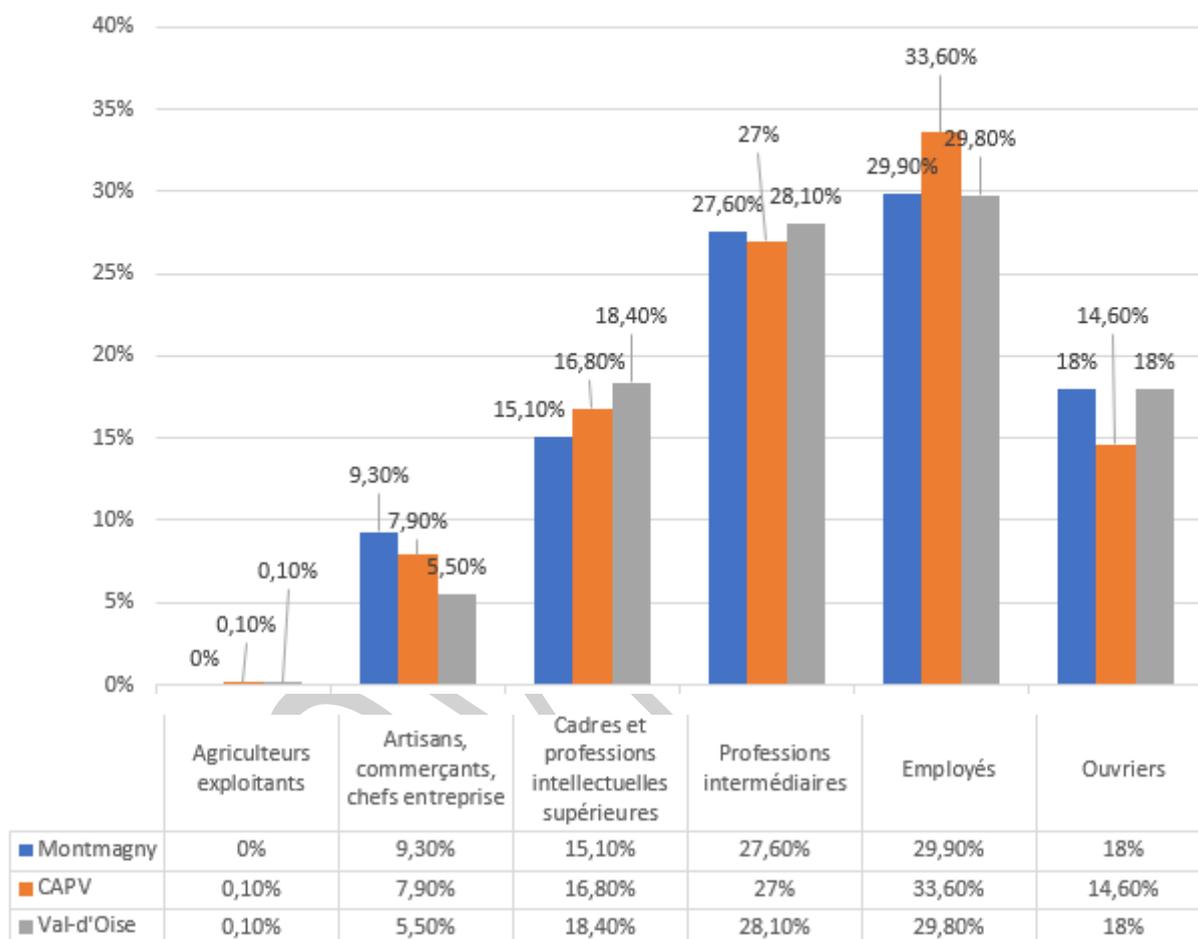
Le secteur de l'agriculture quant à lui est nul sur le territoire communal, de 0,3 % pour la CAPV et de 0,2 % pour le département.



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

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

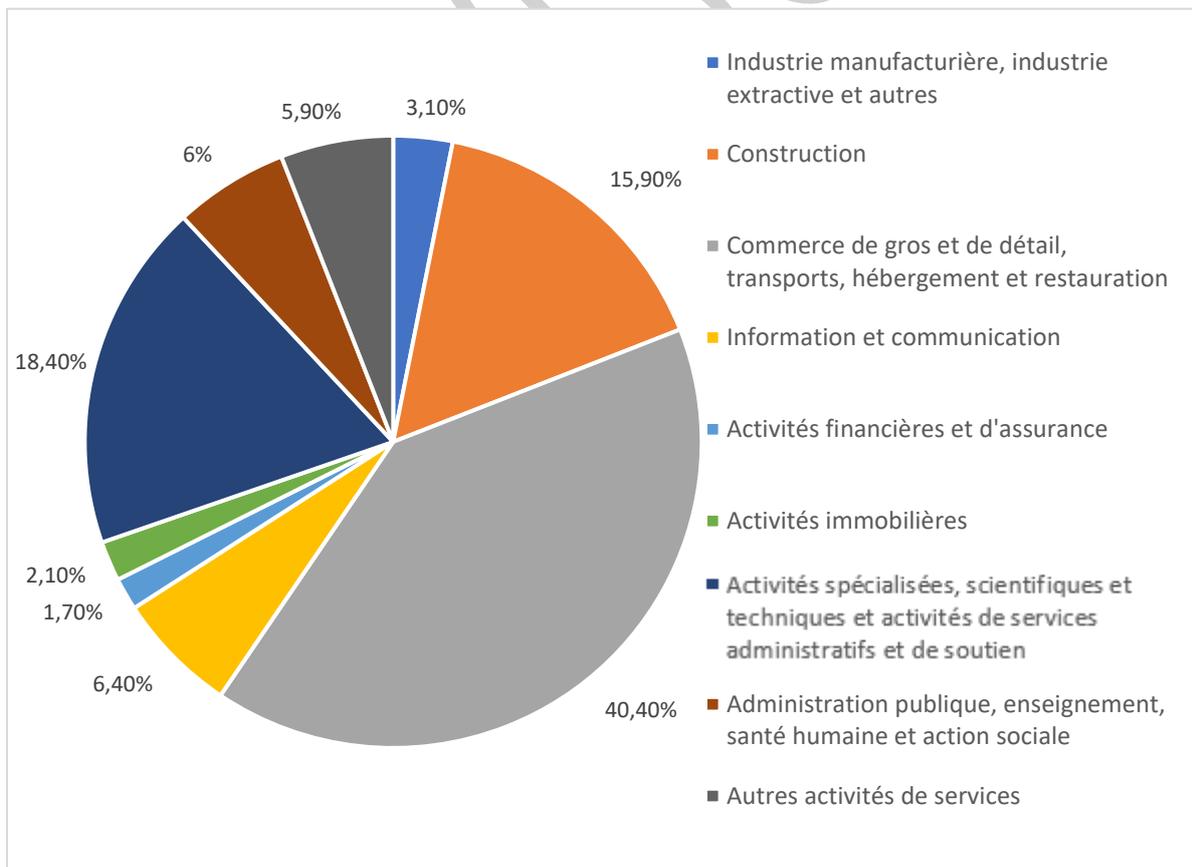
Emplois selon la catégorie socio-professionnelle en 2020 (Source : INSEE)



5.3.2 Le tissu économique

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

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



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

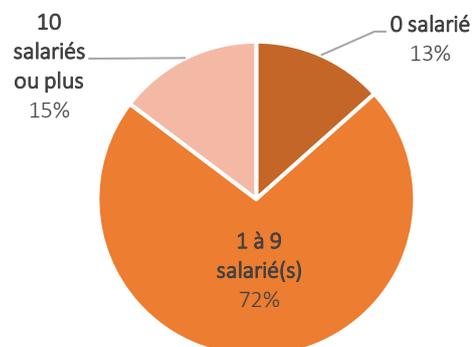
Aujourd'hui, le tissu économique est essentiellement tertiaire, avec un secteur dominant représenté à près 40 % par le commerce de détail et de gros, les services d'hébergement et de restauration et les transports.

■ Taille des entreprises

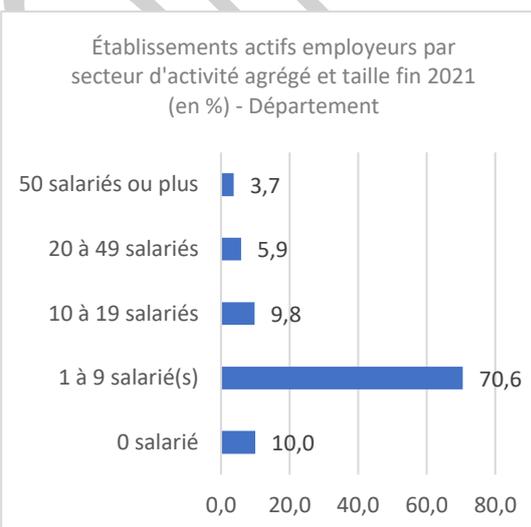
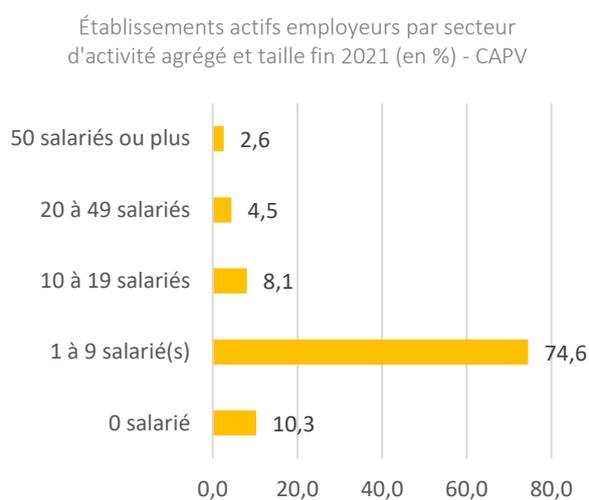
Selon l'INSEE, le territoire de Montmagny accueillait, à la fin de l'année 2021, un total de 307 établissements actifs employeurs, dont la taille en termes de postes salariés se répartit de la manière suivante :

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

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



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



Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

Source : INSEE, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2021.

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

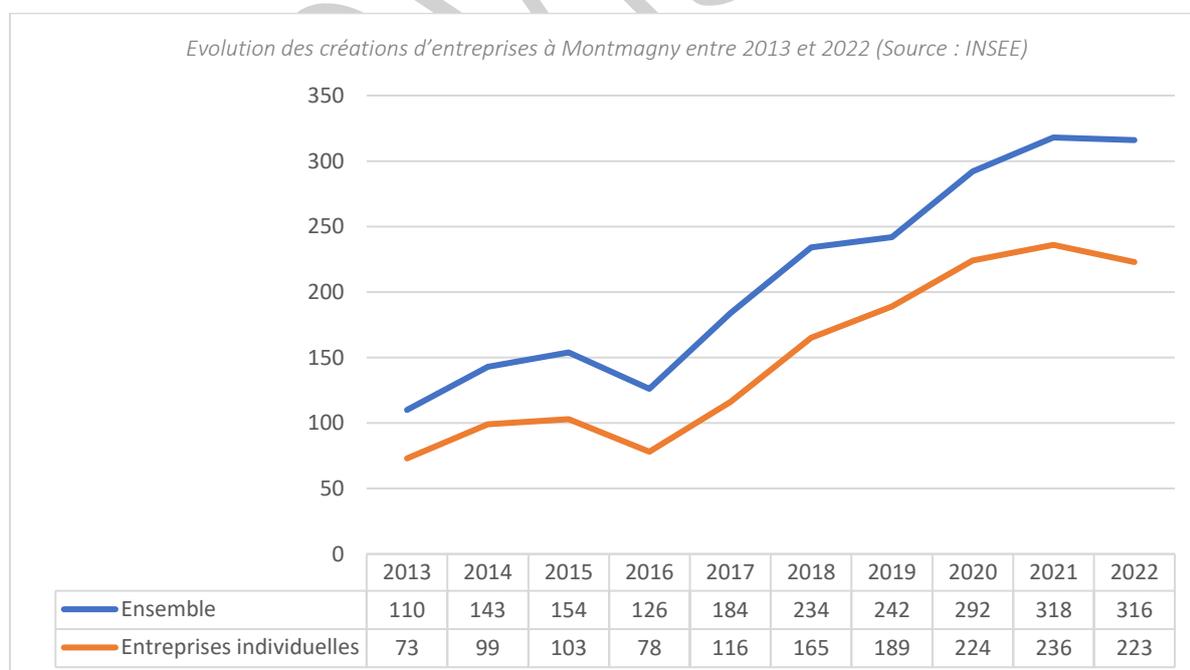
A l'échelle de l'agglomération et du Val-d'Oise, les entreprises de plus de 50 salariés représentent 2 à 4% des établissements, ce sont les plus gros pourvoyeurs d'emplois en générant plus de la moitié des postes salariés.

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

Part des salariés dans les entreprises (Sources : INSEE)

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

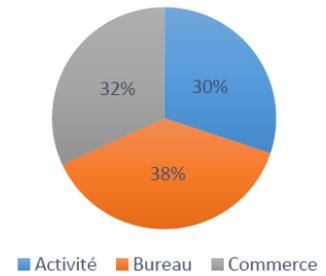
On constate cependant une légère baisse entre 2021 et 2022 (- 2 entreprises).



▪ Stock économique et vacance à Montmagny

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

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



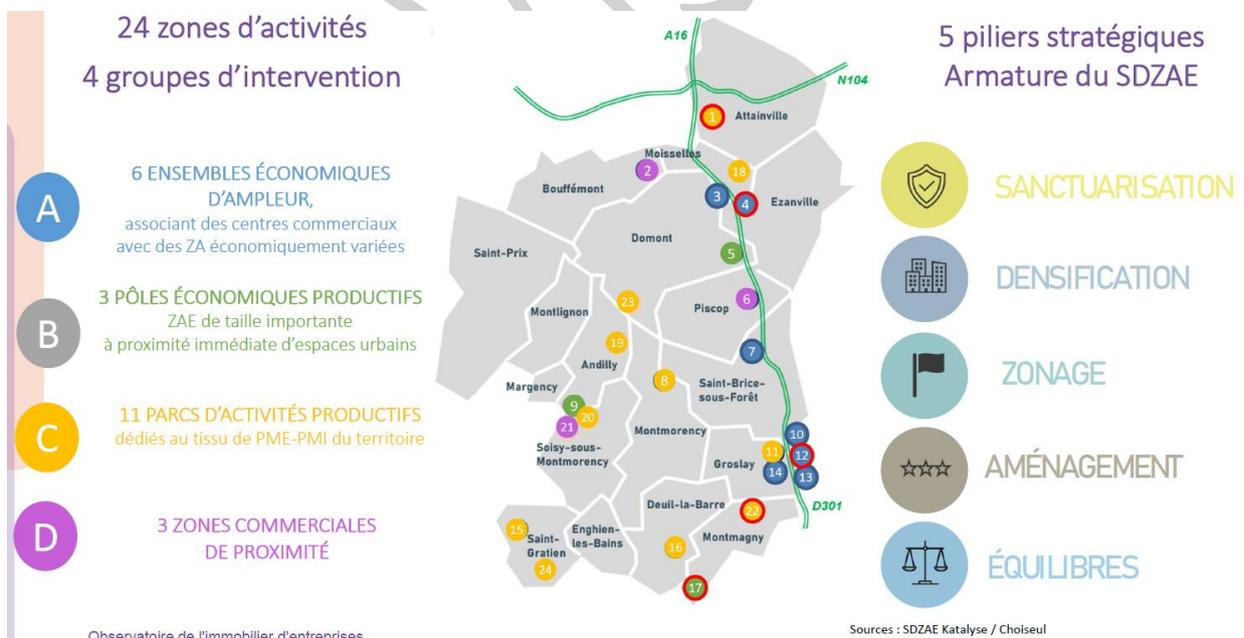
5.3.3 Le parc d'activité de Montmagny

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

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

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

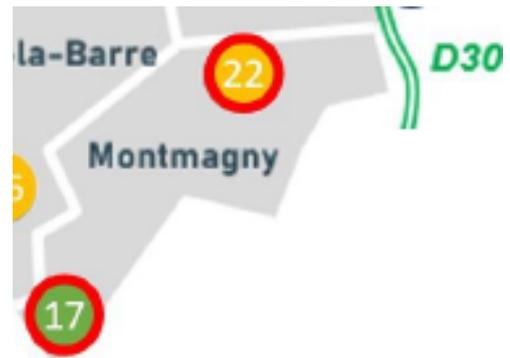
Le Schéma Directeur repose sur une analyse fonctionnelle et technique des ZAE, du marché immobilier du territoire, des problématiques des entreprises résidentes, acteurs et élus du territoire. Aussi, 24 zones d'activités sont identifiées sur l'ensemble de la CA Plaine Vallée et 4 groupes d'intervention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



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

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

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



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

■ **Le parc technologique de Montmagny (ZAE des Sablons)**

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

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



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

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

Un projet de revitalisation initié dès 2006 :

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



Partiellement occupé

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

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

Les projets dans le parc technologique :

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

Dans le cadre de ce projet, il sera prévu :

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

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



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

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

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



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

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

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



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

5.3.4 L'activité agricole

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

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

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

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

Source : Recensement agricole 2020

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

5.3.5 L'offre commerciale

▪ Les commerces et services à Montmagny

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

- 10 commerces alimentaires ;



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

- 16 commerces non-alimentaires ;



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

- 168 services :



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

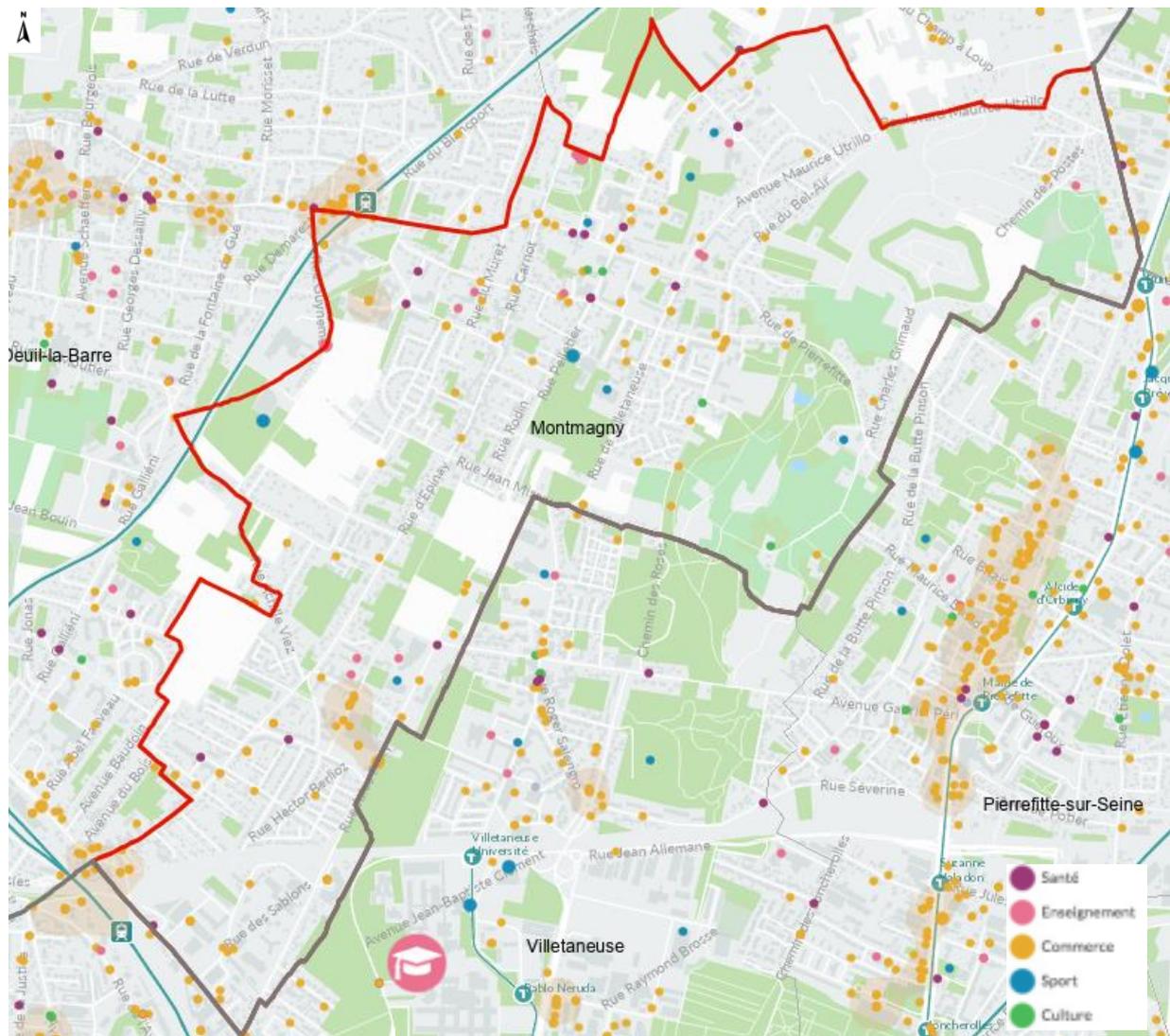
90 % des commerces sont situés en dehors des Zones d'Activités Economiques.

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

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

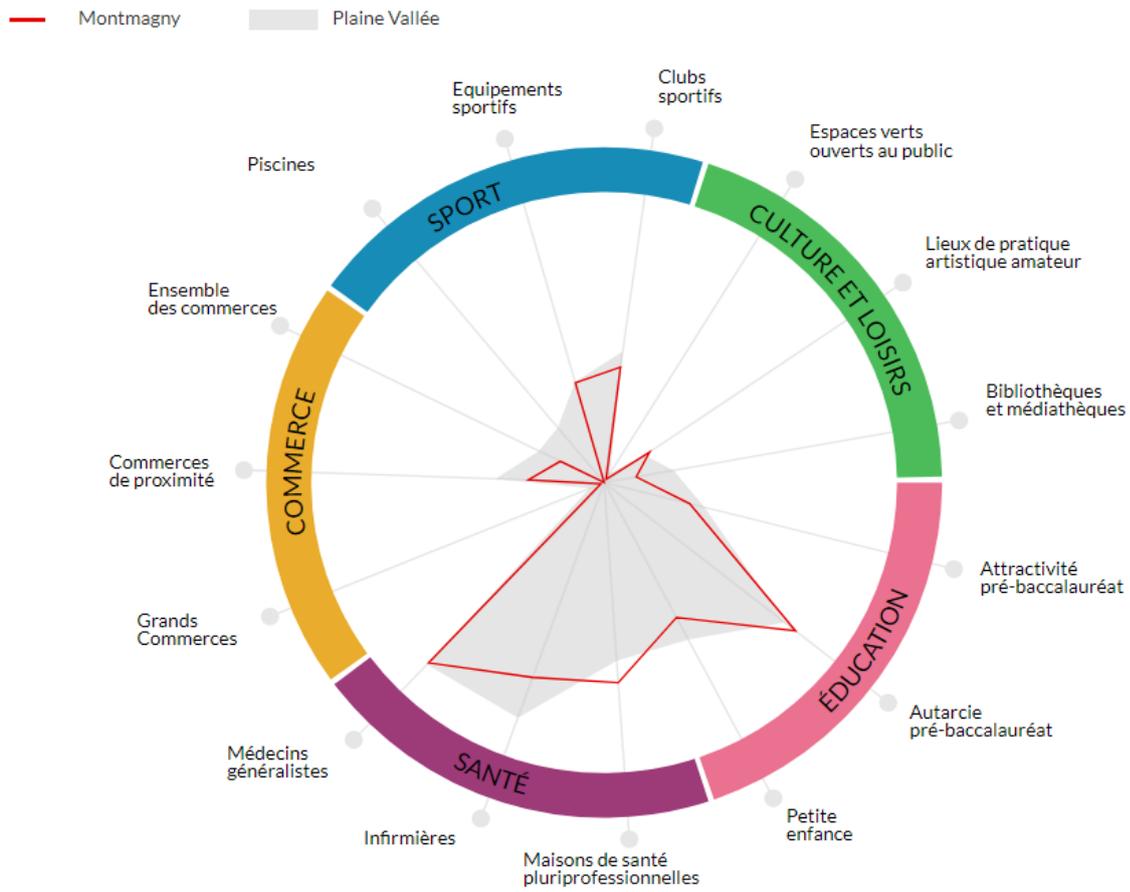
Quelques commerces plus diffus sont également localisés sur l'ensemble du territoire communal, comme par exemple le long de la rue d'Epinais (restaurants notamment), au sein du parc d'activités des Sablons (magasins de vêtements, garages, artisans, etc.) ou encore au niveau de la route de Calais (D301),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

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



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

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



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

PROVINCIA

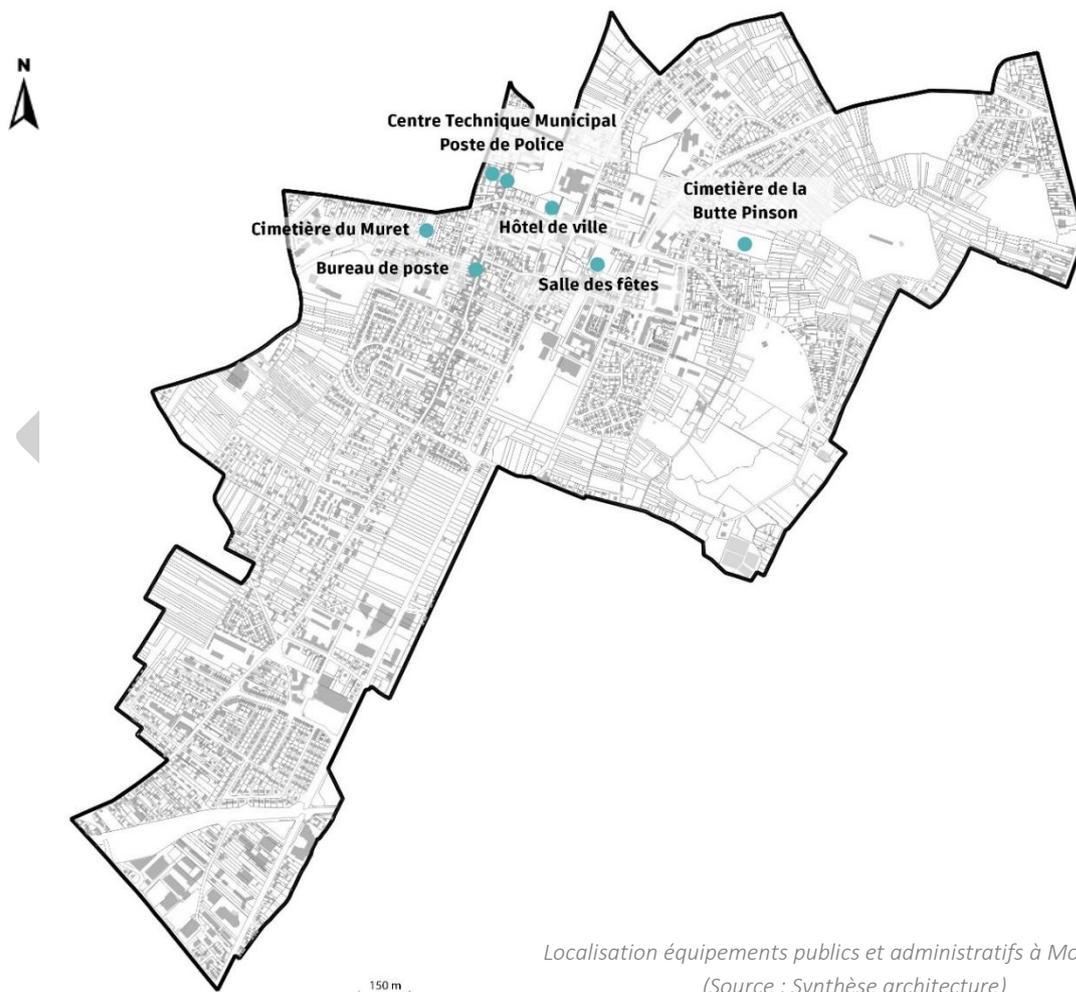
5.4 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

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

5.4.1 Les équipements administratifs et services publics

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

- un **Hôtel de Ville** ;
- un **centre technique municipal** ;
- un poste de **police municipale** ;
- un **bureau de poste** ;
- une **salle des fêtes** ;
- Une salle de séminaires ;
- **deux cimetières** :
 - le cimetière de la Butte Pinson ;
 - le cimetière du Muret.



L'**Hôtel de Ville**, installé rue du 11 novembre 1918, en plein cœur du centre-ville, regroupe l'essentiel des services administratifs de la commune. Il est relayé par des services annexes situés à proximité, à savoir :

- Le **centre technique municipal et le poste de police municipale**, situés rue de Montmorency ;
- Les **services support de la Mairie** (Direction des systèmes d'informations, Direction des ressources humaines, Direction de la communication, Direction des affaires culturelles, Direction de l'urbanisme et de l'aménagement durable et Direction des finances), intégrés dans l'ancien séminaire au 6 rue de Montmorency ;
- La **salle des fêtes**, située sur la Place de la Division Leclerc. Elle permet d'accueillir jusqu'à 200 personnes lors des évènements.



Hôtel de Ville de Montmagny (Sources : cartorum.fr // Google Street View)



Le poste de police et le centre technique municipal à Montmagny (à gauche) / L'ancien séminaire et la médiathèque Pergame (à droite)

Le bureau de **Poste de Montmagny** est quant à lui localisé à l'angle des rues Carnot et Jean Mermoz. Situé dans le tissu ancien, il est relativement éloigné du centre-ville et des quartiers situés au sud et au nord du territoire communal. Aussi, cet équipement semble nettement insuffisant pour répondre aux besoins de la population communale de près de 15 000 habitants.



La salle des fêtes (à gauche) et le bureau de poste à Montmagny (à droite) - (Source : google street view)

La commune compte également **deux cimetières** sur son territoire, à savoir :

- le **cimetière nouveau de la Butte Pinson**, situé en limite de la zone urbanisée et à l'ouest de la Butte Pinson. Ce dernier comporte un columbarium ;
- l'ancien **cimetière du Muret**, plus petit, situé au sein du tissu pavillonnaire, entre l'avenue de la Gare et la rue Jean Mermoz.



Le cimetière de la Butte Pinson à Montmagny (à gauche) et le cimetière du Muret (à droite) - (Source : google street view)

5.4.2 Les équipements socio-culturels

En termes d'équipements socio-culturels, le territoire de Montmagny met à la disposition des habitants les services suivants :

- Trois **centres de loisirs** :
 - Le centre de loisirs élémentaire « **Le Cornouiller** » ;
 - Le centre de loisirs maternelle « **Les vergers** » ,
 - Le centre de loisirs maternelle « **Jean Trinquet** ».
- L'espace **Antoine St-Exupéry** ;
- L'espace **Jean-François Villemant** ;
- L'espace **Suzanne Valadon** ;
- Le **pôle multi-accueil des Sablons** ;
- Le **pôle culturel Pergame**, comprenant la médiathèque municipale, l'école municipal de Musique et de Danse ;

Des **jardins familiaux** sont également mis à disposition sur le territoire communal.

■ **Les centres de loisirs à Montmagny**

Partie prenante du projet éducatif de la ville, les **centres de loisirs** ont pour mission d'aider l'enfant à s'intégrer au sein du groupe, de lui donner les moyens de s'épanouir tant physiquement que culturellement, d'exercer son sens critique et sa curiosité. Les projets d'activités élaborés sur une période donnent cohérence aux ateliers proposés (théâtre, activités motrices et manuelles...).

■ **L'espace Antoine de Saint-Exupéry**

Le **centre socioculturel**, est un service municipal présent au sein de l'espace Antoine de Saint-Exupéry. Il met en place des activités multiples en direction d'un large public, une place importante étant accordée à la famille et aux relations parents/enfants. Les permanences de la Caisse d'Allocation Familiale (C.A.F.) du Val d'Oise sont également assurées sur cet équipement par une conseillère en économie sociale et familiale.



L'espace Antoine de Saint-Exupéry

- **L'espace Jean-François Villemant**

L'Espace Jean-François Villemant, situé au 22 rue de Villetaneuse, à proximité du complexe sportif Charles Grimaud, accueille le service jeunesse et le Point Information Jeunesse (P.I.J.).

- **L'espace Suzanne Valladon**

L'Espace Suzanne Valadon, situé sentier de la Ferme du Four, est une antenne du centre social et accueil certaines activités de loisirs proposées par le service Jeunesse aux 11-17 ans.



L'espace Suzanne Valladon (à gauche) et l'espace Jean-François Villemant (à droite – sources : Google Street View)

- **Le pôle multi-accueil des Sablons**

Le pôle multi-accueil des Sablons, situé au 14 rue Claude Debussy, propose des services pour la petite enfance, agréé pour 20 enfants âgés de 12 mois jusqu'à leur scolarisation.

- **Le pôle culturel Pergame**

Le pôle culturel Pergame, comprenant la médiathèque ainsi que l'école de musique et de danse, se situe dans l'ancien séminaire de Montmagny, au 6 rue de Montmorency.

En 2015, la Municipalité avait pris l'engagement de développer la lecture publique en créant une nouvelle médiathèque, pour remplacer la bibliothèque associative dont les murs sont tombés en avril 2016 dans le cadre de la rénovation du centre-ville. Après des mois de travaux de rénovation, le nouvel équipement communal offre de nouveaux services aux usagers depuis son ouverture au public le 4 juin 2016.

Cette nouvelle structure municipale est dédiée à la lecture et à la culture, autant qu'à l'éducation et aux loisirs, suivant ainsi les recommandations du Manifeste de l'UNESCO sur la bibliothèque publique. Ce service municipal propose également tout au long de l'année des manifestations culturelles et festives, gratuites et ouvertes à un large public, en salle ou en extérieur.



Le pôle culturel Pergame

▪ **Les animations seniors**

Le **Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.)** propose diverses animations dédiées aux seniors : des thés dansants trois fois par an, de la marche nordique (tous les 15 jours de mars à septembre), repas de printemps dans un cadre festif, distribution de colis gourmands au printemps et à Noël, animations de la Semaine Bleue, etc.

▪ **Les manifestations culturelles**

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

- la **salle des fêtes** avec des possibilités d'extension ;
- la **chapelle de l'ancien séminaire** qui accueille des **manifestations ponctuelles** (expositions de peintures, de photos, etc.) ;
- la **chapelle Sainte-Thérèse**, classée monument historique en 1997, et **L'église Saint-Thomas** sont des édifices privilégiés **pour les concerts** de musique classique ou les récitals organisés par le service culturel de Montmagny.

5.2.3 Les équipements culturels

Montmagny compte deux équipements culturels sur son territoire, à savoir :

- La chapelle Sainte-Thérèse, située au 242 rue d'Epinay ;
- L'église Saint-Thomas, située au centre-ville.



Chapelle Sainte-Thérèse



Eglise Saint-Thomas

(Sources : Google Street View)

5.2.4 Les équipements sportifs communaux

Montmagny est une ville bien équipée en matière d'infrastructures sportives. Sur les équipements de sport "de base" (gymnases, terrains de grands jeux, city-stades, skateparks...), Montmagny est bien mieux pourvue que les territoires de référence, en rapport à sa population.

Le complexe sportif Charles Grimaud porte l'essentiel de cette offre avec un gymnase homologué pour les compétitions, un dojo, une salle de danse, deux terrains de grands jeux, une piste d'athlétisme, des tennis extérieurs et couverts, un city-stade, un skate-park...

Le complexe sportif intercommunal Alain Mimoun, situé au 4 ruelle du Pavillon, est un autre équipement majeur, de gestion intercommunale (Saint-Brice, Groslay, Montmagny et Deuil-La Barre), qui comprend : une salle de tennis de table, une grande salle (terrain multisports intérieur), un terrain synthétique, une salle d'échauffement / musculation totalement équipée, une salle de réunion/multimédia et une infirmerie. Ce complexe a fait l'objet en 2020, d'une extension récente, offrant une salle de gym, une salle de danse et un mur d'escalade.

■ Complexe sportif Charles Grimaud

Le complexe sportif Charles Grimaud, situé au 24 rue de Villetaneuse, porte l'essentiel de l'offre Magnymontoise.



Localisation complexe sportif Charles Grimaud (Sources : Google earth / villedemontmagny.fr)

Ce vaste équipement comprend une salle omnisport avec :

- Une salle polyvalente ;
- Un dojo ;
- Une salle de danse servant également pour le tennis de table ;
- Une salle de réunion.

Le complexe comprend aussi un stade avec :

- Un plateau d'évolution synthétique pour pratiquer le handball, le basket-ball, le volley-ball, le badminton, le hockey, le tennis, le football ;
- Un skate parc ;
- Un terrain de football synthétique ;
- Une piste d'athlétisme de 400 m ;
- Des aires de lancer pour le poids, le marteau, le disque, le javelot ;
- Des aires de saut en longueur, en hauteur et à la perche ;
- Trois courts de tennis en extérieur ;
- Un padel ;
- Trois courts de tennis couverts ;
- Un parc de musculation urbaine dans l'enceinte du complexe.

Ce complexe sportif porte le nom de Charles Grimaud, otage fusillé par les Allemands la veille de la Libération de Montmagny, le 26 août 1944. Quant à la piste d'athlétisme, elle porte le nom de Colette Besson, ancienne athlète de haut niveau présente le jour de l'inauguration.

■ **Gymnase Maurice Utrillo**

Le Gymnase Maurice Utrillo se situe au sein du Collège Maurice Utrillo, au 20, rue Jules Ferry.

Il est équipé de :

- Une salle polyvalente ;
- Un plateau d'évolution avec terrain de handball et de basket-ball ;
- Deux sautoirs en longueur ;
- Une piste de sprint composée de 6 couloirs.



Gymnase Maurice Utrillo (source : villedemontmagny.fr)

Cet équipement sportif situé près du collège du même nom fait référence au peintre Maurice Utrillo (1883-1955) qui séjourna dans la commune au début du XX^{ème} siècle et qui immortalisa sur plus d'une centaine de toiles les paysages de Montmagny, notamment ceux de la Butte Pinson avec ses guinguettes et ses carrières. Peintre de la banlieue et de Montmartre, il laisse une œuvre importante exposée dans le monde entier.

■ **Gymnase du Rouillon**

Le Gymnase du Rouillon se situe au sein du Collège Nicolas Copernic, au 8, ruelle Marianne.

Il est équipé de :

- Une salle polyvalente ;
- Un plateau d'évolution multisports avec terrain de handball et de basket-ball ;
- Une piste d'athlétisme.



Gymnase du Rouillon (source : villedemontmagny.fr)

Cet équipement sportif situé près du collège Nicolas Copernic porte un nom faisant référence à l'antique lieu-dit Les Rouillons qui tirerait son origine de la présence de blocs erratiques ferrugineux de couleur rougeâtre qui auraient été trouvés dans certains terrains marécageux de la commune, aujourd'hui disparus.

■ **Équipements extérieurs en libre accès**

D'autres équipements sportifs sont également accessibles en extérieurs sur le territoire communal, à savoir:

- Un plateau d'évolution synthétique dans le parc du Québec ;
- Un terrain de pétanque dans le parc du Québec (terrain en accès libre en dehors des créneaux réservés à Montmagny Pétanque Club) ;
- Un plateau d'évolution près de la salle des fêtes ;
- Un terrain multisports synthétique, un terrain de basket-ball et parc de musculation urbaine dans le quartier des Lévrieriers ;
- Un terrain de football synthétique dans le quartier des Vergers ;
- Un terrain de football près de l'école Jean-Baptiste Clément.

▪ **Le sport scolaire**

Au niveau primaire, l'éducation physique et sportive doit se dérouler dans un local intérieur adapté à hauteur de 10 séances par an et par classe.

A Montmagny, les élèves utilisent pour cela le complexe sportif Charles Grimaud, car les écoles ne disposent pas d'une salle polyvalente permettant une pratique dans de bonnes conditions - les salles de motricité en maternelle sont parfois mobilisées, mais tous les usages n'y sont pas possibles.

Le complexe sportif « Alain Mimoun » a pour vocation première de permettre l'exercice d'activités physiques et sportives des lycéens. Des accords ponctuels peuvent aussi être passés entre la Ville de Montmagny et le Syndicat Intercommunal, propriétaire des infrastructures, pour leur mise à disposition dans le cadre des activités municipales.

▪ **Les équipements nautiques intercommunaux**

Des équipements sportifs nautiques se situent à proximité de la commune de Montmagny :

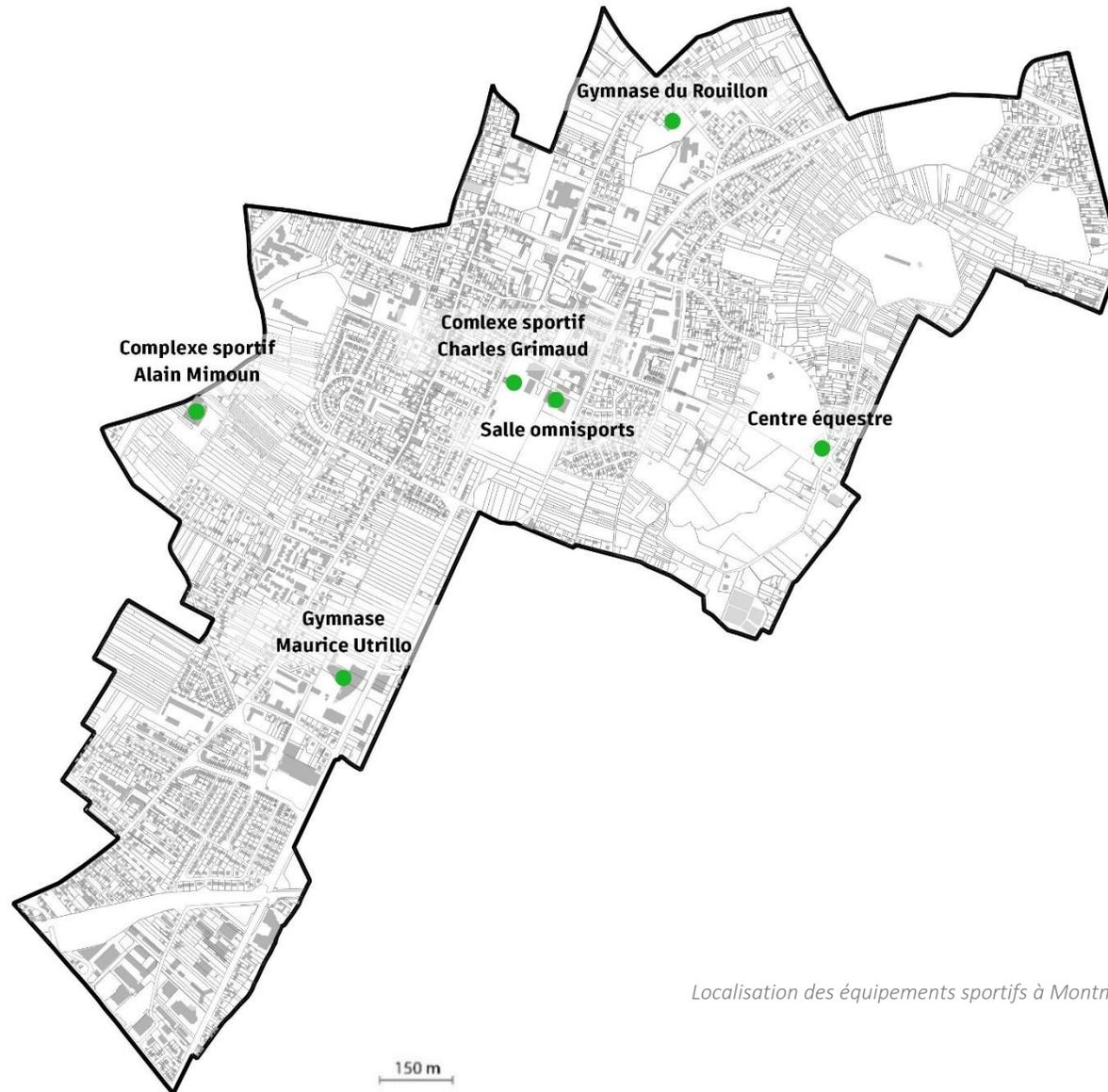
- **L'espace nautique de l'Agglomération "LA VAGUE"**, situé sur la commune de Soissy-Montmorency ;
- **Le Centre Forme et Nautique intercommunal à Montmorency "AQUADIUM"**, situé à Montmorency ;
- **La Piscine Maurice Gigoj**, située à Ezanville.

▪ **Le centre équestre de Montmagny**

Montmagny bénéficie également d'un centre équestre, situé à l'est de la Butte Pinson. Ce dernier propose des cours d'équitation de loisirs ou de compétition aux petits comme aux grands.



Le centre équestre à Montmagny



Localisation des équipements sportifs à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

5.4.5 Les équipements scolaires

La commune de Montmagny dispose de divers équipements scolaires répartis sur l'ensemble de son territoire, couvrant le parcours scolaire de la maternelle à l'enseignement secondaire. Elle dispose également d'une école privée.



▪ Ecoles maternelles et primaires et élémentaires :

Montmagny compte **sept écoles maternelles et élémentaires** regroupées en quatre groupes scolaires et qui se répartissent sur 4 grands secteurs de la ville, avec :

- au nord-est, l'**école Jean-Baptiste Clément**, qui compte (selon les données communale de novembre 2023) ;
 - 3 classes de niveau élémentaire ;
 - 2 classes de niveau maternelle ;
- au centre-est, le **groupe scolaire des Frères Lumière**, qui compte (selon les données communale de novembre 2023) :
 - 8 classes de niveau maternelle ;
 - 14 classes de niveau élémentaire ;
- au centre-ouest, le **groupe scolaire Les Lévrieris**, qui compte (selon les données communale de novembre 2023) ;
 - 9 classes de niveau maternelle ;
 - 13 classes de niveau élémentaire ;
- au sud, la **maternelle Eugénie Cotton** qui compte 7 classes et l'**école élémentaire Jules Ferry** qui compte 15 classes (données communale de novembre 2023), **dont 10 classes ULIS (Unités Localisées pour l'Inclusion Scolaire)**.



Groupe scolaire des Frères Lumière (source : villedemontmagny.fr)



Groupe scolaire Les Lévrieris (source : villedemontmagny.fr)

**Les classes ULIS constituent un dispositif qui offre aux élèves qui en bénéficient une organisation pédagogique adaptée à leurs besoins ainsi que des enseignements adaptés dans le cadre de regroupement et permet la mise en œuvre de leurs projets personnalisés de scolarisation (source définition : education.gouv).*



Ecole maternelle Eugénie Cotton (source : villedemontmagny.fr)



Ecole élémentaire Jules Ferry (source : villedemontmagny.fr)



Ecole Jean-Baptiste Clément (source : villedemontmagny.fr)



Ecole N.D. de la Providence (source : villedemontmagny.fr)

L'offre magnymontoise est donc constituée d'équipements scolaires relativement peu nombreux, mais de grande taille (à l'exception de l'école J.B. Clément). Elle comptabilise en novembre 2023 (données communale) : 26 classes en écoles maternelles et 45 classes en écoles élémentaires, soit un total de 71 classes, pour 1 745 élèves.

■ **Etablissements d'enseignement secondaire de premier cycle :**

Montmagny dispose également de deux collèges, qui se répartissent sur 2 secteurs :

- au nord, le collège Nicolas Copernic ;
- au sud, le collège Maurice Utrillo.



Collège Nicolas Copernic (villedemontmagny.fr)



Collège Maurice Utrillo (villedemontmagny.fr)

▪ **Etablissements d'enseignement secondaire de second cycle :**

Le **lycée intercommunal Camille Saint-Saëns** rassemble les effectifs lycéens des communes de Deuil-la Barre, Groslay, Montmagny et Saint-Brice. Ouvert depuis la rentrée scolaire 1995-1996, il permet d'accueillir 1 400 élèves pour des enseignements généraux, de la seconde à la terminale. Mais le lycée Camille Saint-Saëns, c'est aussi un établissement d'enseignement supérieur avec 2 Sections de Technicien Supérieur (BTS), l'un en Négociation et Digitalisation de la Relation Client (NDRC) et l'autre en Banque, qui comptent 140 étudiants, maximum.

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

▪ **L'enseignement privé**

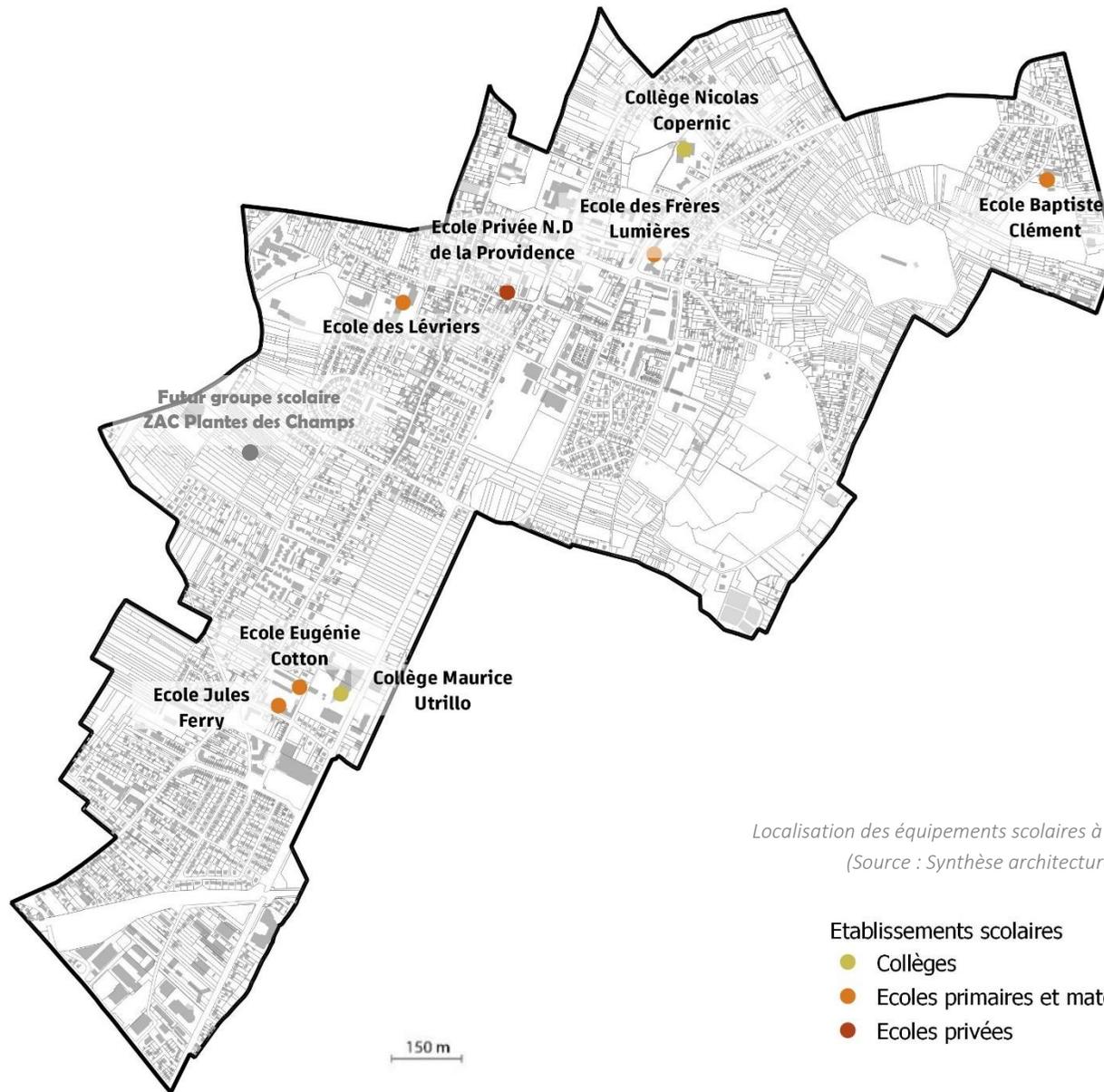
L'offre scolaire publique de Montmagny est complétée par un établissement privé, à savoir **l'école privée « Institution Notre-Dame de la Providence »** situé proche du centre-ville de Montmagny qui compte 3 classes de niveau maternelle et 5 classes de niveau élémentaire, pour un total d'environ 211 élèves (source : Ministère de l'Éducation Nationale et de la Jeunesse).

▪ **Les projets réalisés sur les équipements scolaires**

Depuis 2006, divers projets ont été réalisés sur les équipements scolaires, dont notamment :

- La création de l'accueil de loisirs Trinquet ;
- L'agrandissement de l'école maternelle des Lévriers ;
- La construction et l'agrandissement de la cuisine des Lévriers et des réfectoires primaires des lévriers ;
- L'agrandissement du réfectoire de Jules Ferry ;
- La création d'une jonction entre les écoles maternelles et élémentaires des Frères Lumières.

Dans le cadre de la création de la ZAC de la Plante des Champs, il sera prévu à l'horizon 2030 la création d'un nouveau groupe scolaire comprenant un accueil de loisirs (ALM).



Localisation des équipements scolaires à Montmagny
(Source : Synthèse architecture)

Etablissements scolaires

- Collèges
- Ecoles primaires et maternelles
- Ecoles privées

▪ Les effectifs scolaires

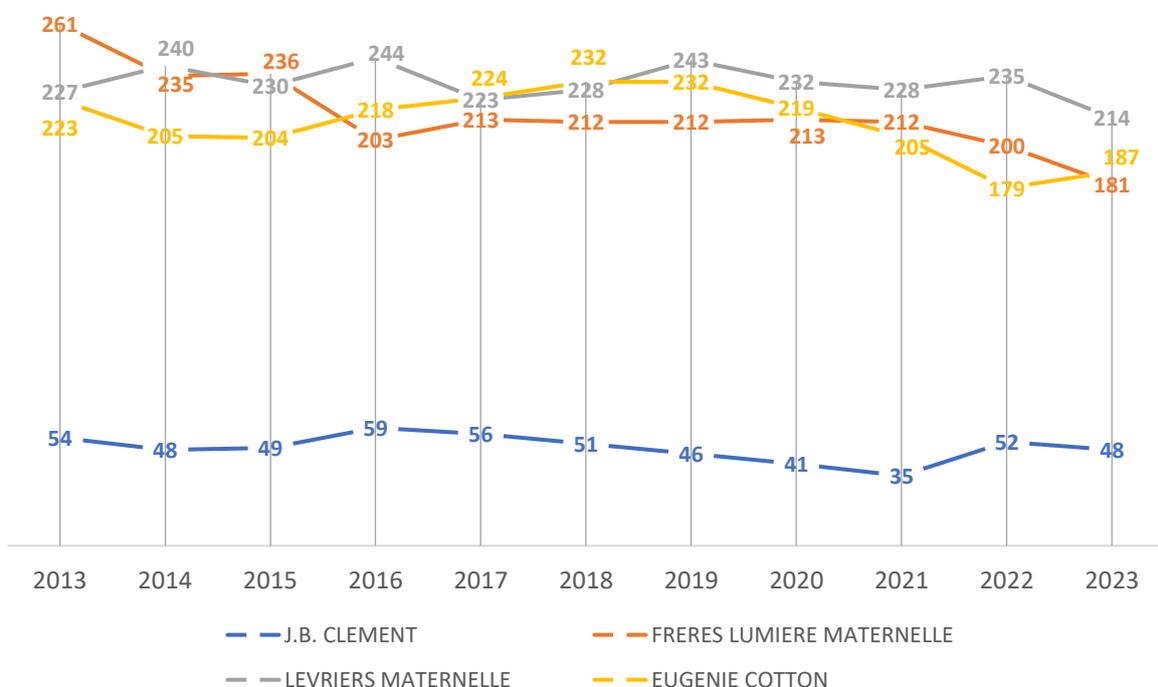
- Effectifs scolaires des écoles maternelles

En septembre 2023, Montmagny comptabilise **634 élèves** du niveau de la maternelle pour un total de **28 classes**, soit une moyenne de **23 élèves par classe**. Entre 2013 et 2023, on constate une diminution des effectifs scolaires au sein des écoles maternelles présentes à Montmagny (-135 élèves) :

- **Ecole Jean-Baptiste-Clément** : -6 élèves ;
- **Ecole des Frères Lumière** : -80 élèves ;
- **Ecole des Lévriers** : -13 élèves ;
- **Ecole Eugenie Cotton** : -36 élèves.

On constate cependant des fluctuations au sein des écoles Eugenie Cotton et des Lévriers.

Evolution effectifs écoles maternelles entre septembre 2013-2023 (Sources : données communale)



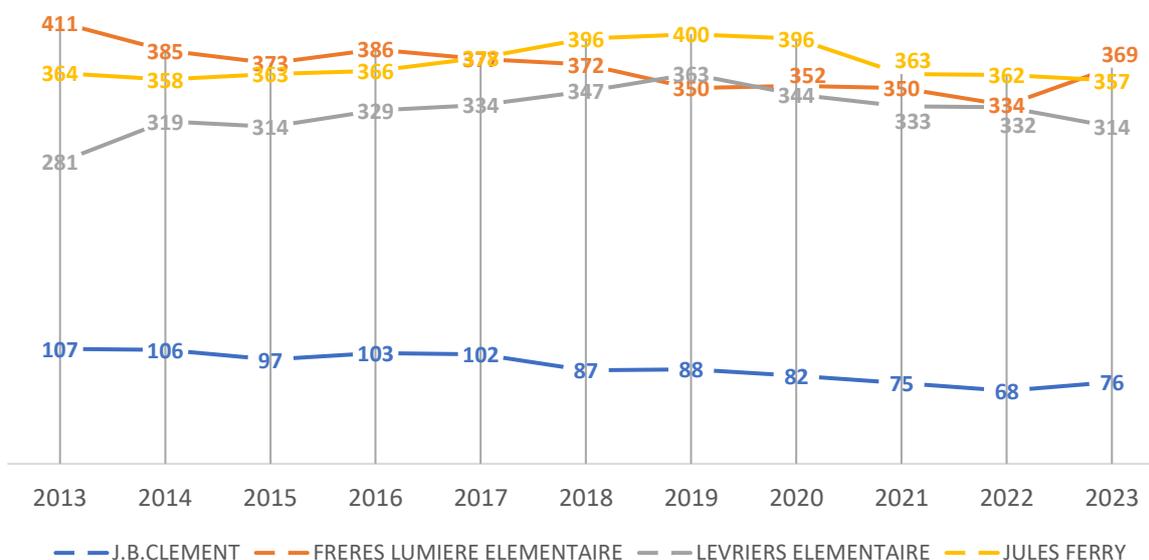
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
J.B. CLEMENT	54	48	49	59	56	51	46	41	35	52	48
FRERES LUMIERE MATERNELLE	261	235	236	203	213	212	212	213	212	200	181
LEVRIERS MATERNELLE	227	240	230	244	223	228	243	232	228	235	214
EUGENIE COTTON	223	205	204	218	224	232	232	219	205	179	187
	765	728	719	724	716	723	733	705	680	666	630

- Effectifs scolaires des écoles élémentaires

En septembre 2023, Montmagny comptabilise **1 111 élèves** de niveau élémentaire pour un total de **45 classes**, soit une moyenne de **25 élèves par classe**. Entre 2013 et 2023, on constate une légère diminution des effectifs scolaires au sein des écoles élémentaires présentes à Montmagny (-47 élèves). On constate cependant une augmentation du nombre d'élèves au sein de l'école élémentaire des Lévriers :

- Ecole Jean-Baptiste-Clément : -31 élèves ;
- Ecole des Frères Lumière : -42 élèves ;
- Ecole des Lévriers : +33 élèves ;
- Ecole Eugénie Cotton : -7 élèves.

Evolution effectifs écoles élémentaires entre septembre 2013-2023 (Sources : données communale)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
J.B.CLEMENT	107	106	97	103	102	87	88	82	75	68	76
FRERES LUMIERE ELEMENTAIRE	411	385	373	386	377	372	350	352	350	334	369
LEVRIERS ELEMENTAIRE	281	319	314	329	334	347	363	344	333	332	314
JULES FERRY	364	358	363	366	378	396	400	396	363	362	357
	1 163	1 168	1 147	1 184	1 191	1 202	1 201	1 174	1 121	1 096	1 116

▪ Les équipements péri-scolaires

En termes d'équipements péri-scolaires, Montmagny compte les accueils de loisirs suivants :

- l'accueil de loisirs **Les Vergers** (maternelle), d'une capacité de **110 places** ;
- l'accueil de loisirs **Les Cornouillers** (élémentaire) d'une capacité de **90 places** ;
- l'accueil de loisirs **Jean Trinquet** (maternelle et primaire), d'une capacité de **40 places** ;
- l'accueil de loisirs **Eugénie Cotton**, d'une capacité de **40 places** .
- l'accueil de loisirs **Jules Ferry** (primaire), d'une capacité de **48 places** ;
- l'accueil de loisirs **Jean-Baptiste Clément**, d'une capacité de **35 places**.

Ces équipements municipaux accueillent les enfants magnymontois scolarisés dans les écoles maternelles et primaires : le matin avant les cours (de 7h à 8h30), le soir après l'école jusqu'à 19h, le mercredi toute la journée et pendant les vacances scolaires. L'organisation de cette mission est confiée à l'Association des Oeuvres de la Jeunesse (association de la loi de 1901).

Malgré une diminution des effectifs scolaires constatée sur ces dernières années, l'offre en accueil péri-scolaire est faible et accuse un retard important par rapport aux effectifs.

5.4.6 L'offre en équipements petite enfance

En dehors des équipements scolaires maternels et primaires, les équipements éducatifs de la commune rassemblent les locaux destinés à l'accueil des structures « petite enfance ».

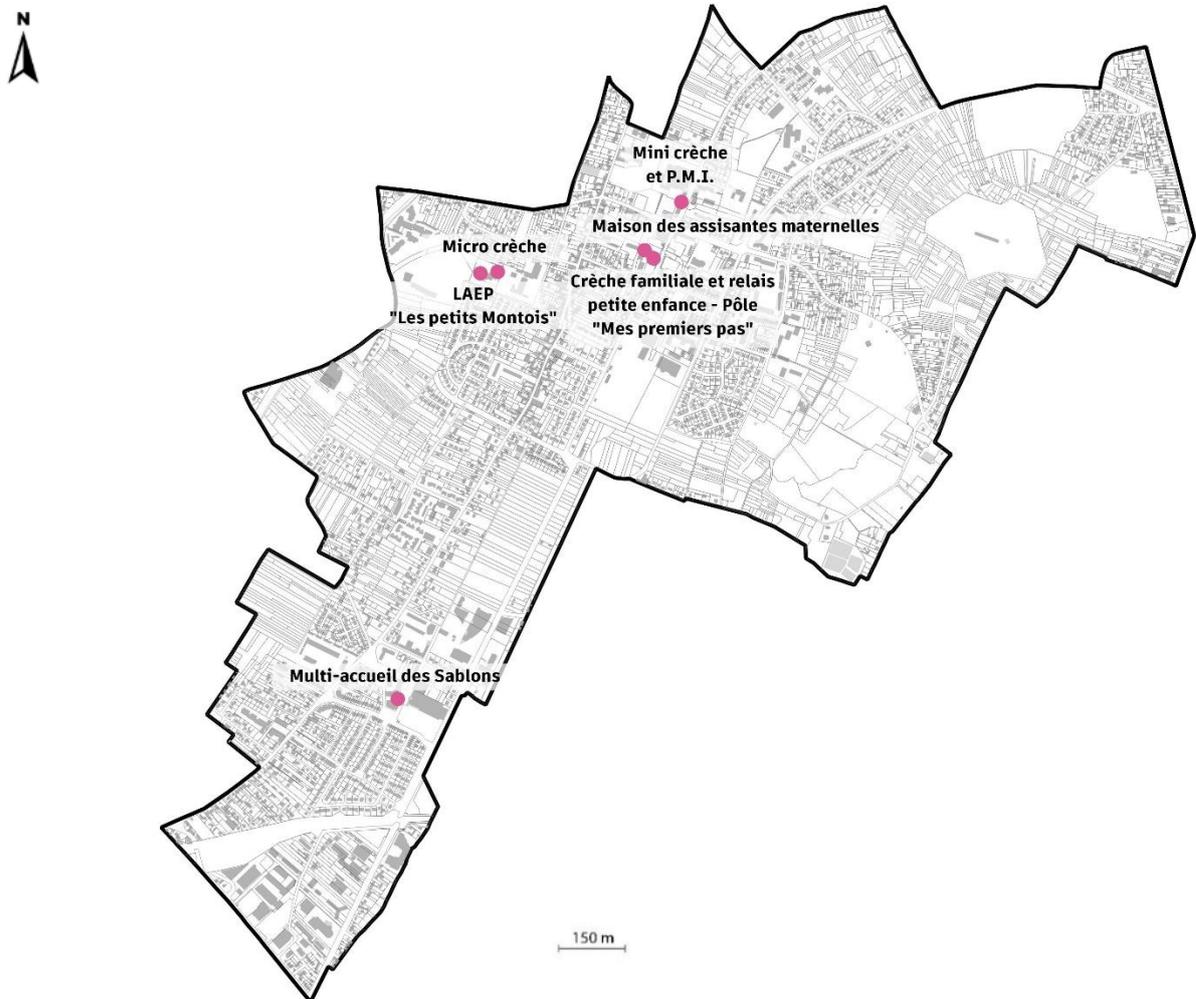
Les structures municipales « petite enfance », chargées d'accueillir les très jeunes enfants sur l'ensemble de la commune sont les suivantes :

- la **mini-crèche**, installée au 9 rue Maurice Berteaux, d'une capacité maximale de 20 enfants âgés de 10 semaines jusqu'à leur scolarisation ;
- la **crèche familiale**, installée dans les locaux de l'ancien séminaire assure le lien entre les assistantes maternelles municipales et les familles Magnymontoises. Dix-sept assistantes maternelles municipales accueillent un total de 45 enfants ;
- le **Pôle multi-accueil des Sablons**, situé au 14 rue Claude Debussy, avec une capacité maximale de 20 places, pour les enfants âgés de 12 mois jusqu'à leur scolarisation ;
- la **crèche familiale du pôle Mes Premiers Pas**, située au 30 rue de Sprimont, offre 32 places au domicile des 10 assistantes maternelles salariées par la mairie, mais la structure en elle-même peut accueillir 10 enfants simultanément. Ce pôle situé au centre-ville intègre également, outre les bureaux de la **Direction de la Petite Enfance**, un **RAM** (Relais Assistantes Maternelles). Les 3 structures, qui nécessitaient une relocalisation depuis plusieurs années, se sont regroupées tout récemment au sein de cet équipement neuf.

La Ville gère enfin un **LAEP** (Lieu d'Accueil Enfant Parent) « Les p'tits mon toi ». Mais l'offre ne se limite pas à la gestion municipale, puisqu'on compte aussi :

- un **centre de planning familial départemental** ;
- un centre de **Protection Maternelle et Infantile (P.M.I)** dépendante du Conseil Départemental du Val-d'Oise. Installée rue Maurice Berteaux, à côté de la crèche collective, cette P.M.I. accueille principalement des enfants de Montmagny et Groslay.

- 71 assistantes maternelles en libéral, dont 2 sont regroupées dans une MAM (Maison des Assistantes Maternelles) au centre-ville.



Localisation des équipements petite enfance à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

▪ **Une offre concentrée autour du centre-ville et du secteur des Lévriers**

L'offre magnymontoise est constituée d'équipements de petite jauge. Néanmoins, deux des 4 crèches municipales sont relativement vieillissantes et ont besoin d'une rénovation (le multi-accueil et la mini-crèche collective). De plus, les structures d'accueil sont en partie concentrées autour du centre-ville de Montmagny et du secteur des Lévriers, le reste du territoire communal étant dépourvu d'équipements destinés à la petite enfance. En effet, la partie sud de la ville ne recense que le multi-accueil des Sablons.

L'offre en crèche à Montmagny devrait cependant croître au cours de ces prochaines années. En effet, dans le cadre de la création de la ZAC de la Plante des Champs, il sera prévu à l'horizon 2030 la création d'une crèche municipale, permettant de répondre aux besoins de futurs habitants.

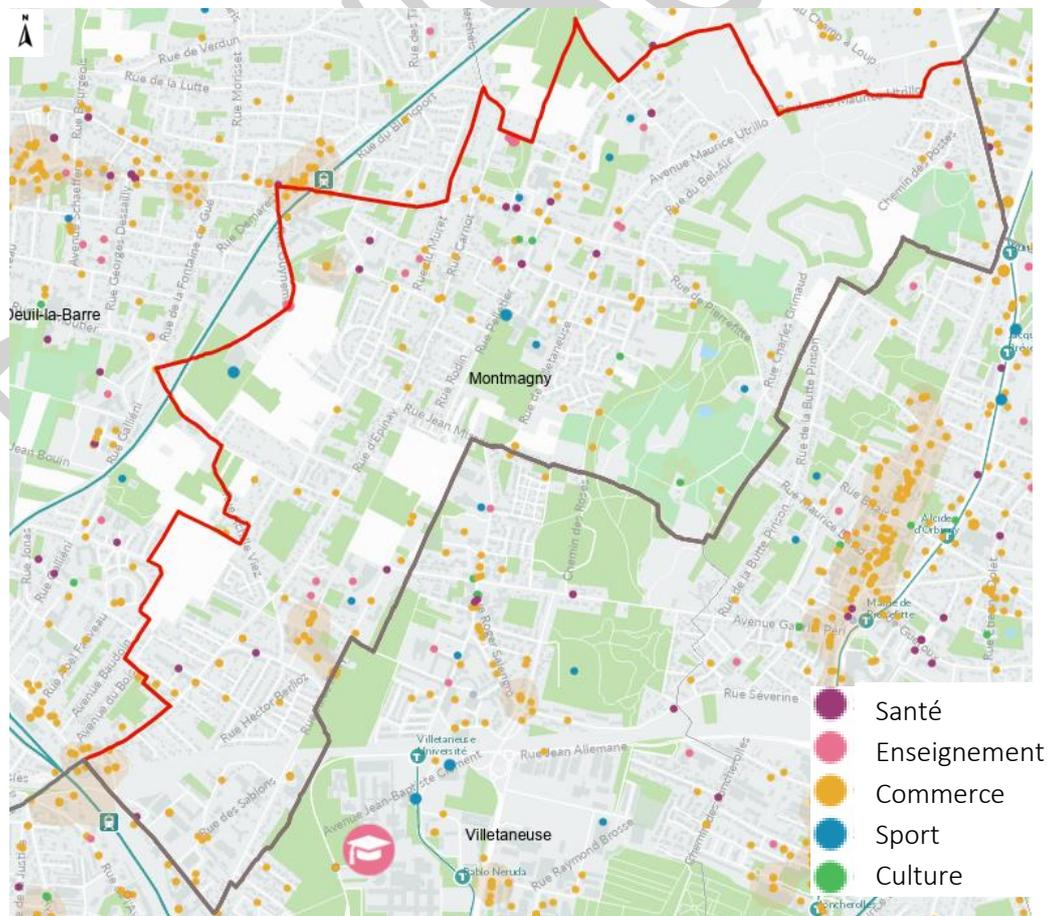
5.4.7 Les services de santé

Au 1^{er} janvier 2022, Montmagny comptabilise dans le milieu du paramédical et des services de santé (données SIRIUS) :

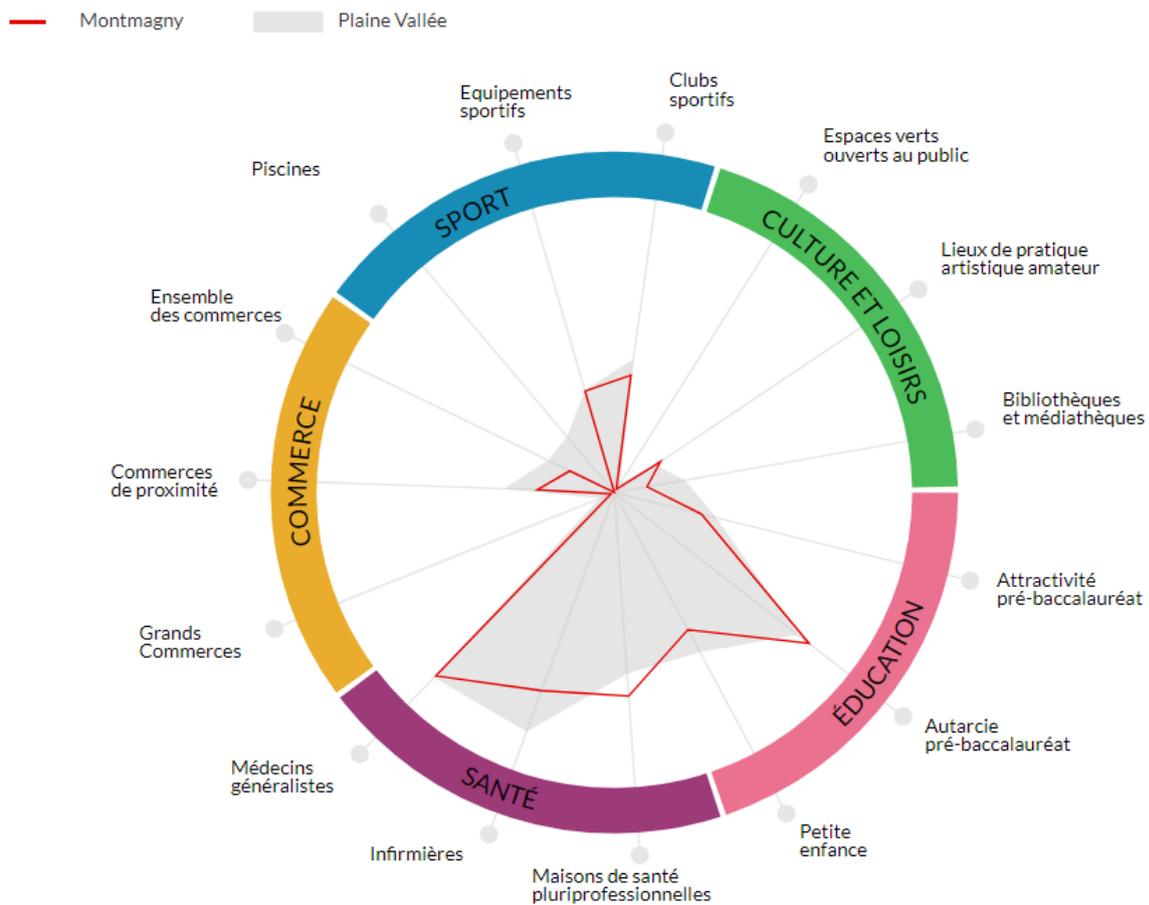
- 10 médecins généralistes (dont un cabinet médical du Pôle Pergame et un cabinet médical pluridisciplinaire du Château) ;
- 4 spécialistes ;
- 3 chirurgiens-dentistes ;
- 3 psychologues ;
- 1 diététicien ;
- 2 podologues ;
- 2 orthophonistes ;
- 4 masseurs-kinésithérapeutes ;
- 5 infirmiers ;
- 1 laboratoire d'analyse ;
- 2 ambulances ;
- 2 pharmacies.

Montmagny dispose également d'un service de soin à domicile pour adultes handicapés et d'un établissement pour adultes et familles en difficulté. Elle ne dispose pas par ailleurs de services hospitaliers sur son territoire. L'Hôpital privé le plus proche se situe sur la commune de Sarcelles, à environ 4 km.

Comparativement à la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, Montmagny dispose en 2021 d'un bon niveau de médecins généralistes et de maisons de santé pluriprofessionnelles (sources : carte équipomètres réalisée par l'Institut Paris Région en avril 2021).



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



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

Dans le cadre de la création de la ZAC de la Plante des Champs, il sera prévu notamment à l’horizon 2030 la création d’une nouvelle maison de santé, permettant de répondre davantage aux besoins actuels et futurs des Magnymontois.

5.4.8 Les équipements touristiques

Montmagny ne dispose d’aucun équipement touristique et hôtelier sur son territoire.

5.4.9 Les équipements pour personnes âgées et étudiants

■ Les équipements pour personnes âgées

Montmagny dispose de deux établissements pour personnes âgées, à savoir :

- un EHPAD « **Résidence le Patio** », situé au sud-est du territoire communal, qui permet d'accueillir environ :
 - 66 personnes âgées en hébergement permanent ;
 - 10 personnes âgées en hébergement temporaire ;
 - 10 personnes en accueil de jour.
- une **résidence autonome pour personnes âgées « Les Pivoines »**, située au sud-ouest, qui permet d'accueillir près de 65 personnes âgées valides et autonomes de plus de 60 ans.

Elle dispose également d'un service de soins à domicile pour personnes âgées et de deux services d'aides pour personnes âgées.



Résidence Le Patio

■ Résidence étudiante

En raison de sa proximité avec le campus de Paris Sorbonne Paris-Nord situé sur la commune voisine de Villetaneuse, Montmagny accueille depuis 2011 la résidence étudiante « Hérodote ».

Accessible par la rue Jules Ferry, à l'angle de l'avenue Victor Hugo, la résidence est également proche des équipements sportifs, dont le stade Bernard Lama, et à proximité de la gare d'Epina y Villetaneuse (ligne H), à moins de 10 minutes à pied.

Cette dernière offre des chambres, tant pour les étudiants fréquentant l'université Paris 13 (Villetaneuse) que ceux inscrits à l'université Paris 8 (Saint Denis).



Résidence étudiante « Hérodote »



Résidence
« Les Pivoines »

Résidence « Le Patio »

Résidence étudiante « Hérodote »

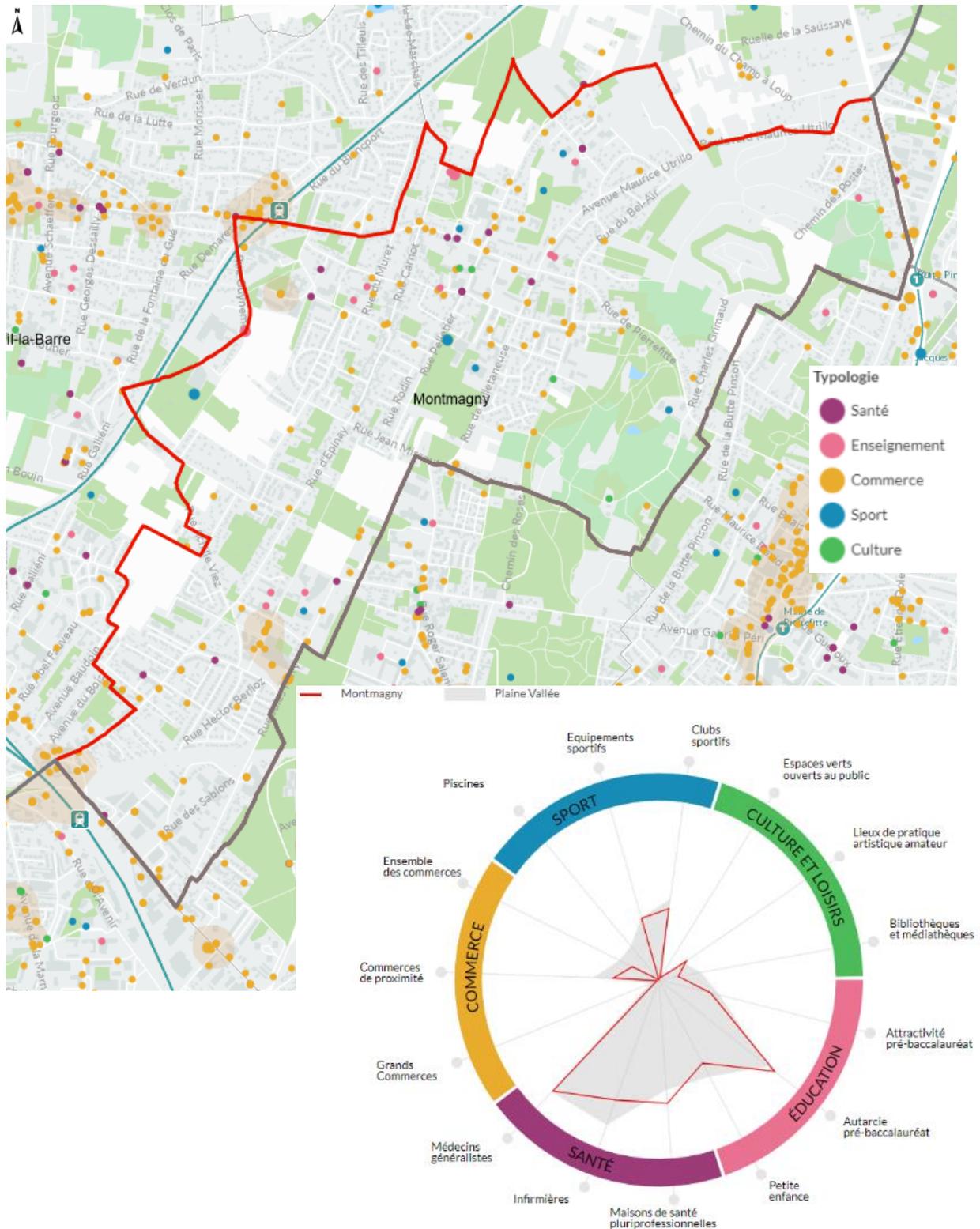
150 m

Localisation des résidences pour personnes âgées à Montmagny (Source : Synthèse architecture)

5.4.10 Synthèse des équipements et services

- Une offre concentrée au centre-ville

A l'échelle communal, l'offre en équipements se trouve essentiellement à proximité du centre-ville et au sud du territoire, au niveau du centre commercial « Intermarché ».



Carte des équipements à Montmagny (Source : Institut Paris Région - 2021)

Comparativement à la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, Montmagny bénéficie d'un bon niveau de maisons de santé pluriprofessionnelles et d'équipements sportifs, mais est peu pourvue de bibliothèques/médiathèques. Elle est cependant peu pourvue d'espaces verts ouverts au public (sources : carte équipomètres réalisée par l'Institut Paris Région en avril 2021).

5.5 LA VIE LOCALE

5.5.1 Le tissu associatif

Diverses associations (loisirs, culturelles, sportives, etc.) sont présentes sur le territoire communal, notamment. On retrouve notamment :

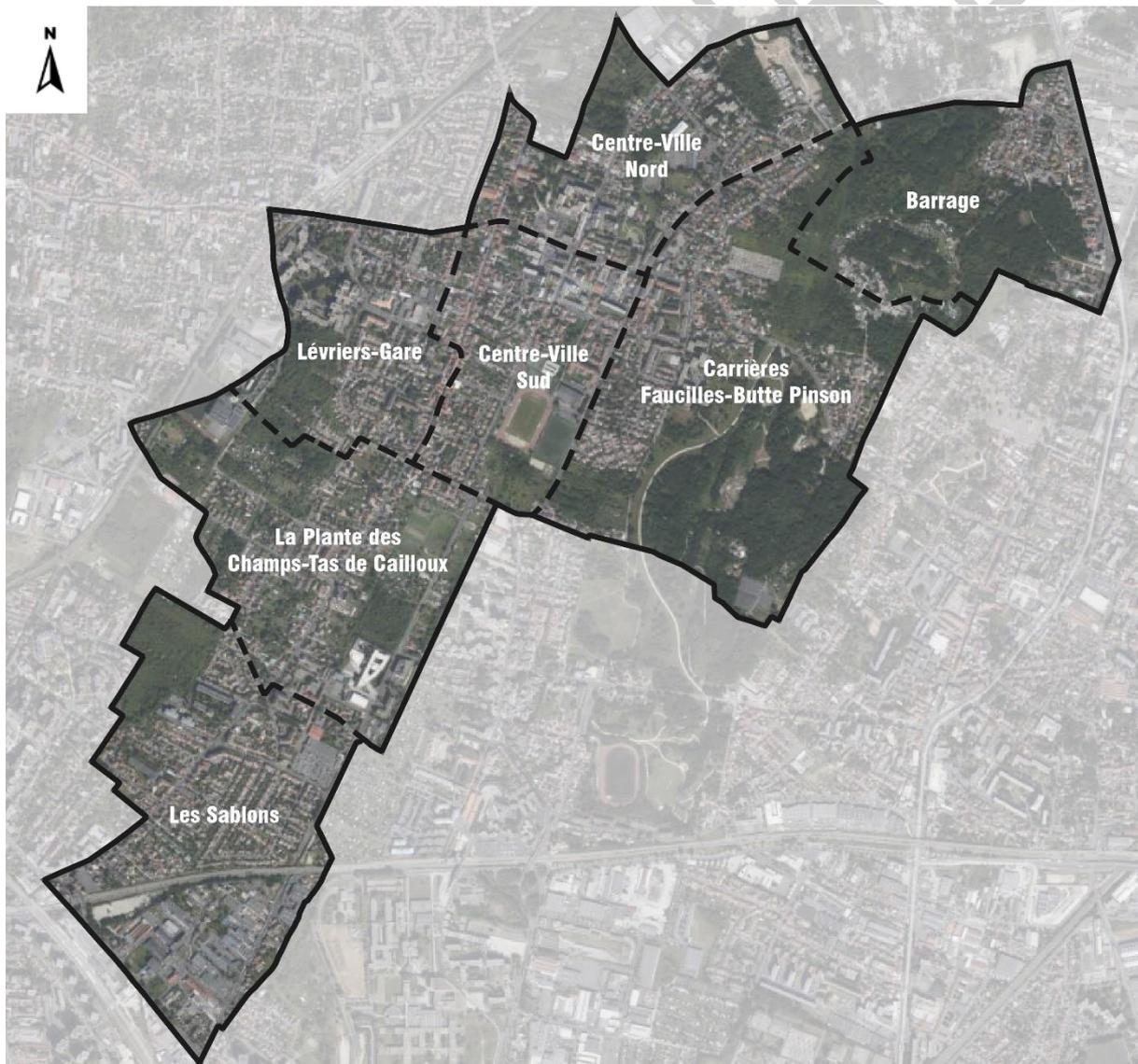
- « **A l'école des abeilles** » : installation de ruches et d'une miellerie (médaille d'or en 2017), dans l'objectif de découvrir le monde des abeilles et de la biodiversité à l'aide de la pratique agricole ;
- « **Atout jeux** » : ludothèque, espace ouvert à tous qui œuvre depuis plus de 20 ans sur la commune, l'objectif étant de créer des rencontres entre habitants via le jeu ;
- « **Collectif des pinsons** » : gestion et animation du site de jardins potagers, d'un verger et du poulailler collectif de la Butte Pinson ;
- « **Eclaireurs et éclaireuses de France** » : scoutisme laïque et mixte ;
- « **Fédération Nationale des Jardins Familiaux et Collectifs – F.N.J.F.C.** » : mise à disposition de parcelles de jardins pour y faire des potagers ;
- « **Les jardins familiaux de la Butte Pinson** » : organise et gère les parcelles, développe l'exploitation des jardins familiaux en permaculture bio ;
- « **Moments sympas** » : organisation et promotion de sorties, manifestations et toutes autres activités favorisant la mobilité des seniors ;
- « **Montmagny seniors** » : loisirs culturels et activités jeux, deux fois par semaines (mardi et vendredi de 14h à 17h) ;
- « **Poules de la butte** » : gestion d'un poulailler collectif ;
- « **Société des jardins ouvriers des Joncherolles** » : le jardinage pour le bien-être de chacun ;
- « **Terre et cultures** » : activité de jardinage au sein d'un potager partagé situé sur la Butte Pinson ;
- « **Action citoyenne, sociale, écologique et solidaire** » : groupe politique d'opposition au Conseil municipal ;
- « **Association du quartier du barrage** » : l'association du quartier du barrage rassemble les habitants pour améliorer la vie communautaire à travers des projets sociaux, culturels et environnementaux.
- « **Collectif des riverains du domaine régional de la butte pinson - C.R.D.R.B.P.** » : la finalisation, l'exploitation et le développement du Domaine Régional de la Butte Pinson en un espace naturel de détente et de loisirs, ainsi que l'amélioration de la qualité du cadre de vie des quartiers limitrophes.
- « **Nouvelle génération** » : favoriser et de renforcer le lien social au sein du quartier par la mise en place de diverses actions.

5.5.2 La vie sociale des quartiers et le cadre de vie

Le quartier du « Barrage », situé en entrée de ville au nord-est de la commune, entre les contreforts de la Butte Pinson et la zone d'activités de Sarcelles, souffre d'un isolement du fait de son éloignement par rapport au centre-ville de Montmagny et des divers services proposés.



Entrée de ville Nord-Est à Montmagny (Source : google street view / google earth)



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

Certains quartiers récents, composés essentiellement d'habitations pavillonnaires, se trouvent parfois dans des îlots distants du centre-ville (Les Carneaux, les Sablons...). Le PLU devra s'attacher à assurer une cohérence urbaine et à permettre des circulations.

Un certain nombre de quartiers d'habitations collectives sont confrontés à des problèmes communs à beaucoup de secteurs denses construits dans les années 1970, à savoir une paupérisation d'une partie de la population et une obsolescence des équipements.

Des mesures ont d'ores et déjà été prises dans le quartier du centre-ville de Montmagny, dans le cadre notamment de sa requalification ambitieuse en 2019 (identifiés comme quartiers prioritaires dans le Val-d'Oise). Le quartier de Lévriers est également identifié parmi les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

La municipalité a mis en place diverses actions visant à améliorer le cadre de vie des habitants, dont les « diagnostics en marchant », réunissant habitants, municipalité et représentants des copropriétés dans les quartiers prioritaires des Lévriers, du centre-ville et des Carrières dans l'objectif de recenser les dysfonctionnements et les dégradations des espaces extérieurs et des mesures à adopter. Ces modalités de consultation de la population permettent de valoriser les quartiers et d'encourager leurs habitants à respecter leur environnement quotidien. Par ailleurs, la Municipalité, avec I3F et l'association Aiguillage, conduisent des chantiers éducatifs subventionnés par l'État et I3F. Ces chantiers engagent des jeunes de 16 à 25 ans pour améliorer leur cadre de vie et favoriser leur insertion socioprofessionnelle. Ils visent à restaurer la confiance, encourager le travail et réhabiliter l'image des jeunes. En plus de leur impact sur le cadre de vie, ces chantiers promeuvent la prévention, la médiation, la solidarité et renforcent les liens sociaux dans les quartiers. D'autre part, la ville organise en partenariat avec I3F, le Syndicat Émeraude, Val'Horizon, et plusieurs associations, une opération de collecte des déchets chaque année. Cette initiative, rendue conviviale par des animations, engage les habitants dans une action éco-citoyenne, les sensibilisant à la préservation de leur environnement. Les enfants des centres de loisirs participent également à des ateliers de sensibilisation, récompensés par un spectacle et une collation offerte par la Municipalité. Concernant le quartier des Carrières, l'opération « embellissons nos halls d'immeuble » permet à des enfants, accompagnés de leurs parents, d'apporter leur contribution aux fresques affichées dans les halls d'immeuble.

Enfin, chaque été, les espaces adjacents aux immeubles accueillent une variété d'activités de plein air organisées par le service des sports, le centre social, et diverses associations. L'objectif principal de cette initiative estivale est d'impliquer les enfants dans des activités tout en promouvant la non-violence par le dialogue et l'éducation. De plus, elle encourage le dialogue intergénérationnel et anime les quartiers pendant la saison estivale.

Aussi, afin de répondre au fort problème de vieillissement de la zone d'activité du Parc Technologique de Montmagny (PTM), cette dernière fait l'objet depuis 2006 d'un important projet de revalorisation, avec la création dans un premier temps de la pépinière d'entreprises 14k (2013). Aujourd'hui, le PTM poursuit son développement avec la réalisation d'un programme immobilier, le projet « **Tech Parc** ».

La Ville de Montmagny compte également des associations de quartier : action citoyenne, sociale, écologique et solidaire ; association du quartier du Barrage ; collectif des riverains du domaine régional de la Butte Pinson ; nouvelle génération.

5.5.3 Les services à la population

▪ L'alimentation en eau potable

L'organisation du service public d'alimentation en eau potable est assurée par le **Syndicat des Eaux d'Île-de-France (SEDIF)**, établissement public de coopération intercommunale et son délégataire, Veolia Eau d'Île-de-France. Ce syndicat assure la production, la distribution et l'entretien des réseaux d'alimentation en eau potable.

La commune est traversée au sud de son territoire, sous la route de Saint-Leu, par une canalisation de gros diamètre assurant le raccordement au réseau de distribution.

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

▪ L'assainissement : eaux usées - eaux pluviales

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

D'une part la **Communauté d'Agglomération Plaine Vallée** et d'autre part le **Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains (SIARE)**.

Ce dernier syndicat est un organisme de coopération intercommunale regroupant 23 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 SIARE 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 PLU présentent de façon synthétique l'implantation de chacun des deux réseaux.

Les eaux usées, sont acheminées vers la station d'épuration d'Achères via le collecteur principal Saint-Denis-Achères. Le **Syndicat Interdépartementale pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP)** assure également le transport des eaux pluviales et leur dépollution.

Pour la gestion des **eaux pluviales**, la commune s'inscrit dans le bassin versant aval du ru des Haras.

▪ Le gaz et l'électricité :

Montmagny est desservie à la fois par les réseaux de gaz et d'électricité. De par la loi de 1946, régissant le statut des industries électriques et gazières, les communes ont l'obligation de concéder la gestion de ce service public à Electricité De France (EDF) et Gaz De France (GDF).

La responsabilité de l'organisation du service public du gaz incombe à **Gaz Réseau Distribution France (GrDF)**. GrDF dispose sur le territoire communal d'un réseau de distribution et de transport. Ce dernier, composé de canalisations de gros diamètre destinées à transporter du gaz haute pression, est représenté sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLU. Le réseau de distribution, alimenté par des canalisations moyenne et basse pression, dessert principalement les zones urbaines du centre-ville et du sud de la rue d'Epinay.

La responsabilité de l'organisation du service public d'électricité incombe au **Syndicat Départemental d'Energies du Val-d'Oise (SDEVO)**. La gestion de l'électricité, qu'elle soit basse ou haute tension, est assurée par Enedis.

▪ Les réseaux de télécommunication

• Le téléphone

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

Comme pour EDF, la problématique de ce secteur d'activité, au niveau local, n'est donc plus liée au développement de l'offre quantitative mais à l'amélioration qualitative du réseau. Cette amélioration est à rechercher également par la suppression progressive des lignes aériennes.

Ces opérations, nécessitant d'importants travaux et investissements financiers, ne peuvent être envisagées que progressivement sur plusieurs années.

L'implantation des antennes radio-téléphoniques doit aussi veiller à respecter l'environnement.

Le haut-débit est présent sur 99 % du territoire communal.

• La fibre

La fibre optique a commencé à être installée à Montmagny en 2015. En 2023, le taux de couverture est d'environ 92 % (source : ARCEP). Le réseau ADSL de la ville de Montmagny repose sur des centres téléphoniques installés dans une ou plusieurs communes limitrophes. Il permet aux foyers pas encore éligibles à la fibre de bénéficier d'un réseau haut débit. A l'horizon 2030, le réseau dit « cuivre » de Montmagny sera progressivement fermé. Dans un premier temps, la fermeture « commerciale » bloquera les nouveaux abonnements aux offres ADSL, puis dans un second temps la fermeture « technique » définitive du réseau ADSL interviendra une fois le déploiement de fibre activé.

▪ La collecte des déchets

Le ramassage et le traitement des ordures ménagères de la commune sont confiés au Syndicat Intercommunal pour la collecte et le traitement des déchets de la Vallée de Montmorency « **Syndicat Emeraude** » qui regroupe près de 20 communes.

Plusieurs dispositifs sont mis en œuvre à Montmagny pour organiser une collecte sélective des déchets, afin d'en favoriser le traitement raisonné de manière à préserver l'environnement.

Dans le cadre d'un partenariat entre deux organismes publics en charge du traitement des déchets, le **Syndicat Emeraude et le SIGIDURS**, les magnymontois peuvent désormais accéder à la **déchetterie de Sarcelles**. Son accès est gratuit et strictement réservé aux particuliers (interdits aux commerçants, artisans et industriels), munis d'une carte d'accès spécifique.



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

Il existe à Deuil-La Barre une **déchetterie mobile**. Ce service a été mis en place en 2015 et est réservé aux habitants de Deuil-La Barre, d'Enghien-les-Bains, de Montmorency et de Montmagny. Il est situé sur le parking de la zone d'activités communautaire du Moutier - accès par le chemin du Tour du Parc.

Le **camion DEMETOX** est aussi disponible à Montmagny (particuliers) face à la Salle des Fêtes de l'avenue du Général de Gaulle certains samedis matin durant l'année.

SYNTHESE DES ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

- ✓ Renforcer l'attractivité de la commune et développer une offre de logements diversifiée afin de répondre aux nouveaux besoins des habitants actuels et futurs
- ✓ Renforcer l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins des habitants en privilégiant notamment la production de petits logements
- ✓ Améliorer la qualité des logements (près de 70 % des logements construits avant 1990), notamment dans le centre-ville sud et le quartier des Lévriers-Gare : rénovation du bâti, lutte contre la précarité énergétique, etc.
- ✓ Inverser la courbe de la vacance des logements afin d'accroître la population sur la commune (lutter contre la vacance)
- ✓ Poursuivre les actions pour revitaliser le centre-ville
- ✓ Assurer et poursuivre le développement et la requalification des Zones d'Activités Economiques (ZAE) dans les zones d'activités existantes (Parc Technologique et zone des Trois Cornets notamment)
- ✓ Maintenir les équipements culturels et sportifs sur la commune
- ✓ Poursuivre l'accompagnement de l'opération de la Butte Pinson et de l'aire d'accueil des gens du voyage.

PROVIS