REVISION DU PLU

novembre 2017
Bureau d'études Urballiance

DIAGNOSTIC

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Ville de Deuil-La Barre

Commune de
Deuil-La Barre

Val d'Oise

Le P.L.U. règlemente l'utilisation des sols, définit les règles de construction et encadre l'évolution de la commune

Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

C'est un outil de prévision et de planification :
il définit un projet d'aménagement et de développement communal à moyen et long terme

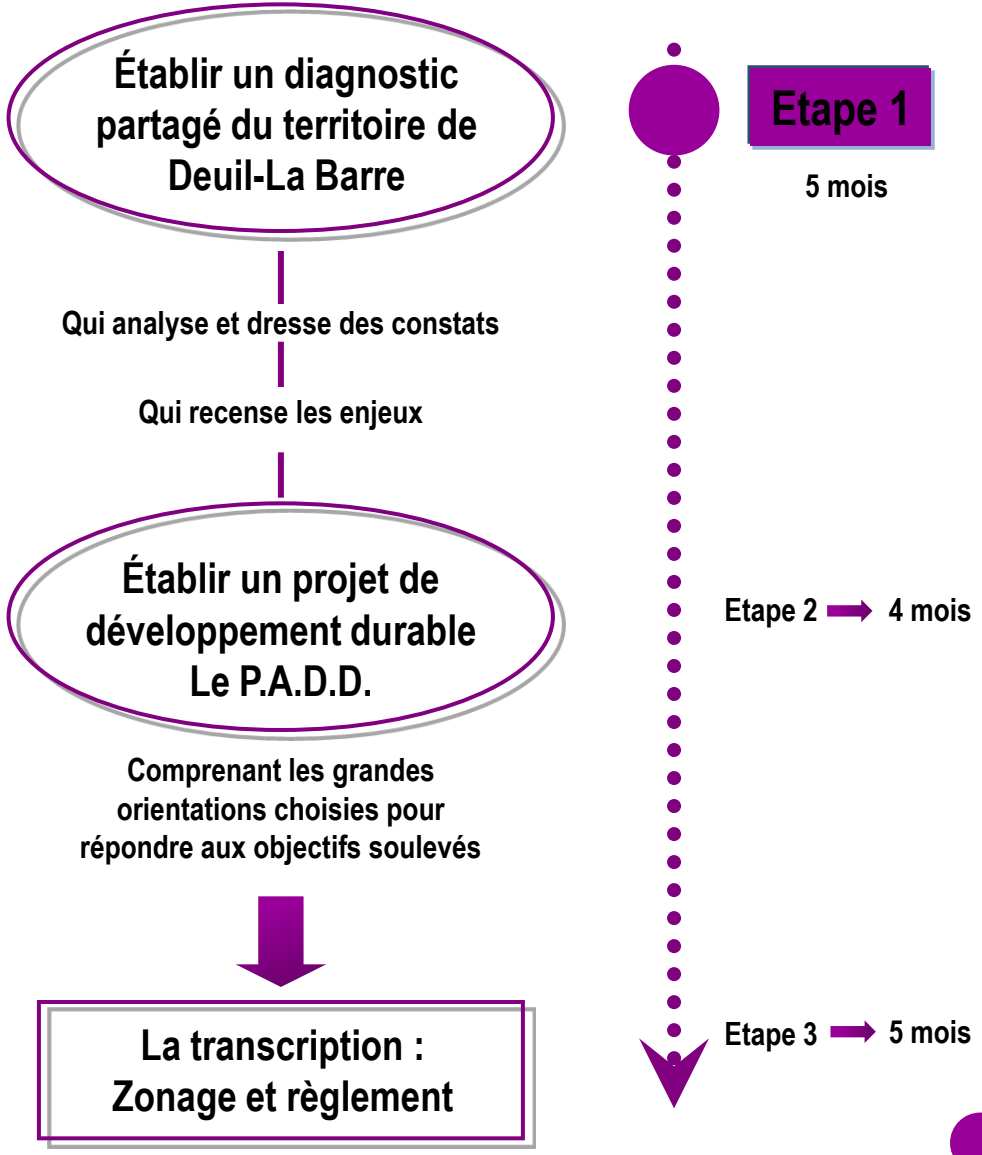
C'est un outil d'aménagement :
il modèle le paysage urbain par l'adoption de densités de construction adaptées, la protection des espaces verts et de l'environnement

C'est un outil réglementaire :
il encadre les constructions : l'implantation, la hauteur, le stationnement, …

Quel est le contenu du Plan Local d'Urbanisme ?

- Un Rapport de Présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le P.A.D.D. et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les O.A.P., sur des secteurs
- Un Règlement et un Plan de zonage qui délimite les quatre zones définies par la loi :
  - zone urbaine : U
  - zone à urbaniser : UA
  - zone agricole : A
  - zone naturelle et forestière : N
- Les Annexes avec les Servitudes d'Utilité Publiques

Démarche


Établir un diagnostic partagé du territoire de Deuil-La Barre
Qui analyse et dresse des constats
Qui recense les enjeux
Établir un projet de développement durable Le P.A.D.D.
Comprenant les grandes orientations choisies pour répondre aux objectifs soulevés
La transcription : Zonage et règlement
Etape 1
5 mois
Etape 2 → 4 mois
Etape 3 → 5 mois

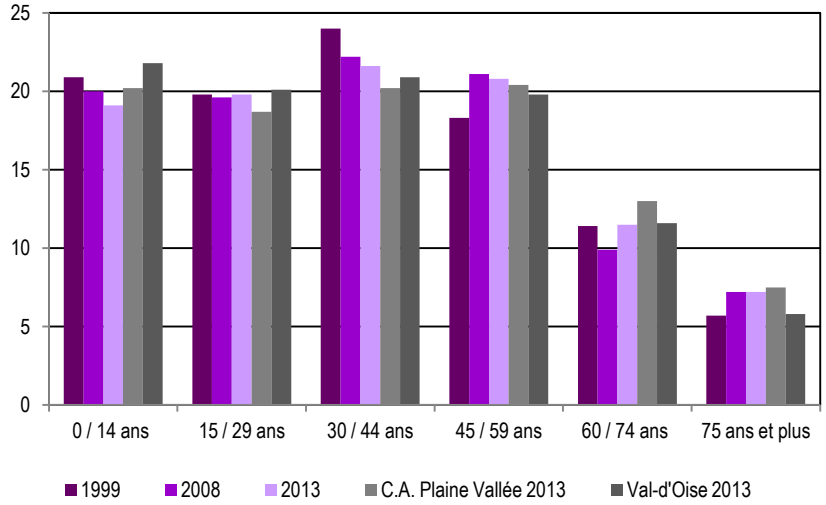
REVISION DU PLU

Ville de Deuil-La Barre

Diagnostic territorial et Etat initial de l'environnement

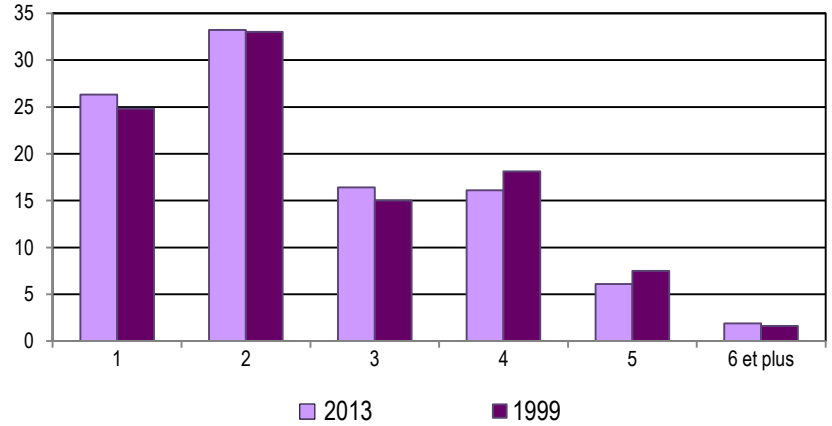
Dynamisme démographique

Evolution de la structure par âge entre 1999 et 2013



Source : INSEE

Taille des ménages en % entre 1999 et 2013



Source : INSEE

Une constante augmentation de population

Un solde naturel annuel systématiquement positif et un solde migratoire variable

Une population légèrement vieillissante

Un nombre moyen de personnes par ménage qui diminue

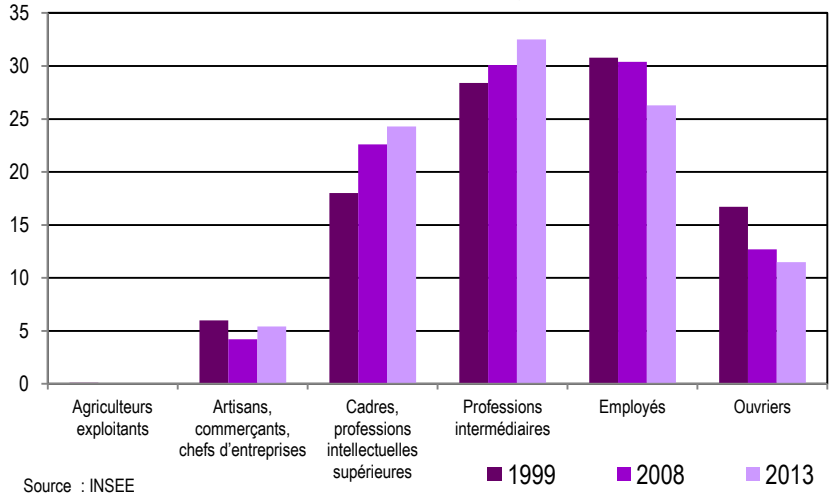
Une forte augmentation des ménages d'une seule personne et une diminution du nombre de ménage de 4 personnes et plus

Activité et Emploi

Emploi et taux de chômage			
	1999	2008	**2013**
Population active totale	9 895 49% de la pop	11 182 51% de la pop	**11 771** 53% de la pop
Emplois présents sur la commune	3 125	3 417	**3 211**
% d'actifs ayant son emploi dans la commune	12,8	12,8	11,2
Nombre de chômeurs	931	1 085	**1 152**
Taux de chômage %	9,4	9,7	**9,8**
Taux de chômage C.A. Plaine Vallée	nc	9,5	**10,8**
Taux de chômage du Val-d'Oise %	12,0	11,3	**13,1**

Source : INSEE

Evolution des CSP entre 1999, 2008 et 2013



Source : INSEE

Un poids de la population active totale au sein de la population municipale qui ne cesse d'augmenter

Une diminution des emplois sur le territoire communal sans rapport avec l'augmentation du taux de chômage communal

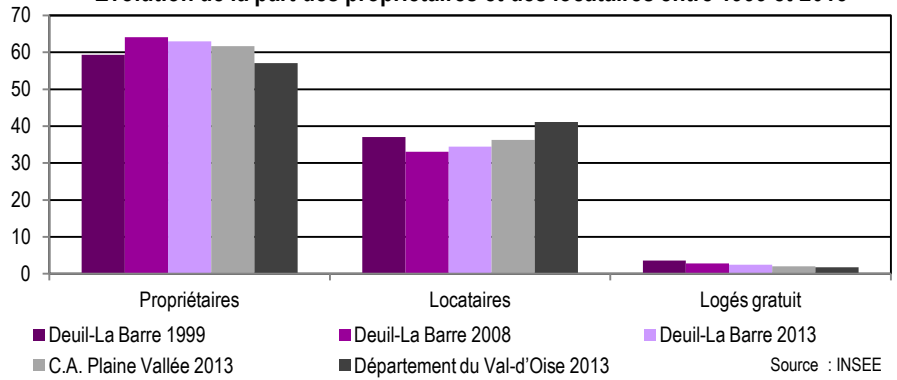
Une diminution des actifs deuillois travaillant sur la commune

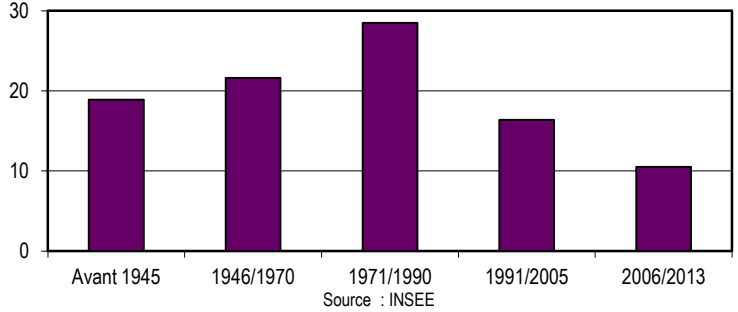
Une forte progression des "cadres, professions intellectuelles supérieures" et des "professions intermédiaires"

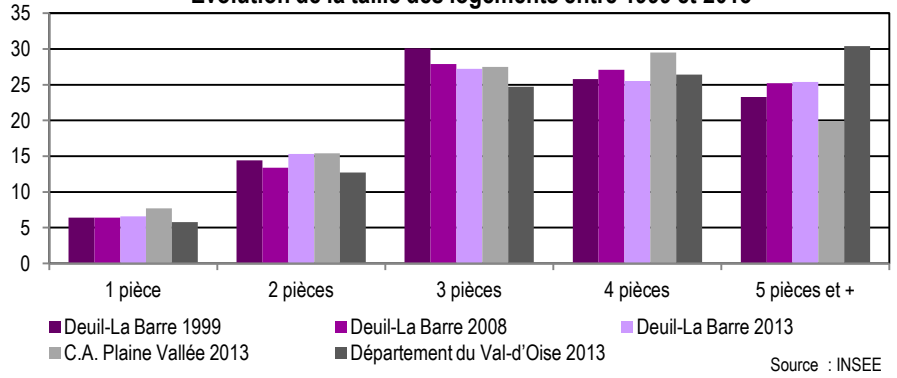
Une diminution de l'utilisation de la voiture particulière au profit des transports en commun et des deux roues

Une augmentation du revenu moyen imposable des foyers fiscaux imposés

Habitat







Une dynamique de la construction significative

Une large majorité d'appartements, 62% en 2013

Une part de propriétaires majoritaire

Deux tiers des logements occupés depuis plus de 5 ans

Un parc de logements globalement récent

Une majorité de grands logements, 50% de T4 et plus

Habitat social

Structure des ménages en %					
	Personnes seules	Couples sans enfant	Familles monoparentales	Couples avec enfants	Autres ménages
2014	**27,6**	**13,7**	**20,0**	**35,9**	**2,8**
2006	29,7	14,0	18,6	34,1	3,7

Source : OLS - OPS 2006 et 2014

Structure par âge des occupants en %			
	Moins de 18 ans	18 ans et 64 ans	65 ans et plus
2014	**32,0**	**59,1**	**8,9**
2006	31,6	59,1	9,3

Source : OLS - OPS 2006 et 2014

Activité professionnelle des occupants en %				
	C.D.I.	C.D.D.	Sans emploi Inscrites à Pôle Emploi	Autres personnes sans emploi
2014	**45,4**	**5,9**	**14,6**	**34,2**
2006	50,4	6,0	10,3	33,3

Source : OLS - OPS 2006 et 2014

Un nombre de logements locatifs sociaux représentant 16,36% au 1er janvier 2016 des résidences principales

Une majorité de ménages avec enfants dont plus d'un tiers sont des familles monoparentales

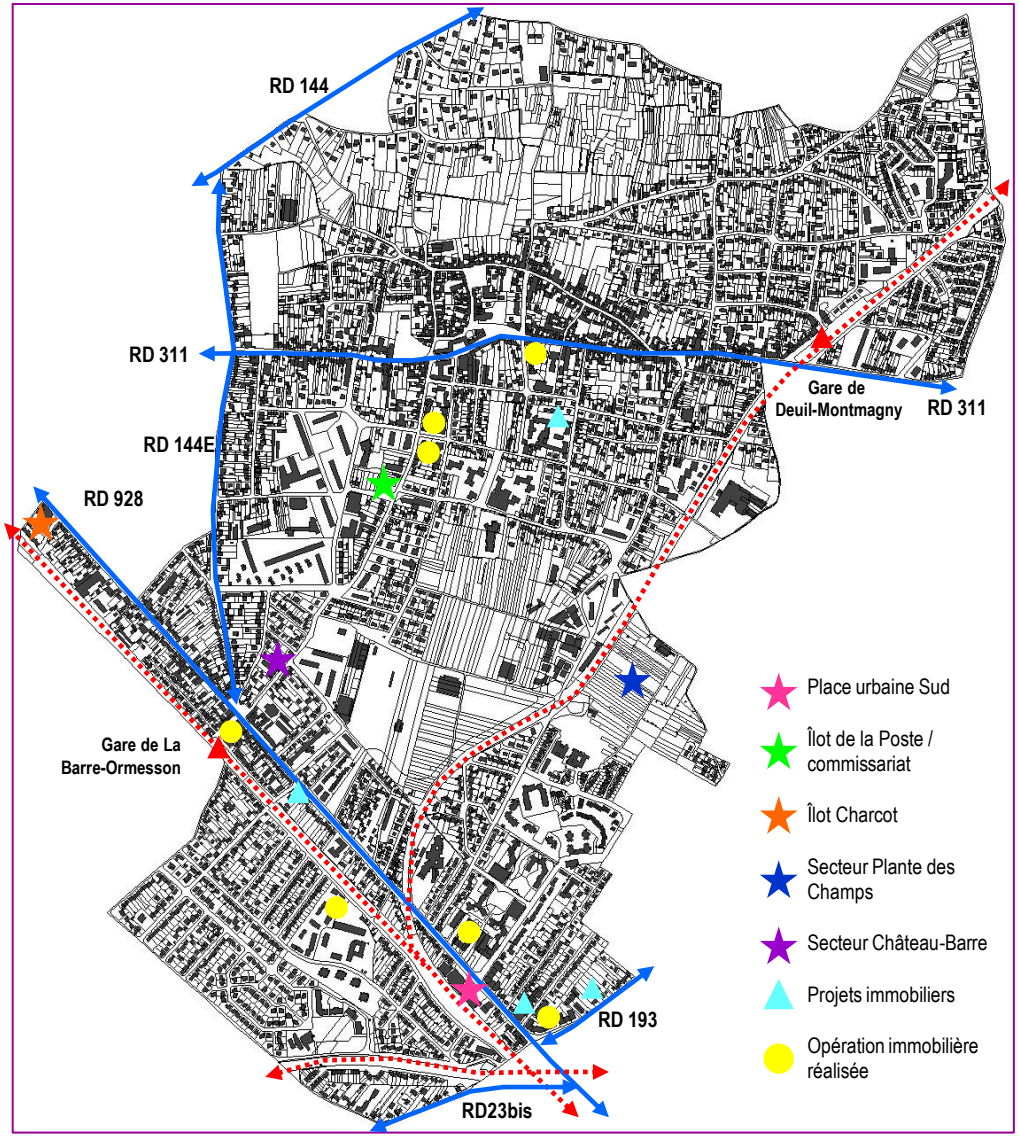
Un léger vieillissement des titulaires des contrats de location

Une structure par âge des résidents stable depuis 2009 avec près d'un tiers ayant moins de 18 ans

Un recul de 5 points des résidents ayant un Contrat à Durée Indéterminée

Habitat

Projets de construction



De nombreux projets de construction d'habitat collectif ont vu le jour depuis dix ans

Quatre projets immobiliers avec 167 logements dont 105 sociaux :

Avenue du Bois : 60 logements sociaux
Avenue Foch : 19 logements sociaux
Route d'Epinay : 19 logements sociaux et 41 logements privés
Rue Dessailly : 7 logements sociaux et 21 logements privés

Trois sites majeurs de nouveaux projets de construction

Place urbaine Sud avec 173 logements étudiants, 55 logements en copropriété et 55 logements sociaux livrés d'ici fin 2019

Îlot de la Poste / commissariat : un important projet en cours de réflexion avec la réalisation projetée de 300 logements dont 30% sociaux

Îlot Charcot : réflexion menée en partenariat avec la commune d'Enghien pour un programme de logements /commerces

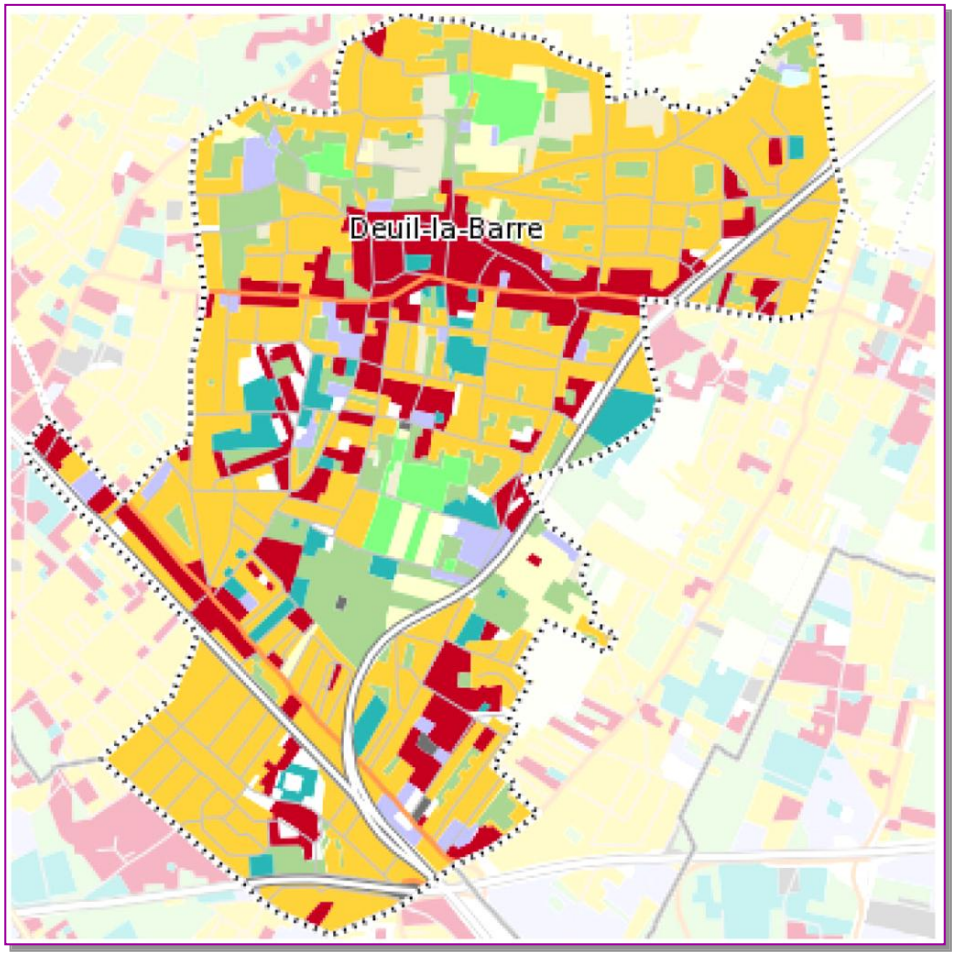
Une réflexion d'aménagement en cours sur :

Le secteur Emilie du Châtelet

Le secteur de la Plante des Champs, à cheval entre Deuil et Montmagny

Le secteur Château-Barre

Occupation du sol



292 ha d'espace urbain, soit 78% du territoire, dont 62% d'habitat individuel

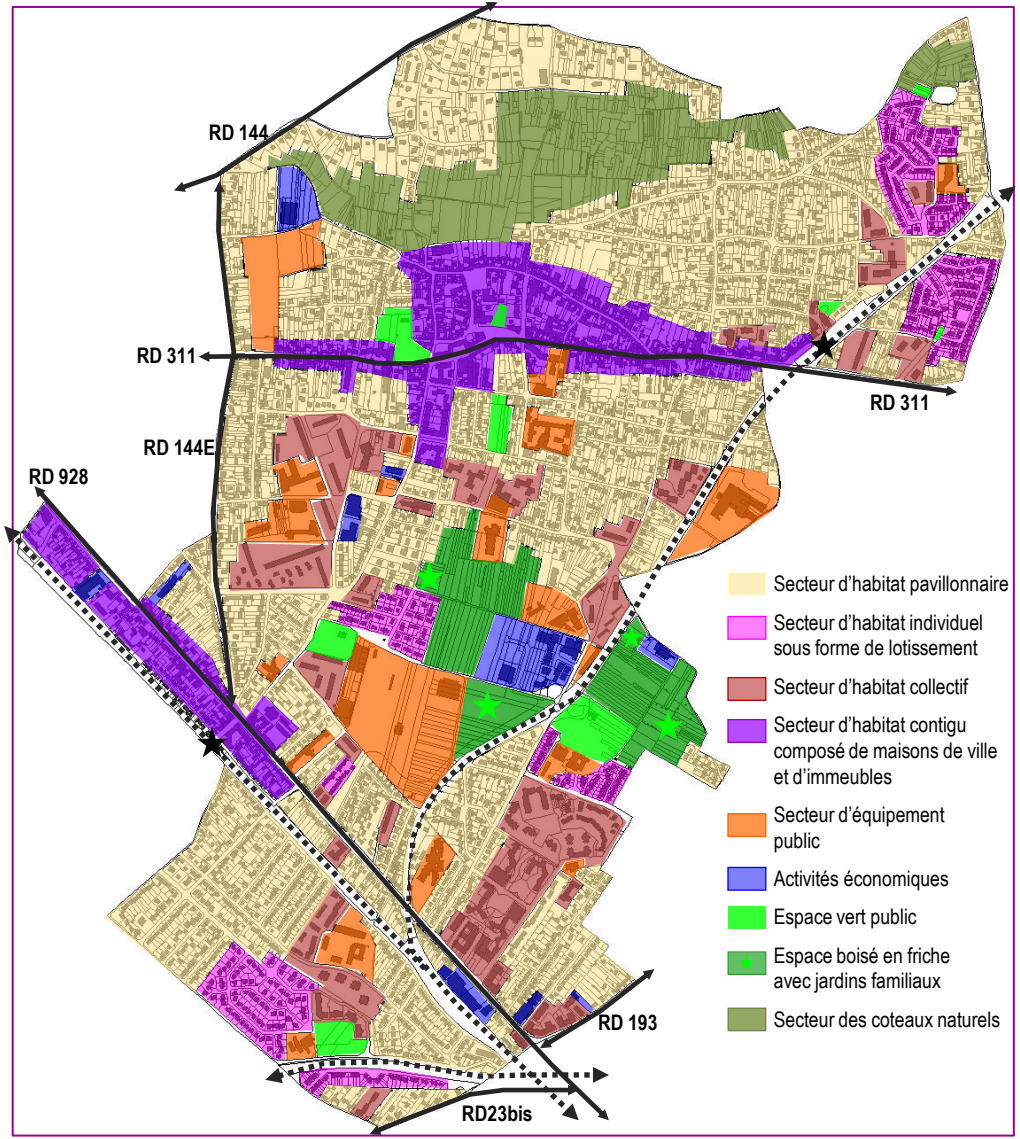
49 ha, soit 13%, correspond à de l'espace urbain ouvert :
secteur ayant une très faible densité par rapport à la parcelle

33 ha d'espace naturel, soit 8% du territoire, dont 30% d'espaces boisés et 30% de semi-naturels

Une répartition stable depuis 1982

Occupation du sol en hectares		Surface 2012
1	Forêts	10,59
2	Milieux semi-naturels	10,00
3	Espaces agricoles	12,12
4	Eau	0,38
Espaces agricoles, forestiers et naturels		**33,10**
5	Espaces ouverts artificialisés	49,57
Espaces ouverts artificialisés		**49,57**
6	Habitat individuel	180,91
7	Habitat collectif	59,51
8	Activités	11,65
9	Equipements	16,72
10	Transports	22,98
11	Carrières, décharges et chantiers	1,13
Espaces construits artificialisés		**292,91**
Total		**375,57**

Organisation spatiale



Un territoire fragmenté par la voie ferrée et cloisonné par des liaisons Nord/Sud insuffisantes

Une prédominance d'îlots accueillant un habitat pavillonnaire

Un centre ancien, au Nord, avec un habitat contigu de maisons de ville le long de la RD 311 et de la rue Haute

Un secteur sur la partie Nord de la RD 928 qui concentre des immeubles contigus formant des fronts urbains hétéroclites

Trois pôles d'habitat collectif d'envergures implantés sur les quartiers : Mortefontaines, Galathée et Presles

Un pôle d'activités de taille restreinte, isolé au cœur de la commune avec une accessibilité contraignante

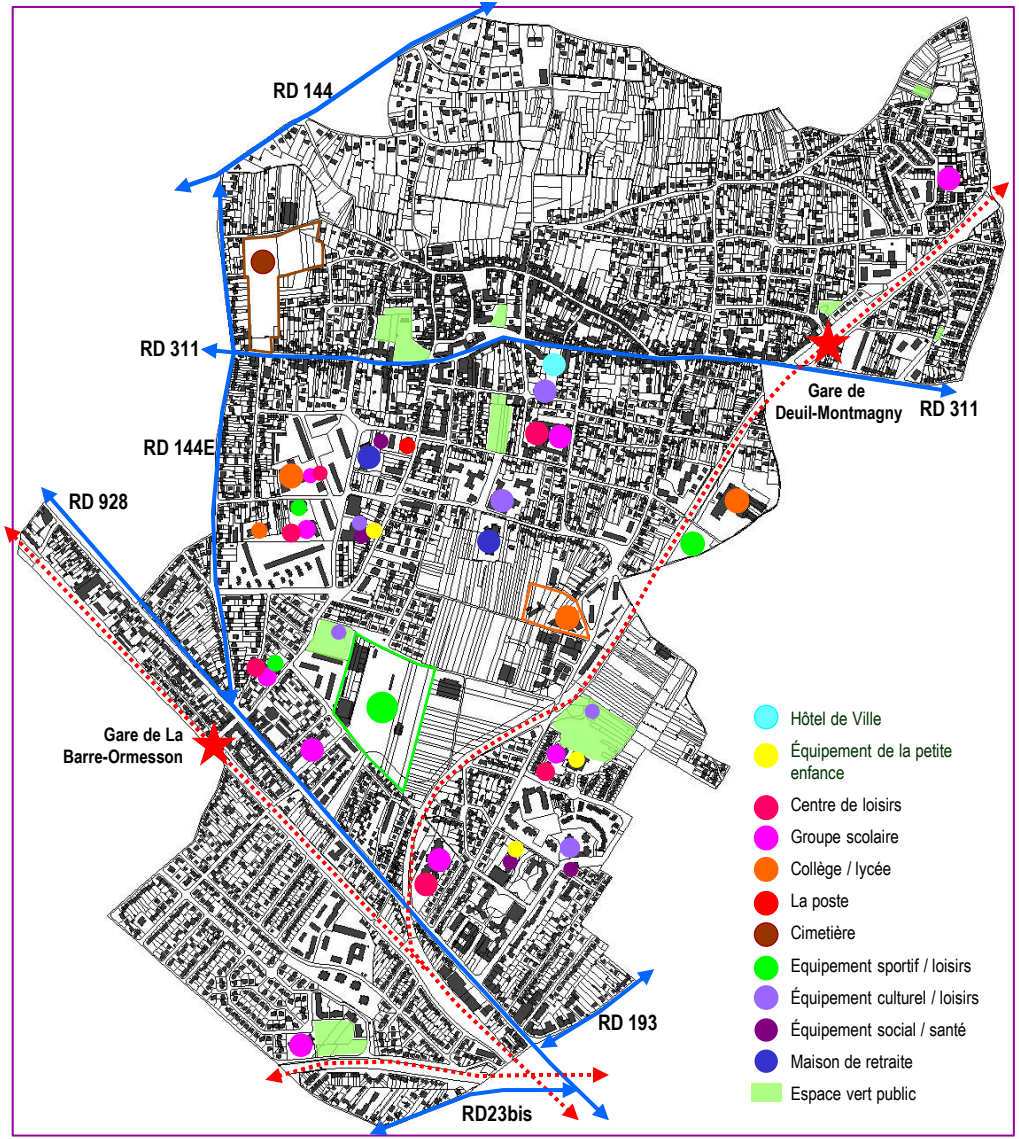
Des équipements publics disséminés au sein de l'espace urbain dont un pôle d'équipements sportifs et de loisirs occupant une importante emprise au centre

Des espaces verts publics dispersés dans les différents quartiers

Deux espaces boisés d'envergure en friche au centre avec ponctuellement des jardins familiaux

Une entité naturelle circonscrite sur les coteaux

Equipements publics



Un taux d'équipements satisfaisant avec une bonne représentativité des différents types d'équipements

Une concentration des équipements sur trois quartiers : Mortefontaines, Moutier-Stade et Galathée

Plusieurs lieux d'accueil pour la petite enfance, mais qui restent insuffisants au vue de la demande

12 écoles publiques, 7 maternelles et 5 primaires, dont les bâtiments scolaires sont globalement en bon état

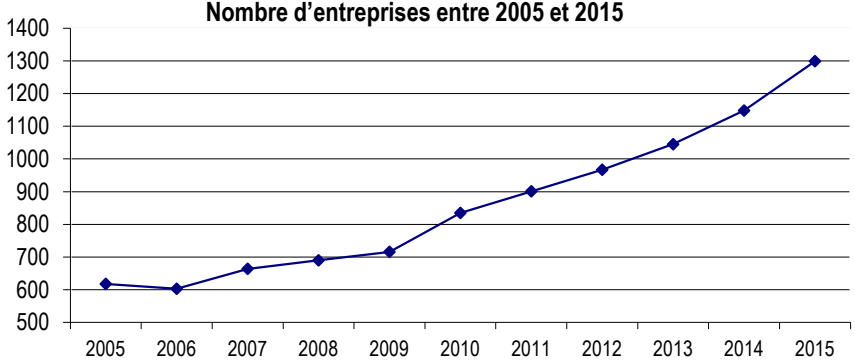
Des effectifs scolaires stables en maternelles et en légère augmentation en primaires, mais une éventuelle prochaine saturation des écoles due aux projets de construction

Deux collèges dont un situé de part et d'autre de la rue E. Lamarre posant un problème de sécurité et de rationalité
Un lycée public à cheval sur la commune de Montmagny

Plusieurs équipements culturels et de loisirs proposant une grande diversité d'activités

Des équipements sportifs nombreux et variés avec une polarité importante au cœur de la commune

Economie



Source : INSEE

Nombre d'entreprises par secteur d'activité en 2015

Secteurs	Nombre	%
Industrie	61	4,7
Construction	233	17,9
Commerce, transports, hébergement et restauration	321	**24,7**
Services aux entreprises	424	**32,7**
Services aux particuliers	260	20,0
Total	**1 299**	**100**

Source : INSEE

Pourcentage d'établissements par tranche d'effectif salarié en 2015	
Tranche d'effectif salarié	%
0 salarié	**77,3**
1 à 9 salariés	19,3
10 à 19 salariés	1,8
20 à 49 salariés	1,1
50 salariés et plus	0,5

Source : INSEE

Une constante augmentation du nombre d'entreprises sur le territoire communal avec une progression de 110% entre 2005 et 2015

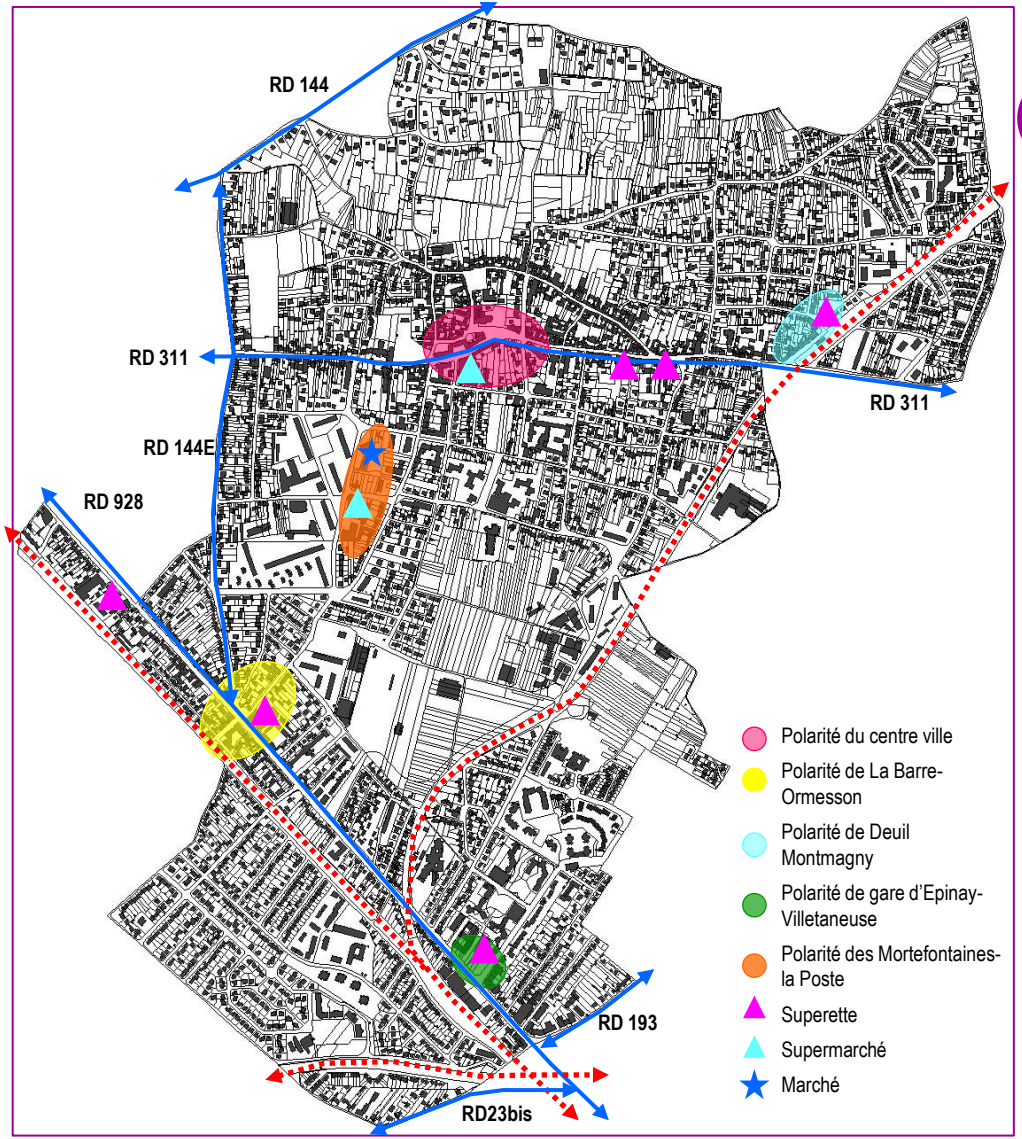
Une forte représentation du secteur des services aux entreprises suivi par celui du commerce, des transports, de l'hébergement et de la restauration, puis des services aux particuliers et de la construction et enfin de l'industrie

Un tissu économique communal constitué de TPE

Une zone d'activités économiques de 3 ha qui regroupe 36 entreprises diverses employant plus de 170 personnes avec deux handicaps majeurs :

- Une ZA enclavée avec une difficulté d'accessibilité avec un accès en sens unique
- Un problème de stationnement important sur la zone la plus ancienne

Economie : Les commerces



Un tissu commercial constitué de cinq pôles aux envergures et aux rayonnements divers

Une faible représentativité des commerces de bouche compensée par six superettes/épiceries, un commerce d'alimentation générale et deux supermarchés

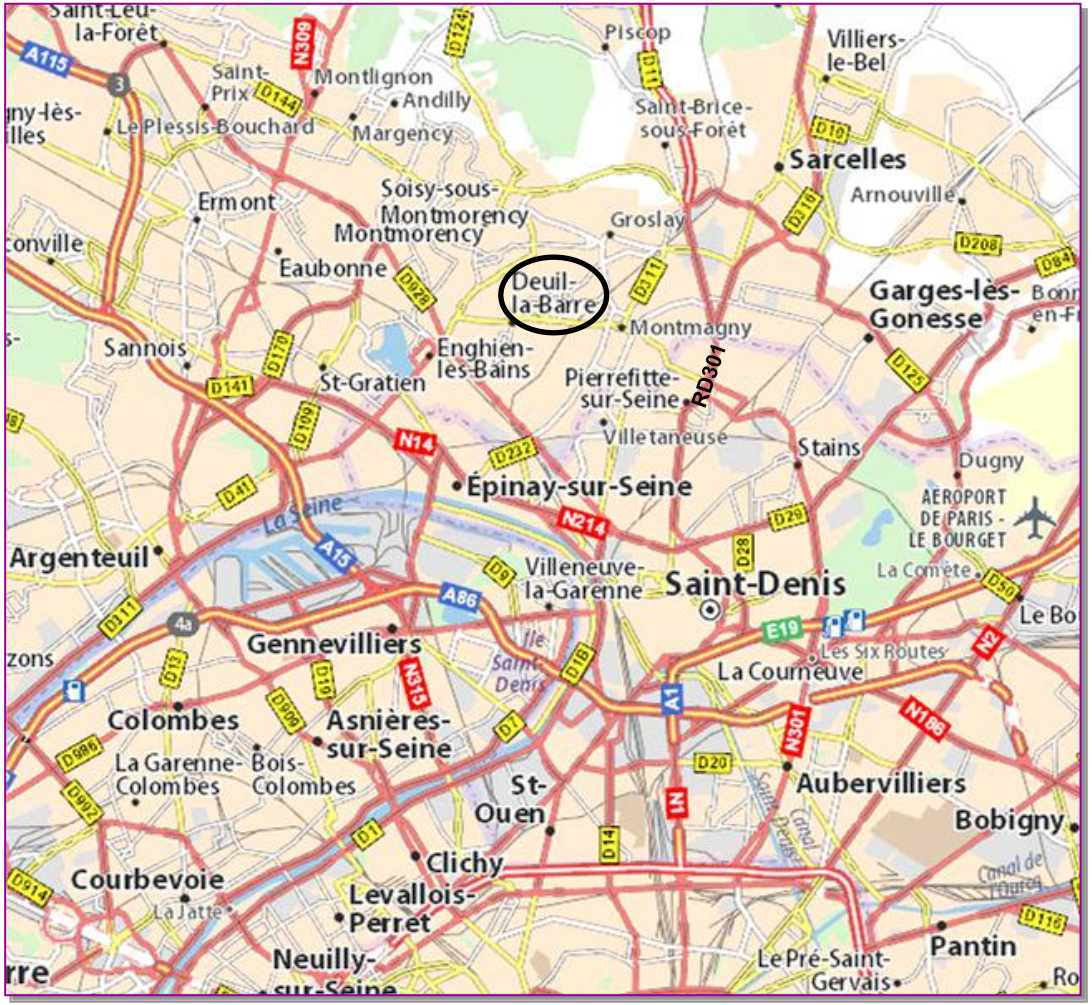
Une fréquentation très importante du marché et des commerces de proximité du centre ville par les habitants

Une importante évasion commerciale des Deuillois

Projet de création d'une coopérative de développement économique

Déplacements

Accessibilité routière



44% des actifs deuillois utilisent la voiture comme mode de déplacement domicile / travail, ce qui est identique au département

Une commune éloignée des axes autoroutiers de transit majeurs du nord-ouest de l'Île-de-France : A86, A15, A1, A104

Une accessibilité difficile aux deux axes majeurs du secteur, N14 / N214 et RD301, en raison de la complexité du réseau

Des pôles relativement éloignés avec des temps de parcours assez longs :

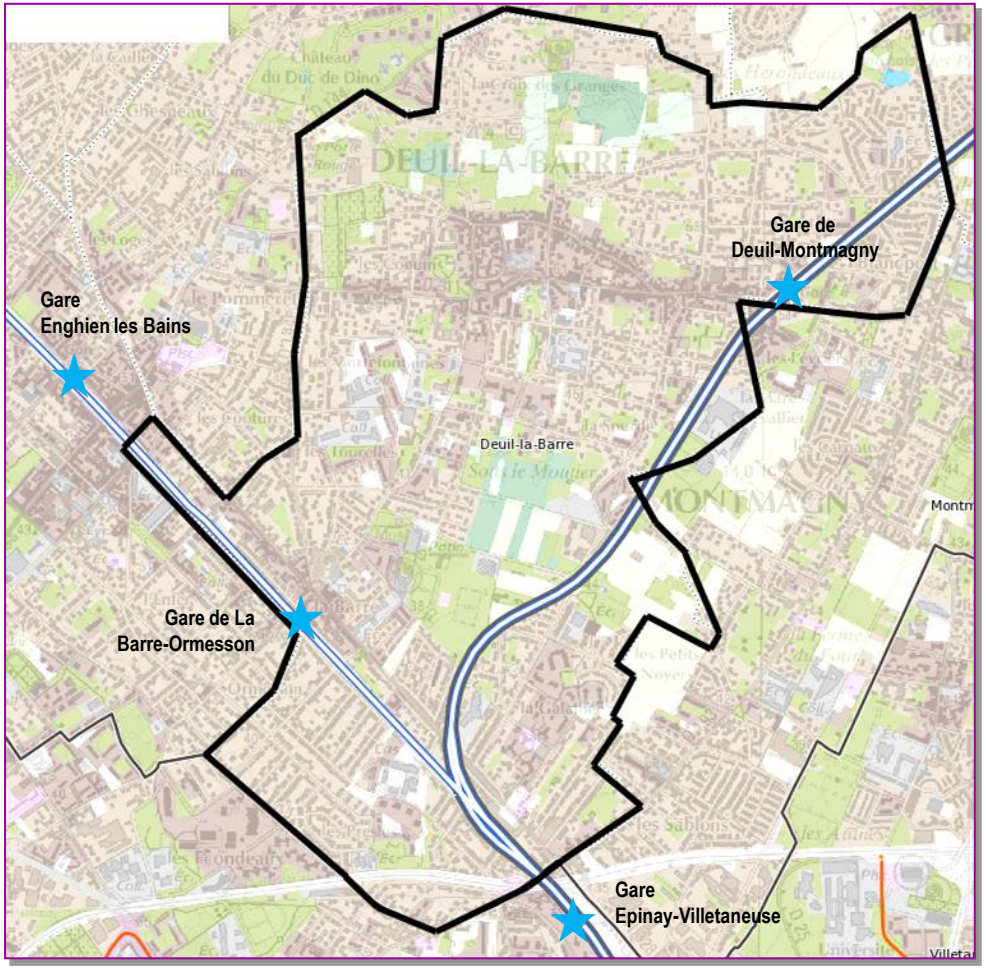
La préfecture, Cergy, à près de 25 km,
soit 30 min environ si la circulation est fluide

L'aéroport, Roissy Charles de Gaulle, à près de 30 km, soit 35 min environ si la circulation est fluide

Paris à près de 20 km, mais un temps de parcours très variable en fonction de la circulation

Déplacements

Transports en commun ferré



44% des deuillois utilisent les TC comme mode de déplacement domicile/travail, ce qui est nettement supérieur au département avec 35%

Un territoire qui détient une très bonne connexion avec Paris (gare du Nord) en 20min avec une bonne fréquence (toutes les 15min)

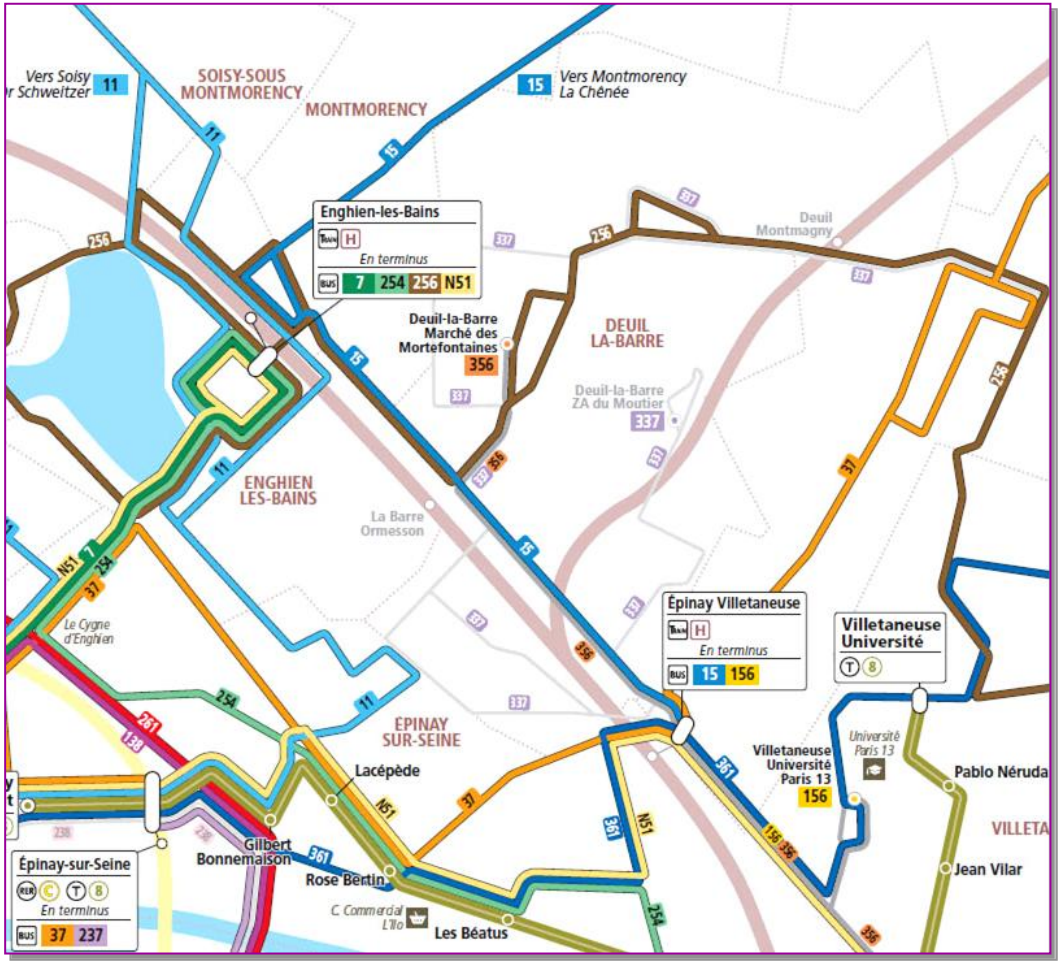
Une fréquentation des gares qui a augmenté fortement pour atteindre aujourd'hui entre 6600 et 7900 voyageurs

Une connexion avec plusieurs communes franciellennes améliorée avec le Tram 11 express en gare d'Epinay-Villetaneuse

Un projet d'envergure : la fermeture du passage à niveau de la gare de Deuil-Montmagny, entraînant une évolution sur son accessibilité aux PMR en 2022

Déplacements

Transports en commun - bus



Un territoire desservi par 5 lignes de bus, mais le quartier du Lac Marchais reste sans desserte

Des lignes qui empruntent principalement les RD928, 311 et la rue de la Barre et qui connectent la ville aux gares et notamment celles des communes voisines

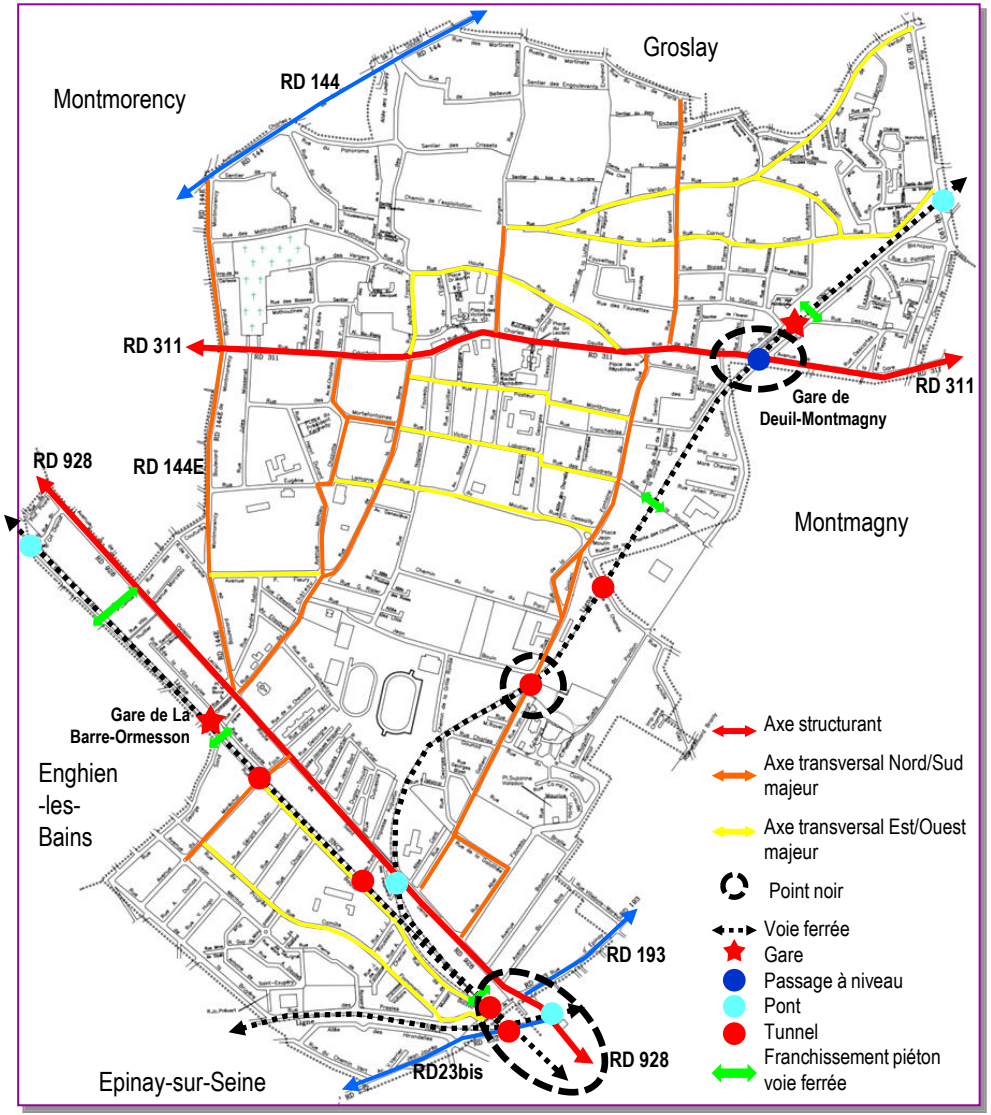
L'absence de site propre sur la commune est un handicap pour les fréquences, en particulier pour les lignes empruntant la RD 928

Des évolutions importantes des trajets pour les lignes RATP 337 et 256 en raison du projet de la fermeture du passage à niveau

Un bus communal dit "L'octo'bus" mis à disposition pour les seniors et les personnes handicapées

Déplacements

Structure viaire



Une trame viaire rendue complexe par une sinuosité des parcours en raison des nombreux sens unique et des transversales Nord/Sud et Est/Ouest peu nombreuses et souvent en sens unique

Deux axes majeurs, les RD 928 et 311, qui jouent un rôle structurant au sein de la commune : ce sont les colonnes vertébrales où se greffent les autres voies principales

Des RD qui supportent des trafics moyens journaliers de véhicules très importants (plus de 5000 véh/j)

Un gabarit des voies souvent inadapté au trafic supporté, générant des problèmes de congestion et de sécurité pour la déambulation piétonne et cycle :

→ Volonté de limiter la vitesse à 30km/h sur de nombreuses voies et de développer les zones 30

Un réseau tertiaire composé de nombreuses voies en impasse qui ferment les secteurs sur eux-mêmes

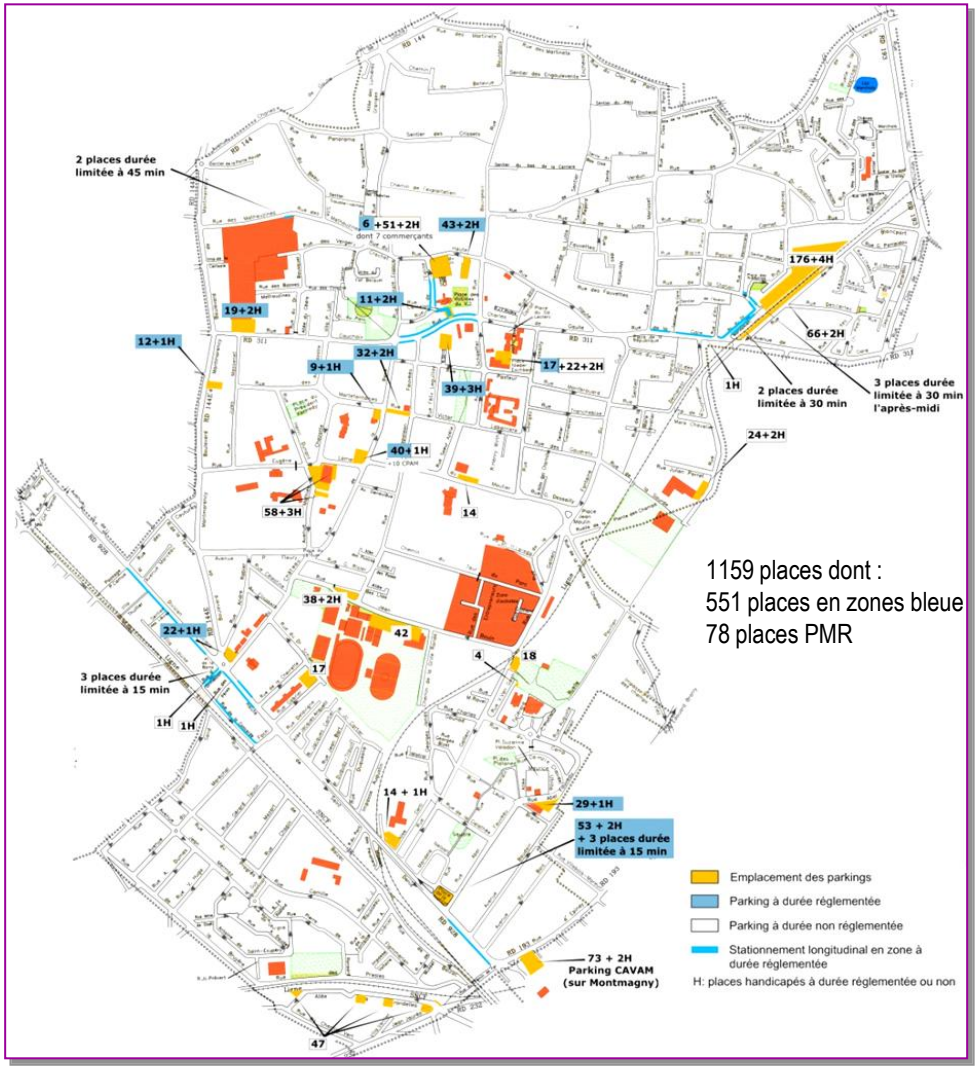
Trois points noirs sur la commune :

Le secteur du PN4 - Le pont Gallieni - Le carrefour des 3 communes

Une réflexion en cours sur la refonte du plan de circulation suite au projet de fermeture du PN4

Déplacements

Stationnement



80% des ménages deuillois sont motorisés et plus de 25% possèdent 2 voitures ou plus contre 34% pour le département

71% des résidences principales possèdent un emplacement réservé au stationnement, soit 6493, c'est supérieur au département avec 65%
Mais de nombreuses voies, souvent étroites, sont saturées par un stationnement résidentiel « sauvage »

Une offre de 1159 places publiques gratuites réparties autours des polarités et des gares, avec des zones bleues non payantes qui limitent le stationnement dans sa durée

Un important besoin en stationnement à proximité des gares, en particulier sur la gare La Barre-Ormesson

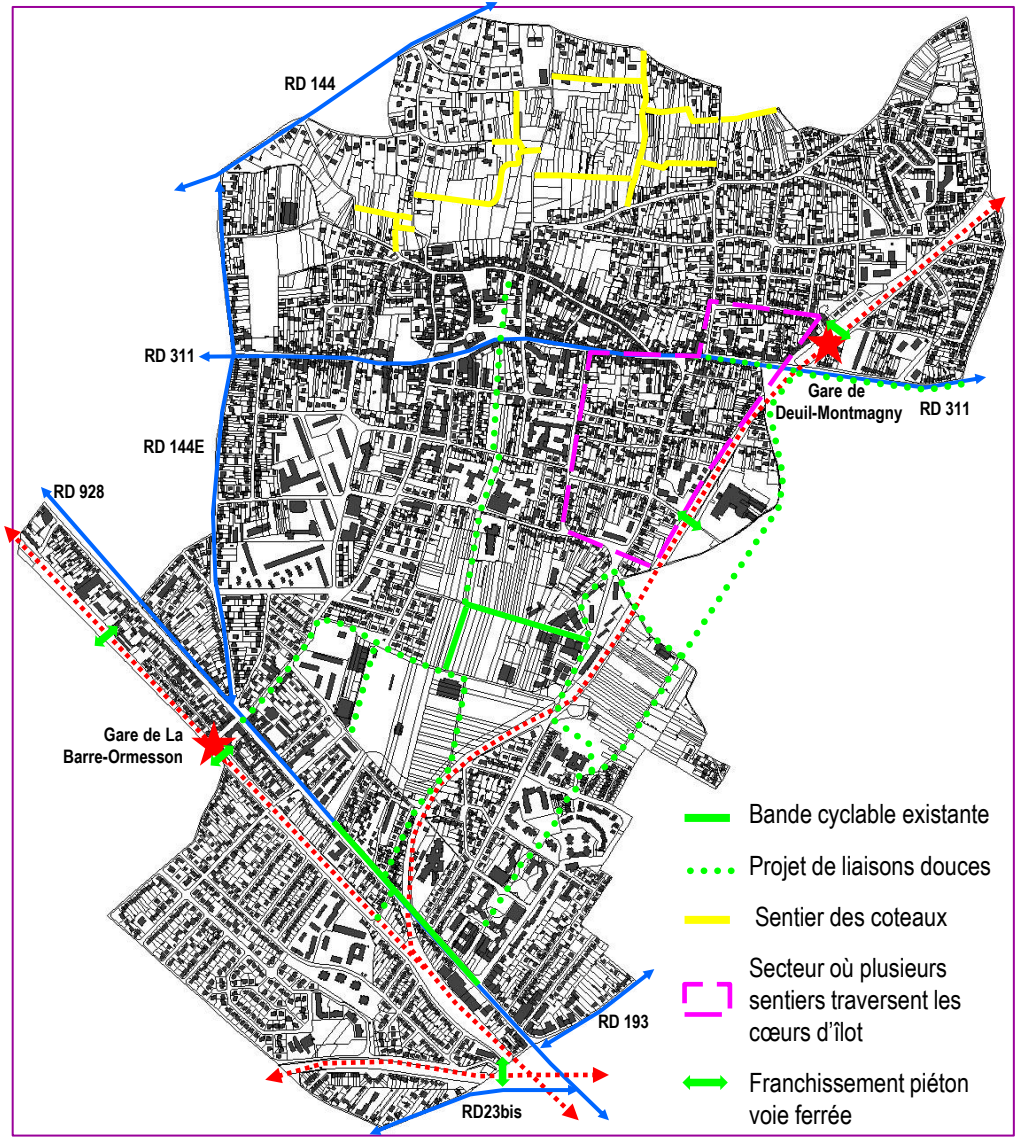
Une réflexion en cours sur la politique de stationnement à mener sur la ville

Trois projets de parkings envisagés sur la commune :

- Parking au niveau du marché
- Parking aérien d'une centaine de places rue Jacques Cartier : projet intercommunal Deuil - Enghien pour le syndicat du Stade
- Parking souterrain payant d'une centaine de places, place de la Barre

Déplacements

Liaisons douces



Des déplacements piétons et cycles contraints par la topographie du territoire, la voie ferrée et les nombreuses voies étroites

Une pratique du vélo peu développée pour des déplacements d'usage en raison d'un fort sentiment d'insécurité :

- Une quasi absence de bande cyclable en raison des gabarits de voies trop étroits
  Peu de points de stationnement vélos

Un plan de développement des liaisons douces créant des cheminements sécurisés pour relier les principales polarités :

- Création d'une coulée verte traversant la commune du Nord au Sud
  Volonté de mettre une partie des voies structurantes desservant les gares en sens unique pour une déambulation piétonne et cycle sécurisée

Faune - Flore

Paon du jour

Ecureuil roux

Campanule

Euphorbe

Passerage

Achillée millefeuille

Serin Cini

Une commune appartenant à l'unité paysagère des plaines urbanisées de la vallée de Montmorency

Un territoire communal sans protection particulière

263 espèces et sous espèces végétales recensées dont certaines font l'objet de protection au titre de directives, de règlements, de conventions et d'arrêtés

54 espèces et sous espèces animales recensées dont certaines font l'objet de protection

3 espèces inscrites sur la liste rouge nationale des espèces menacées :

- Une espace végétale : le Buplèvre ovale
- Deux espèces animales (oiseau) : le Verdier d'Europe et le Serin cini

5 espaces verts et une quinzaine d'arbres remarquables, au sein du tissu urbain, protégés au titre de l'art. L151.19 du code de l'urbanisme

Patrimoine culturel

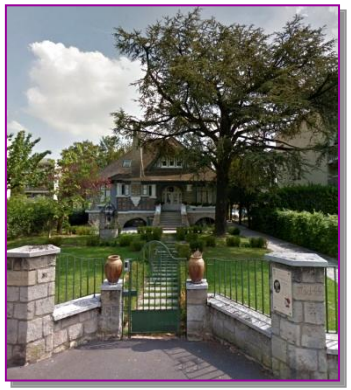
Eglise Notre Dame / Saint-Eugène

Ecole maternelle Jules-Ferry

Château de Thibault-de-Soisy

Ecole maternelle Louis-Pasteur

Conciergerie du château de La Chevrette



Villa La Madelon

Un monument classé à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques : l'église prieurale et paroissiale Notre Dame / Saint-Eugène

Plusieurs sites archéologiques susceptibles de recéler des vestiges essentiellement du Haut-Moyen-Âge

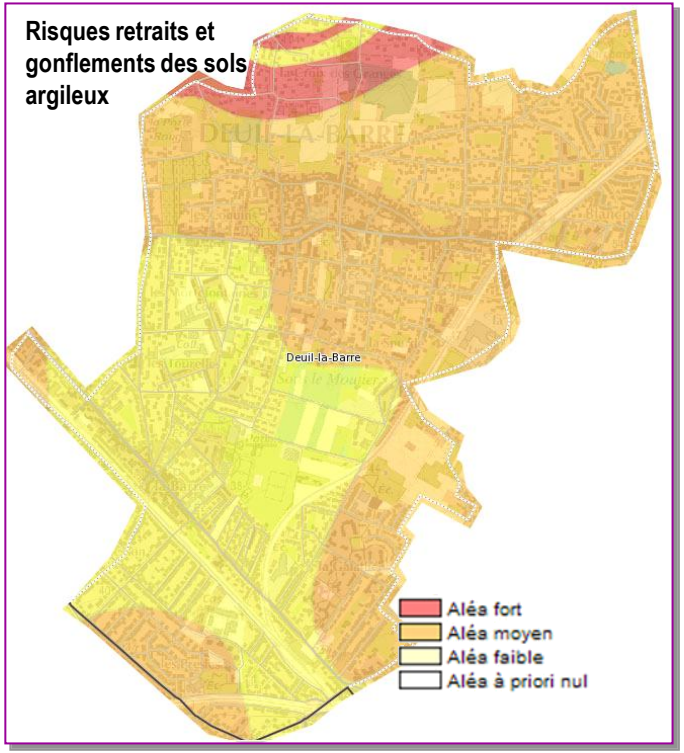
Près de 90 éléments du patrimoine identifiés et protégés au titre de l'art. L151.19 qui présentent un intérêt historique et architectural

Risques naturels

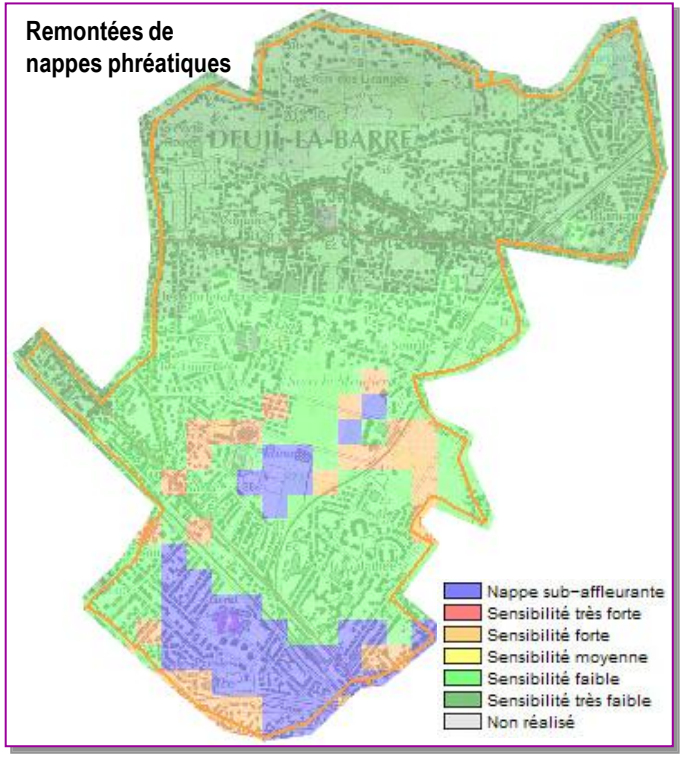
Des risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux avec un aléa fort sur les coteaux et un aléa moyen au Nord, sur la frange Est et au Sud

Des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique au Sud sur le quartier Presles avec une nappe sub-affleurante

Risques retraits et gonflements des sols argileux



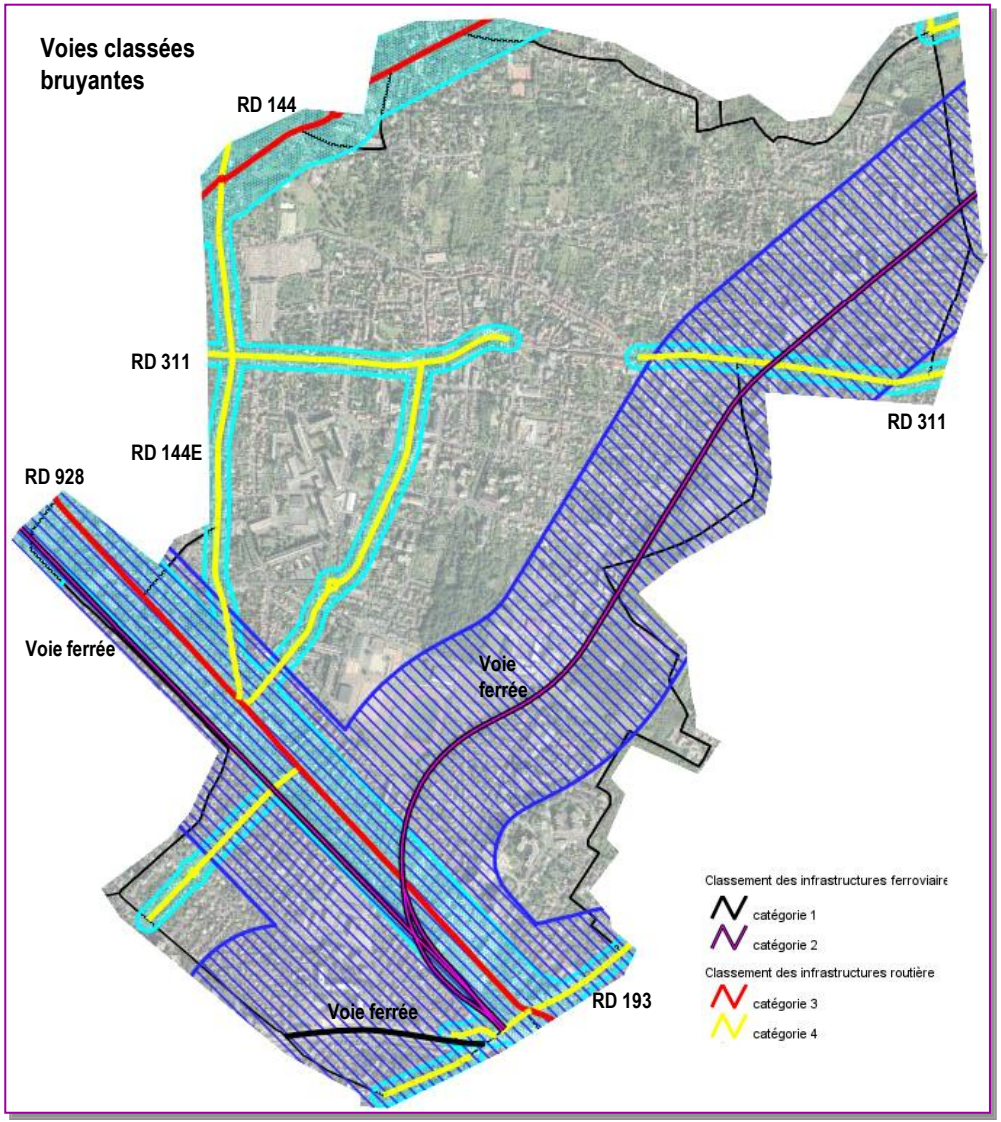
Remontées de nappes phréatiques



Des risques d'inondations liés au ruissellement pluvial

Deuil est identifiée dans le schéma départemental de prévention des risques naturels du Val d'Oise

Risques technologiques



Un territoire impacté par plusieurs voies classées bruyantes :

- Les RD 928, 144, 193 et 311
- L'avenue Jean Jaurès
- Les rues du Château et de la Barre
- La voie ferrée

Les quartiers Presles, Galathée et toute la frange Est dont une grande partie du quartier Blancport / Lac Marchais sont impactés

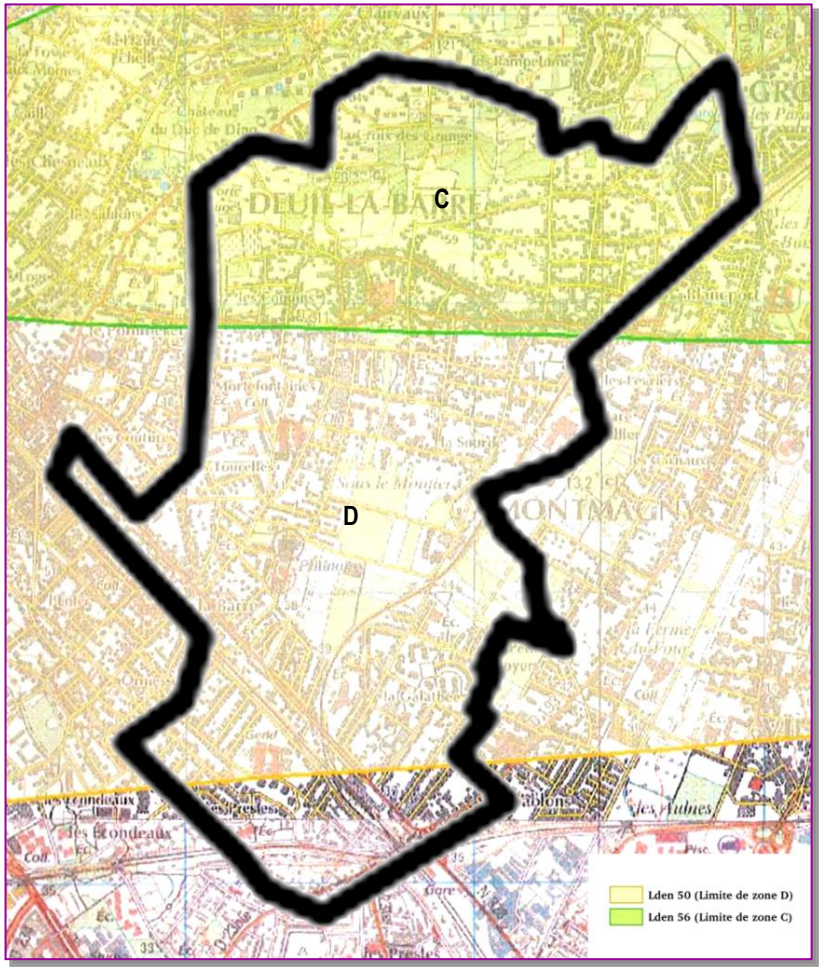
36 entreprises répertoriées dans la base de données BASIAS, dont 6 ne sont plus en activité, ayant une activité potentiellement polluante :

- Essentiellement des stations services, des pressings et des garages automobiles
- Principalement situées le long des RD 311 et 928 et la rue de la Barre

Aucun site référencé dans la base de données BASOL recensant les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics

Risques technologiques

Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle



Un territoire entièrement impacté par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle

- En zone C (verte) : Une grande partie des quartiers Côte / Centre-ville et Blancport / Lac Marchais

  Aucune construction d'habitation collective n'est autorisée Seules sont autorisées des constructions individuelles non groupées dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

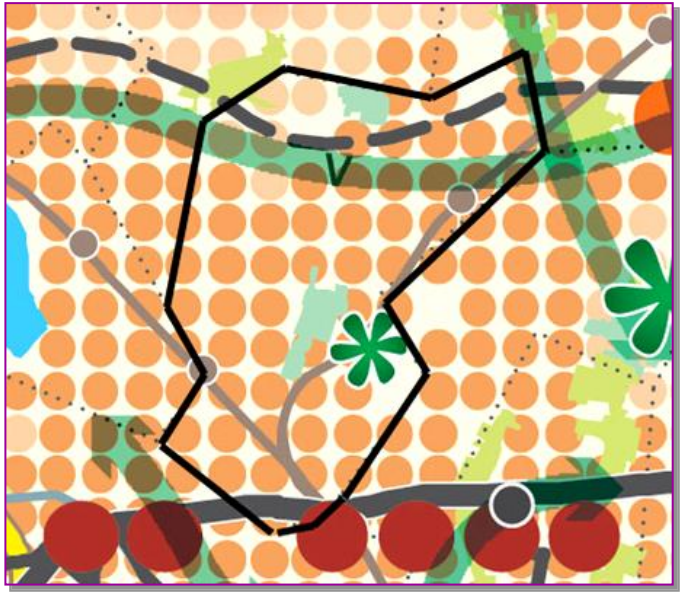
- En zone D (jaune) : 2/3 du territoire

  Toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.

Les documents de référence

Schéma Directeur d'Île-de-France

Extrait de la carte de destination du SDRIF 2030 pour Deuil-La Barre



L'essentiel du territoire urbain est identifié comme « quartiers à densifier à proximité des gares » :

➡ soit une augmentation minimale de 15% de la «densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat »

Un espace de loisirs d'intérêt régional à créer au Sud-est sur une friche boisée

Objectifs chiffrés imposés par le SDRIF :

En 2015 : 22 031 habitants - 9 150 résidences principales
292 ha d'espaces construits artificialisés dont 240 ha d'espaces construits liés à l'habitat

Une augmentation de 15% de la densité humaine nécessite :
3 430 habitants supplémentaires entre 2015 et 2030, soit 0,97% de croissance démographique annuel,
soit 25 461 habitants au total

Une augmentation de 15% de la densité des espaces d'habitat nécessite :
1 379 résidences supplémentaires entre 2015 et 2030, soit 0,94% de croissance annuel, soit 10 529 résidences

Contraintes communales :

Un PEB qui gèle l'urbanisation sur un tiers du territoire

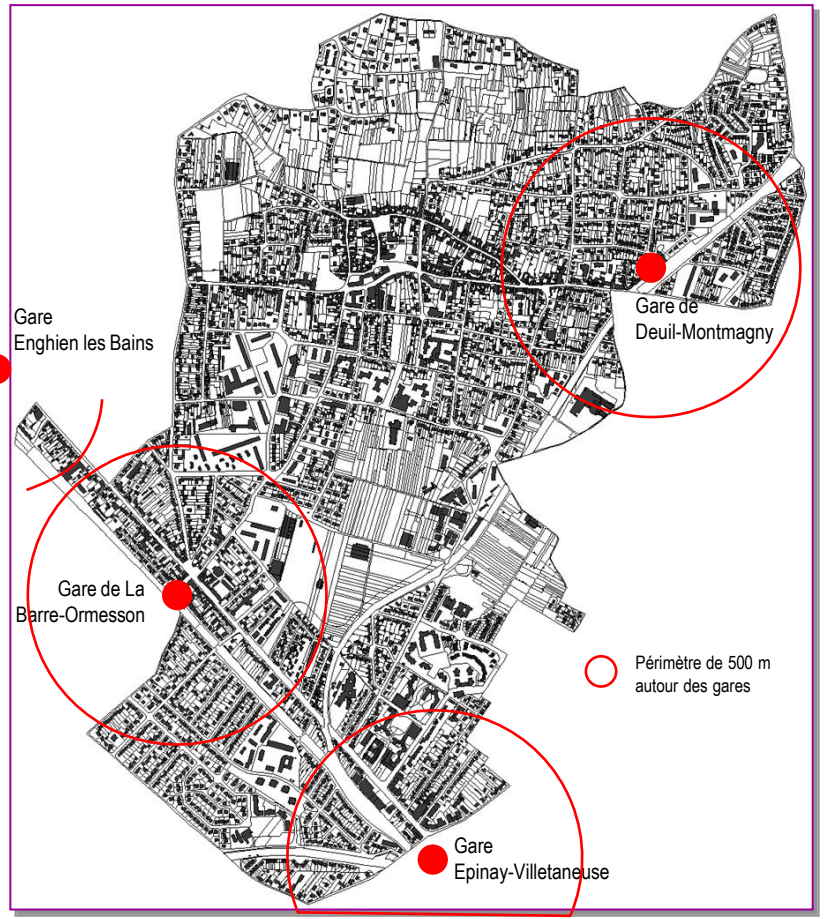
Une absence de zone vierge à urbaniser et de friche urbaine à requalifier

Des équipements publics qui n'ont pas la capacité de se développer et qui risquent d'être saturés

Les documents de référence

Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France

Habitat	
Hors logement social	dans périmètre de 500 m autour de la gare : **1 place de stationnement par logement** (Code de l'Urbanisme : L.151-36)
	hors du périmètre de 500 m autour de la gare : **1,5 places de stationnement par logement**
Logement social	dans périmètre de 500 m autour de la gare : **0,5 place de stationnement par logement** (Code de l'Urbanisme : L.151-35)
	hors périmètre de 500 m autour de la gare : **1 place de stationnement par logement**
Bureaux et professions libérales	
1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher maxi	
Activités et commerces > à 500m²	
1 place de stationnement pour 10 employés a minima	

Prise en compte dans le règlement du P.L.U. des prescriptions du SDRIF et du PDUIF pour le stationnement vélos dans l'habitat collectif :

- 0,75 m² par logt. jusqu'à 2 pièces principales
  1,5 m² par logt. dans les autres cas
  un local de 5m² minimum