



PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville de Montévrain

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.1 Présentation et synthèse du diagnostic



1. QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?	3
1.1 LES OBJECTIFS DE REALISATION D'UN PLU	3
1.2 L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTEVRAIN	4
1.3 LA PROCEDURE DE REVISION	4
2. CADRAGE LEGISLATIF	5
2.1 LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN.....	6
2.2 LES LOIS GRENELLE I ET II.....	7
2.3 LA LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE.....	8
2.4 LA RECODIFICATION DU LIVRE I ^{ER} DU CODE DE L'URBANISME	9
2.5 LA LOI PORTANT ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DU NUMERIQUE	9
2.6 LA LOI POUR LA RECONQUETE DE LA BIODIVERSITE, DE LA NATURE ET DES PAYSAGES	9
2.7 LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE	9
3. LES PLANS ET PROGRAMMES DE PORTEE SUPRA-TERRITORIALE	10
3.1 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF).....	10
3.2 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE	13
3.3 LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF).....	14
3.4 LE PLAN LOCAL DES MOBILITES (PLM) DE MARNE-LA-VALLEE	14
3.5 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MARNE-ET-GONDOIRE.....	15
3.6 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DU BASSIN SEINE NORMANDIE (SDAGE)	16
3.7 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)	16
3.8 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE MARNE-ET-GONDOIRE (SCOT).....	17
4 LE CONTEXTE ADMINISTRATIF ET TERRITORIAL	18
4.1 ÉLÉMENTS DE CADRAGE.....	18
4.2 MONTEVRAIN ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MARNE ET GONDOIRE	20
5. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	22
5.1 DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES POSITIVES A ACCOMPAGNER.....	22
5.2 UN PARC DE LOGEMENT QUI PEINE A REpondre A TOUTES LES DEMANDES	23
5.3 UNE COMMUNE QUI CONNAIT UN PHENOMENE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	27
5.4 UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS EN CROISSANCE	31
5.5 DES MOBILITES ENCORE STRUCTUREES PAR LE RECOURS A LA VOITURE	32

1. QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

1.1 Les objectifs de réalisation d'un PLU

Si le Plan Local d'Urbanisme définit les règles de construction sur la commune, il est avant tout l'expression d'un projet de développement sur le long terme. Il s'agit d'un document réglementaire et prospectif visant à mieux penser l'évolution de la commune en prenant en compte les questions d'aménagement de l'espace, d'environnement, de déplacements, d'équipements, de services, d'habitat et de développement économique et commercial.

Le Plan Local d'Urbanisme analyse les différentes composantes urbaines de la commune de Montévrain afin d'envisager les différentes possibilités d'aménagement et de développement. Il doit être réalisé dans le cadre d'une concertation avec les élus et les habitants.

Ce document unique sert de référence et offre une plus grande lisibilité aux professionnels et à la population. Il a également pour objectif de créer un cadre juridique permettant l'engagement d'opérations de renouvellement urbain. Enfin, le PLU définit un projet de territoire et une stratégie d'aménagement. Il fixe les règles d'urbanisme pour tout projet de construction.

Le PLU comprend plusieurs documents :

- **Le rapport de présentation** qui présente l'analyse de l'État Initial de l'Environnement (EIE), expose le diagnostic, détermine les capacités de densification et dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que la justification de la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et l'évaluation des incidences des orientations du PLU ;
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit le plan de développement stratégique du territoire à 10 ans. Les grandes lignes du projet sont déclinées sur certains secteurs ou sur certaines thématiques au travers des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ;
- **Le règlement et le plan de zonage** qui délimitent les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et fixent des règles d'utilisation des sols pour chacune d'entre elles ;
- **Les annexes**, qui regroupent les documents techniques concernant notamment les annexes sanitaires et les réseaux publics, les servitudes d'utilité publiques, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement et le plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers dans un rapport de stricte conformité. Les OAP sont, quant à elles, opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet doit respecter l'esprit des OAP.

1.2 L'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Montévrain

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 février 2014 révisé et modifié à plusieurs reprises depuis. La dernière révision (allégée) a été approuvée le 20 septembre 2018 et la dernière modification a été approuvée le 8 avril 2021.

1.3 La procédure de révision

Par délibération du Conseil municipal du 24 juin 2021, la commune de Montévrain a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

La seconde révision du Plan Local d'Urbanisme a plusieurs objectifs :

- L'actualisation du projet communal et des orientations du PADD ;
- La traduction du projet communal et l'enrichissement des règlements écrit et graphique et des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ;
- La prise en compte des dernières évolutions et obligations légales et réglementaires.



2. CADRAGE LEGISLATIF

Le contenu du PLU et son élaboration sont soumis à un certain nombre de textes de lois et de documents de planification qui constituent une hiérarchie des normes.

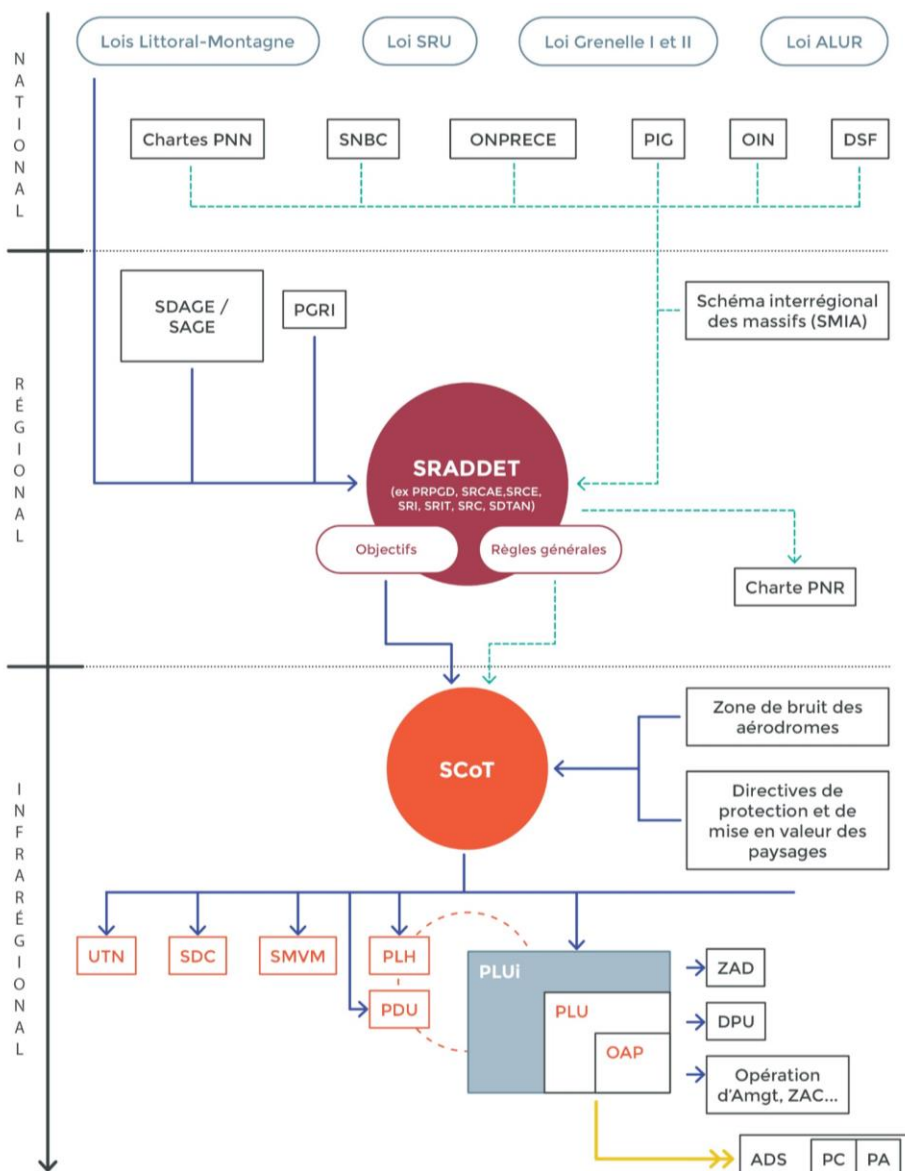


Schéma représentant la hiérarchie des normes entre les différents documents de planification existants, source : Ville Ouverte.

2.1 Loi Solidarité et Renouvellement urbain

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite loi SRU, s'inscrit dans la suite d'un corpus législatif engagé en 1998 légiférant les questions relatives à la lutte contre l'exclusion, le développement durable en matière d'aménagement urbain et les modalités de coopération entre communes. La loi vise ainsi des objectifs multiples :

- Favoriser la cohérence des politiques urbaines et par-delà l'aménagement du territoire ;
- Poursuivre par la voie législative la « politique de la ville » ;
- Ériger les questions de transports et de déplacements dans une perspective de développement durable ;
- S'attacher à la question de l'habitat en termes de qualité et de diversité.

Dans la pratique de l'urbanisme réglementaire, la loi SRU a instauré trois changements majeurs :

- A l'échelle communale, **le remplacement des anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**. Ce nouvel outil mis en place au service des communes comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui est un document prospectif en matière d'aménagement présentant le projet communal sur le long terme ;
- A l'échelle supra communale, le remplacement des Schémas Directeurs (SD) par les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- En matière de mixité sociale, l'obligation d'instaurer un pourcentage de **20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France)** comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants. Le logement social est ainsi considéré à la fois comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale. **Ce taux a été augmenté à 25% de logements sociaux par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013** relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite Loi Duflot I.

La commune de Montévrain est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. **Avec un taux de 19% en 2019, la commune est donc déficitaire** alors qu'elle était soumise à l'obligation d'atteindre un minimum de 25% de logements sociaux avant le 1^{er} janvier 2020. Pour autant, **la commune n'est pas carencée au titre du dernier bilan triennal**, ce qui signifie qu'elle remplit ses objectifs de construction de logements sociaux sur la période 2017-2019.

2.2 Les lois Grenelle I et II

La loi Grenelle I (loi de programmation du 3 août 2009) propose des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance, et des risques pour l'environnement et la santé. Du point de vue de la planification urbaine, elle reprend les principaux grands objectifs de la loi SRU en des termes nouveaux. Elle vise ainsi à :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres-villes ;
- Préserver la biodiversité ;
- Assurer la gestion économe des ressources et de l'espace ;
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports collectifs.

La loi Grenelle II (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) formalise les grandes orientations de la loi Grenelle I, en encourageant notamment la réflexion à l'échelle supra-communale, à travers une valorisation des SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale). Elle étend par ailleurs le champ de l'évaluation environnementale et réaffirme les objectifs de préservation de la ressource en eau en donnant notamment plus de moyens aux collectivités territoriales.

Cette loi modifie également le document de PLU. Les principales évolutions sont :

- Le rapport de présentation doit à présent contenir une évaluation de la consommation foncière des espaces sur les dix années précédant la réalisation du document, afin d'en dresser le bilan et de présenter une justification de la préservation des espaces agricoles et naturels dans le projet retenu ;
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit également justifier toute consommation foncière, afin de mettre en lumière de manière évidente la pertinence de cette consommation pour le projet urbain, et son impact sur les surfaces agricoles et naturelles ;
- Les Orientations Particulières d'Aménagement, outils pré-opérationnels initialement intégrés au PADD, deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP permettent de décliner et préciser le projet de ville sur des secteurs porteurs d'enjeux d'aménagement, ou sur des thématiques liées au projet de territoire : trame verte et bleue, circulations douces, habitat, transports...
- Pour conserver les zones humides particulièrement menacées de disparition, la loi confère une habilitation aux Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) à acquérir de telles zones humides lorsqu'elles sont sur des terrains agricoles, et aux agences de l'eau pour celles situées sur des terrains non agricoles;
- Définition de la trame verte et bleue et des schémas régionaux de cohérence écologique, et affirmation d'un objectif de remise en bon état écologique ;
- Mise en place d'un cadre pour toute modification du territoire d'un Parc naturel régional (PNR) ;
- Autoriser les collectivités locales à demander l'attribution du Label « Grand Site de France ».

Enfin, le texte de la loi prévoit des possibilités en matière de densification : densité minimale de construction, respect de performances énergétiques et environnementales renforcées, respect de critères renforcés en infrastructures et réseaux de communication électronique.

2.3 La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, du 24 mars 2014, a pour objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

La lutte contre l'étalement urbain et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doivent être clairement affichées et recherchées dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme (SCoT, PLU...).

Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PLU doit identifier les potentiels de densification des zones déjà urbanisées et favoriser la densification des quartiers pavillonnaires. L'analyse de la consommation d'espace dans le PLU doit porter sur les dix dernières années ou depuis la dernière révision. Le PADD fixera des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

Les nouvelles dispositions instaurées par la loi sont les suivantes :

- Suppression de la taille minimale des terrains ;
- Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;
- Institution d'un coefficient de biotope.

Le PLU doit favoriser le reclassement en zone naturelle des anciennes zones à urbaniser (classées en zone 2AU) qui au bout de 9 ans sont restées sans projet d'aménagement ou d'acquisition foncière. Le bilan de l'analyse de la consommation de l'espace communal doit aboutir au juste dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation et à une optimisation du tissu urbain.

Limiter l'étalement urbain dû à l'extension des surfaces commerciales

- Maîtriser l'aménagement commercial.

La loi ALUR comprend des dispositions nouvelles destinées à limiter les espaces imperméabilisés liés au stationnement des équipements commerciaux : la superficie des parkings créés doit être inférieure ou égale aux trois quarts de la surface commerciale bâtie. Au travers du PLU, il est possible de moduler le ratio applicable au stationnement, en cas de création d'emplacements destinés aux véhicules hybrides qui ne seraient dès lors pas pris en compte dans ce ratio. Les emplacements réalisés avec des revêtements perméables comptent par ailleurs pour moitié (entrée en vigueur en janvier 2016).

- Mieux traiter les sols pollués.

La loi ALUR comprend des dispositions destinées à poursuivre l'évolution et la clarification indispensable pour permettre le recyclage maîtrisé d'anciens sites industriels. La révision du PLU est l'occasion de faire le bilan des sites éventuellement concernés sur la commune.

2.4 La recodification du Livre I^{er} du Code de l'urbanisme

Le décret de recodification du 28 décembre 2015 procède à d'importantes modifications de fond qui portent presque exclusivement sur le contenu des PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en sortent renforcées, le règlement gagne en souplesse et la définition des destinations de construction est profondément modifiée.

La nouvelle architecture simplifiée du règlement s'applique à partir du 1^{er} janvier 2016.

2.5 La loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

La loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 apporte **des évolutions sur le contenu et sur la procédure** d'élaboration du PLUi.

La sécurité juridique des PLU est renforcée en matière d'analyse de la consommation d'espace, en prenant comme référence l'arrêt du projet et non plus l'approbation pour l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années. Des précisions concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont apportées, la prise en compte de la chaîne de production liée à l'agriculture dans les zones agricoles, naturelles et forestières est renforcée, le lien entre OAP et zones d'aménagement concerté est favorisé.

2.6 La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a été adoptée le 8 août 2016, 40 ans après la loi de protection de la nature de 1976.

Cette loi se décline en 8 enjeux :

- Espèce : mieux protéger les espèces et éviter leur disparition
- Patrimoine naturel : valoriser notre patrimoine naturel
- Paysage : reconquérir les paysages
- Ressources naturelles : innover et se développer sans piller les ressources naturelles
- Changement climatique : la biodiversité comme solution pour prévenir et se prémunir du changement climatique
- Croissance verte et bleue : créer les emplois des croissances verte et bleue
- Santé : protéger la santé et stopper les pollutions
- Experts et société civile : experts et société civile pour protéger la nature.

Cette loi modifie, entre autres, la partie relative au PLU dans le Code de l'urbanisme. Elle améliore ainsi le cadre de protection des continuités écologiques et modifie celui des espaces boisés classés. Elle instaure aussi l'obligation d'exploiter les toitures des surfaces commerciales en y intégrant des procédés de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable. Enfin, elle rectifie certaines notions, introduites par la loi ALUR mais omises lors de la recodification du code de l'urbanisme.

2.7 La loi Climat et Résilience

La loi portant lutte contre le réchauffement climatique et pour le renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021 **modifie de façon notable le droit de l'urbanisme, l'élaboration et le contenu des PLU.**

- La principale disposition porte sur la réduction de la consommation des sols. La loi définit les principes d'artificialisation des sols et de consommation des espaces naturels et agricoles et pose un objectif de **diviser l'artificialisation des sols par deux à l'échelle du territoire considéré dans les dix années à venir suivant la promulgation de la loi.**
- Elle institue également le principe de l'élaboration par l'autorité compétente en matière de PLU d'un **rapport triennal consacré à l'artificialisation des sols pratiquée au cours des années précédentes**, présenté en conseil municipal et voté. Les PLU doivent désormais fait l'objet d'une évaluation tous les 6 ans.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'un PLU ne pourra ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation qu'à la condition que les zones urbanisées du territoire n'offrent plus d'espace suffisant.

3. LES PLANS ET PROGRAMMES DE PORTEE SUPRA-TERRITORIALE

Au-delà du cadre législatif, plusieurs documents, plans et programmes de portée supra-territoriale encadrent l'élaboration du PLU de la commune de Montévrain par un rapport de compatibilité, de conformité ou de prise en compte.

3.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Co-élaboré par la Région et l'Etat, le SDRIF en vigueur a été approuvé en décembre 2013. Ce document d'urbanisme d'échelle régionale a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Pour parvenir à répondre à ces objectifs, les orientations du SDRIF reposent sur trois piliers :

- **Relier et structurer** : promouvoir un renouvellement des usages en termes de transports grâce à la création, à l'extension et à l'interconnexion de certaines lignes.
- **Polariser et équilibrer** : assoir la diversité de l'Île-de-France et de la mettre en valeur à travers différentes thématiques : logement, transport, économie, etc.

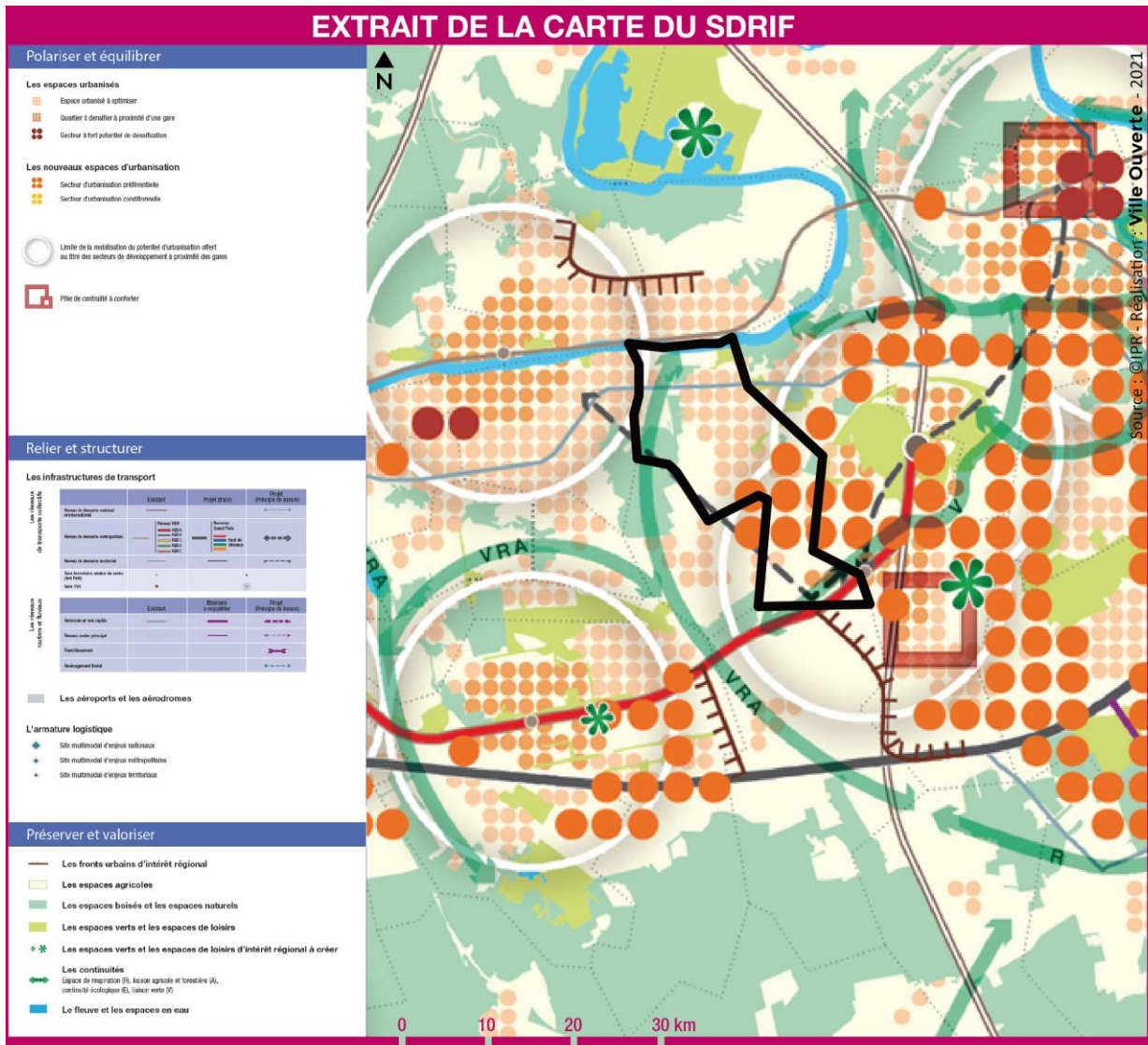
Le territoire de la commune est compris en totalité dans le périmètre d'étude de Marne-la-Vallée. Celui-ci assure une gamme diversifiée de services grâce à son pôle tertiaire (Portes de Paris), son pôle scientifique (la Cité Descartes) et à son pôle touristique (Val d'Europe). La commune est directement concernée par le développement urbain autour de la gare RER Val d'Europe et comporte ainsi des

espaces urbanisés à optimiser (le centre ancien) ainsi qu'un secteur d'urbanisation préférentielle (le centre et le sud).

- **Préserver et valoriser** : préserver les espaces agricoles, boisés et naturels et valoriser les continuités écologiques, afin de développer une Région plus verte et plus vivante. Il s'agit par ailleurs de répondre à une volonté forte d'optimiser et de densifier les espaces urbains, en prenant en compte leurs particularités, notamment leurs qualités urbaines, paysagères et environnementales.

La commune est notamment traversée au nord par une continuité écologique qui relie les massifs forestiers situés au sud du territoire de Marne-la-Vallée à la Marne.

La carte ci-après permet de mieux visualiser la localisation de ces différents objectifs. Le Code de l'urbanisme précise que le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations du SDRIF. L'enjeu est donc de parvenir à proposer un projet communal offrant une articulation fine entre compatibilité avec le SDRIF et appréhension du contexte local de Montévrain.



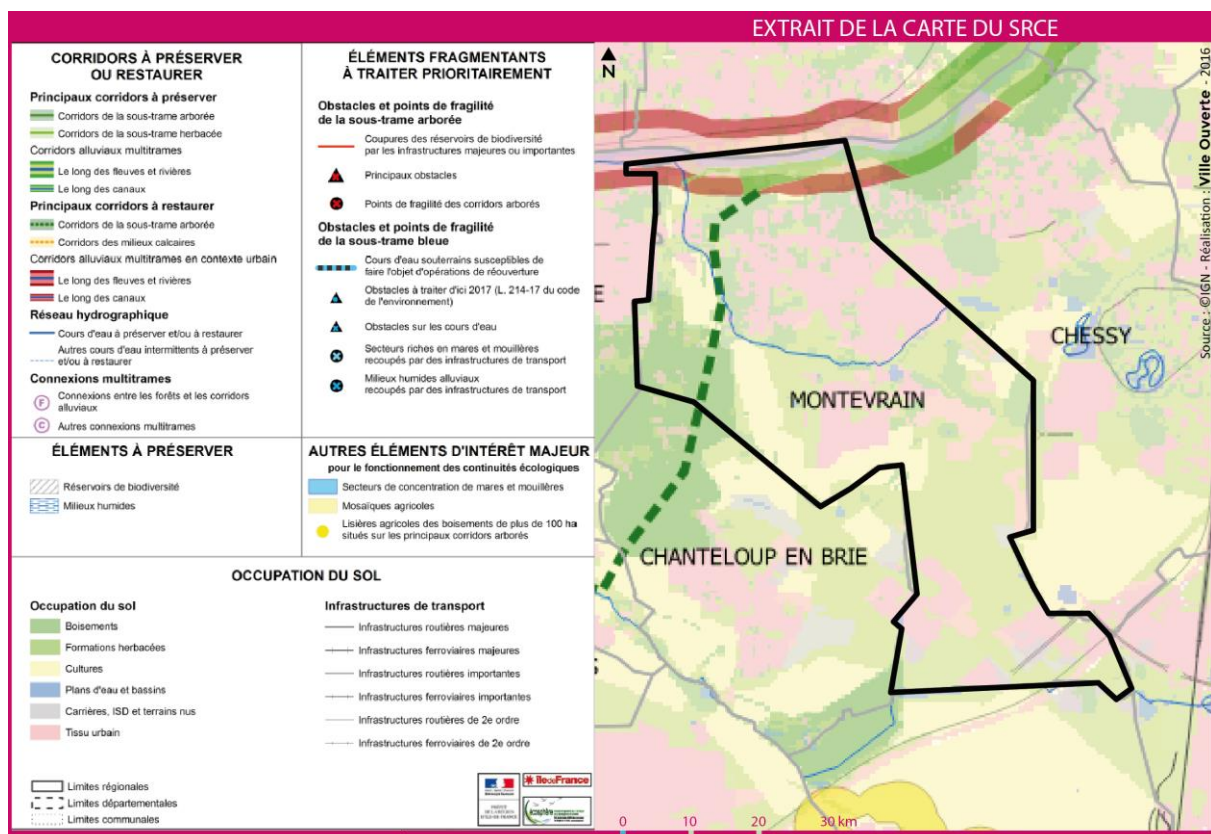
Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT), source : SDRIF, Région Île-de-France

3.2 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région Île-de-France, approuvé en septembre 2013, constitue le volet régional de la Trame Verte et Bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre, il doit :

- **Identifier les composantes de la trame verte et bleue** (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- **Identifier les enjeux régionaux** de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- **Proposer les outils adaptés** pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Pour la commune de Montévrain, la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue du SRCE d'Ile-de-France identifie :



Extrait de la carte des objectifs du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), source : SRCE.

La commune est concernée par un enjeu de préservation d'un corridor de la sous-trame arborée qui permet d'assurer des continuités écologiques entre les espaces boisés situés à l'ouest de la commune et la Marne. À cet égard, Montévrain est également concernée par une lisière urbanisée d'un boisement de plus de 100 Ha, le Bois de Chigny. À l'échelle de la région, les lisières sont des espaces de transition d'une grande importance et menacés par l'encerclement des boisements par les activités humaines.

Il est à noter que le SRCE est un document de cadrage qui oriente les stratégies et les projets de l'État et des collectivités territoriales et dont la mise en œuvre plus concrète doit être appréhendée dans les

documents d'urbanisme locaux, dans un rapport de « prise en compte ». Le PLU devra donc questionner la mise en valeur concrète de ce principe, à travers une approche plus locale de la déclinaison de la trame verte. C'est notamment l'un des objectifs de l'État Initial de l'Environnement.

3.3 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Approuvé par délibération du Conseil régional en juin 2014, le PDUIF est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises fixant des objectifs des politiques de déplacements (des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport) à l'horizon 2020. En ce sens, il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, en intégrant tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo), ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

Le PDUIF a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie.

Il aborde par ailleurs la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité afin d'orienter la demande de déplacements et de proposer des solutions adaptées pour l'ensemble de la chaîne de déplacement.

Les défis du PDUIF sont :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Le PLU devra favoriser la place des mobilités douces sur son territoire en sécurisant et facilitant les déplacements à pied et à vélo vers les différents espaces de vie et les transports collectifs depuis les zones d'habitat et économiques. La transcription au PLU des grands principes du PDUIF concernera notamment la définition des normes de stationnement, l'identification des circulations douces à favoriser (en particulier des zones d'habitat vers les équipements et les commerces) et l'identification d'éventuels aménagements nécessaires à l'amélioration de la circulation des bus et de leur desserte. Le PLU de Montévrain devra être compatible avec le PDUIF.

3.4 Le Plan Local des Mobilités (PLM) de Marne-la-Vallée

Si certaines actions doivent être mises en œuvre au niveau régional, le PDUIF a aussi fixé des actions qui n'ont de sens que déclinées localement. Le législateur, prenant en compte la spécificité de la région Ile-de-France et notamment l'impossibilité de définir à l'échelle régionale l'ensemble des éléments

contenus dans un PDU, a introduit dans la loi SRU la possibilité de décliner localement ses orientations et objectifs.

Un premier Plan Local des Déplacements a été approuvé en 2008 sur les secteurs III et IV de Marne-la-Vallée. L'évolution des enjeux et des pratiques concernant le développement des mobilités durables ont nécessité la révision du PLD. Le Plan Local des Mobilités, dont l'élaboration a été lancée en 2021 vise donc à répondre aux enjeux concernant les déplacements sur le territoire :

- L'amélioration de l'articulation entre aménagement urbain et transports en commun ;
- Le soutien à l'adoption de solutions alternatives à la voiture ;
- La prise en compte des besoins importants en déplacements liés au tourisme, aux loisirs et aux achats ainsi que la croissance des besoins de déplacements liés aux scolaires ;
- Les spécificités de nouveaux publics ;
- Le transport de marchandises sur le territoire ;
- Le développement de services innovants de mobilités et des mobilités connectées ;
- La meilleure implication et responsabilisation des usagers dans leurs déplacements ;
- Les nouveaux usages de la voiture et les aménagements correspondants.

À terme, le PLU de Montévrain devra être compatible avec le Plan Local des Mobilités et transcrire ses orientations et actions.

3.5 Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire

Régi par les articles L.302-1 à L.302-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, le PLH est un document stratégique de programmation qui touche à l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et constructions nouvelles, besoins en hébergement du territoire, soutien au développement de la mixité sociale et renouvellement urbain.

Le PLH définit donc une stratégie en matière d'habitat pour 6 ans à l'échelle du territoire de la Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire. Il est constitué d'un diagnostic de la situation existante, d'un document d'orientations et d'un programme d'actions qui fixe notamment, à l'échelle du territoire auquel il s'applique, le nombre et les types de logements à réaliser, les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés, ou encore les réponses à apporter aux besoins particuliers du territoire.

Le PLH du territoire de l'agglomération de Marne-et-Gondoire fixe des orientations que le PLU de Montévrain doit prendre en compte, dans un rapport de compatibilité :

- Produire une offre de logements adaptée aux besoins du territoire afin de favoriser les parcours résidentiels ;
- Améliorer le parc existant et accompagner ses mutations ;
- Répondre aux besoins des publics spécifiques ;
- Renforcer le suivi et l'animation du PLH en coordination avec les autres instances liées au logement.

3.6 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion du bassin Seine Normandie (SDAGE)

La commune de Montévrain est bordée par le bassin hydrographique de la Marne. Le SDAGE est un outil au service de la gestion de l'eau, institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE 2010-2015 a été approuvé le 20 novembre 2009. Suite à l'annulation de l'arrêté du 1^{er} décembre 2015 adoptant le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands pour la période 2016-2021, le SDAGE pour la période 2010-2015 est donc aujourd'hui réglementairement en vigueur et applicable. Le projet de SDAGE Seine Normandie pour la période 2022-2027 prévoit cependant cinq orientations fondamentales :

- Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires de captages d'alimentation en eau potable ;
- Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Concernant le secteur Marne Aval, qui inclut la commune de Montévrain, le projet de SDAGE relève des enjeux spécifiques :

- Reconquérir la qualité des eaux superficielles et souterraines (pollution d'origine domestique, agricole et industrielle) ;
- Maîtriser les ruissellements urbains par la gestion des eaux pluviales à la source et la gestion des inondations ;
- Améliorer la dynamique fluviale, la continuité écologique et la diversité des habitats ;
- Restaurer les zones humides ;
- Lutter contre les inondations et maîtriser le ruissellement des zones en développement ;
- Protéger les bassins d'alimentation de captage et sécuriser l'AEP (prise d'eau dans la Marne) ;
- Améliorer la gouvernance sur les petits affluents et élaborer un SAGE.

Le PLU communal de Montévrain doit s'inscrire en compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE, en application de l'article L.131-7 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

3.7 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** est un outil de planification à portée réglementaire qui est opposable à toute personne publique ou privée de manière plus ou moins forte : les décisions qui interviennent dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec le SAGE, les autres décisions doivent le prendre en compte.

Du point de vue de sa nature juridique, le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE), tout comme le SDAGE, est un acte réglementaire qui présente quatre caractéristiques :

- Il est opposable à l'administration (Etat, collectivités locales, établissements publics, etc.) ;
- Depuis la nouvelle Loi sur l'eau adoptée le 30 décembre 2006, il est également opposable aux tiers. Cela signifie que les modes de gestion, les projets ou les installations d'un tiers doivent être conformes avec le règlement du SAGE. En cas de non-respect, les contrevenants pourront être verbalisés ;
- Il ne crée pas de droit, mais son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) fixe des objectifs généraux en termes de qualité des eaux, de gestion de la ressource (aspects quantitatifs), de préservation des milieux naturels et de gestion du risque d'inondation, ainsi que des priorités pour les atteindre ;
- Ses objectifs généraux, traduits dans un règlement, s'imposent à l'administration de manière plus ou moins forte, selon que celle-ci intervient dans le domaine de l'eau et de l'aménagement du territoire ou non.

La commune de Montévrain est incluse dans le SAGE Marne et Beuvronne. Le SAGE est en cours d'élaboration et sept enjeux ont déjà été identifiés par le dossier préliminaire, à partir des attentes exprimées par les acteurs et des conclusions de l'état des lieux effectué préalablement :

- La structuration de l'exercice de la compétence GEMAPI, l'articulation et la connaissance entre acteurs de la gestion de l'eau, des usagers et maîtres d'ouvrages ;
- L'atteinte de l'objectif de bon état des cours d'eau et de satisfaction des usages ainsi que la maîtrise des pressions qui pèsent sur les eaux superficielles et souterraines ;
- La sécurisation de l'alimentation en eau potable et la prise en compte des effets potentiels du changement climatiques ;
- La restauration de la fonctionnalité des cours d'eau et l'amélioration de leur résilience face aux pollutions ;
- La connaissance, préservation et restauration des zones humides et des services écosystémiques associés ;
- La connaissance et la maîtrise de l'aléa ruissellement et débordement des cours d'eau ;
- Le soutien au débit de la Marne pour le maintien des usages dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes associés.

La prise en compte de ces enjeux (et leur déclinaison en objectifs), dans le projet de territoire permettra d'assurer la compatibilité entre les objectifs de développement de la commune et les objectifs du SAGE. Il s'agira ainsi de réaffirmer l'importance de la préservation de la ressource en eau, de la protection des zones humides et d'assurer la prise en compte du risque d'inondation.

Le PLU de Montévrain doit poursuivre des objectifs en matière de gestion durable des ressources naturelles, notamment la ressource en eau. Il s'agira donc de définir un cadre permettant la réalisation des objectifs d'amélioration de la qualité de l'eau portés par le SDAGE et le SAGE.

3.8 Le Schéma de Cohérence Territoriale de Marne-et-Gondoire (SCoT)

Le SCoT est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire instauré le 13 décembre 2000 par la loi SRU. C'est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale.

Le SCoT Marne-et-Gondoire a été approuvé en 2021.

Par rapport au cœur de la métropole francilienne, le territoire du SCoT Marne-et-Gondoire représente la troisième agglomération de Marne-la-Vallée après les Portes de Paris et le Val Maubuée. Sa proximité avec la capitale est renforcée par des axes routiers et ferroviaires importants.

Le territoire du SCoT se caractérise par la richesse de son cadre paysager, naturel et écologique. Il bénéficie d'une dynamique démographique en croissance qui suscite un besoin en logements. Le diagnostic relève également le besoin de renforcer, toujours pour faire face à la hausse démographique, l'offre en équipements et en transports. L'accompagnement du développement économique et commercial et l'investissement du territoire dans la transition énergétique et écologique constituent également des enjeux soulevés par le diagnostic du SCoT.

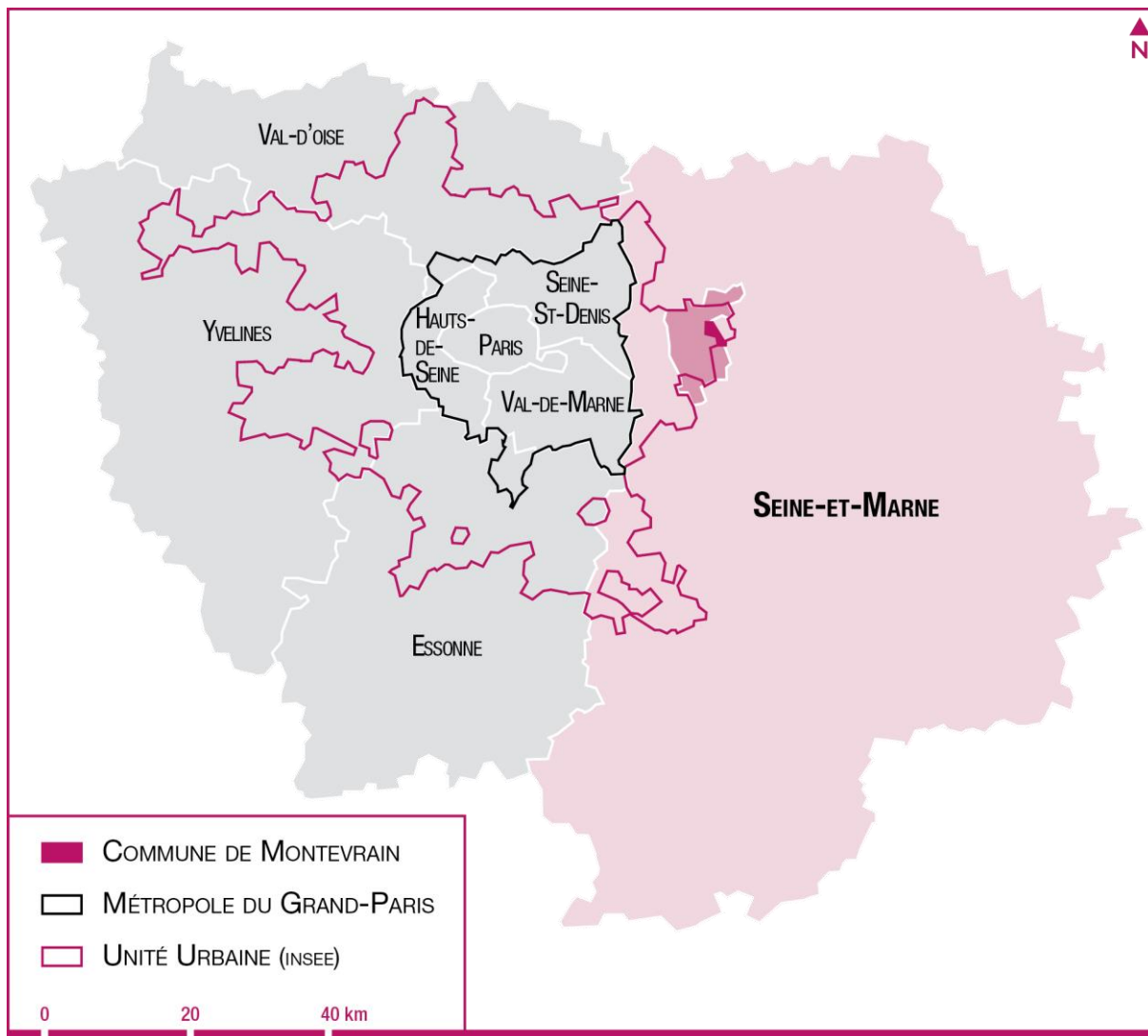
Les grandes ambitions du projet sont réunies sous la forme de quatre axes :

- Conforter l'identité de Marne et Gondoire à travers un positionnement territorial écoresponsable à l'échelle de l'est parisien ;
- Impulser un développement économique porteur d'emploi et accompagner ses évolutions ;
- Construire un habitat respectueux de l'environnement et de ses habitants ;
- Développer les aménités urbaines et l'accessibilité pour tous, dans une logique de proximité.

4 LE CONTEXTE ADMINISTRATIF ET TERRITORIAL

4.1 Éléments de cadrage

La commune de Montévrain est située à 30 km à l'est de Paris et à 15 km au sud-ouest de Meaux. La commune est située à l'interface entre la partie agglomérée de la région parisienne et les espaces à dominante rurale de la grande couronne francilienne. Elle appartient aussi au périmètre de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, plus particulièrement au secteur III, Val de Bussy. Au sein de ce secteur, Montévrain est située au nord-est de la commune de Bussy-Saint-Georges et à l'est de Lagny-sur-Marne, sur le versant sud de la vallée de la Marne.



Localisation de la commune de Montévrain au sein de la région Île-de-France.

La commune s'étend sur une surface de 545 Ha et est délimitée :

- au nord par la Marne ;
- au sud par la commune de Jossigny ;
- à l'est par les communes de Chessy et de Serris (périmètre d'Eurodisney) ;
- à l'ouest par les communes de Lagny-sur-Marne et de Chanteloup-en-Brie.

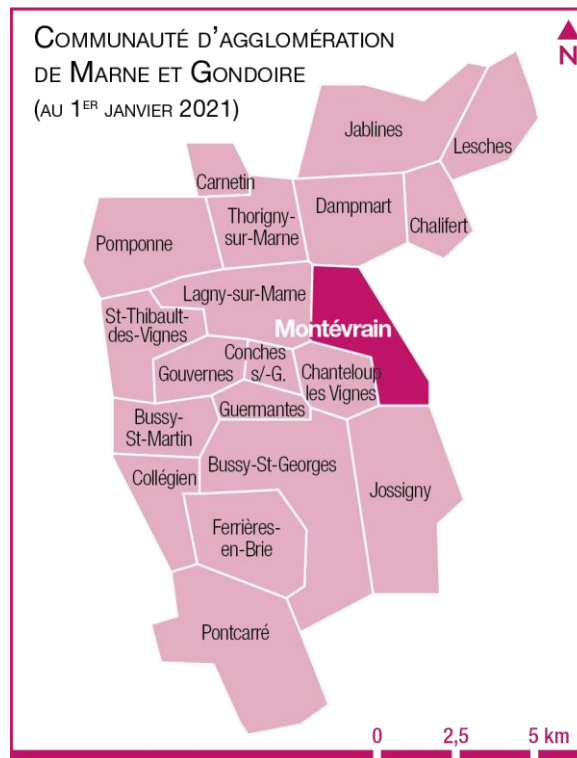
La commune est traversée d'est en ouest et bordée par deux axes de transport structurants (les routes départementales 934 et 231) qui permettent d'accéder, entre autres, à l'autoroute A4 et assurent la desserte de la commune.

Du fait du desserrement démographique et économique de l'agglomération parisienne, mais également par la création et l'urbanisation du territoire de Marne-la-Vallée, la commune de Montévrain bénéficie d'une dynamique démographique positive depuis les années 1960. Marquée par cette urbanisation rapide, la commune souhaite aujourd'hui encadrer son développement et

privilégier le renouvellement urbain et la mise en valeur de ses tissus historiques, en particulier du centre-bourg de la commune.

4.2 Montévrain et la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire

La commune de Montévrain est membre de la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire depuis 2013. Depuis 2017, l'intercommunalité compte 20 communes. Au 1^{er} janvier 2023, l'intercommunalité compte 108 133 habitants (données INSEE par communes) répartis sur une superficie de 105 km², soit une densité de 1 029 hab./km².



La Communauté d'agglomération dispose de 22 domaines de compétences.

Compétences obligatoires :

- Aménagement
- Développement économique
- Logement et Habitat
- Politique de la ville, prévention et sécurité
- Aires d'accueil des gens du voyage
- Tourisme
- Collecte et traitement des déchets
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)

Compétences optionnelles :

- Environnement et cadre de vie
- Eau
- Assainissement
- Équipements culturels et sportifs d'intérêt intercommunautaire

- Action sociale d'intérêt intercommunautaires
- Maison des Services Publics
- Voiries et parcs de stationnement d'intérêt communautaire

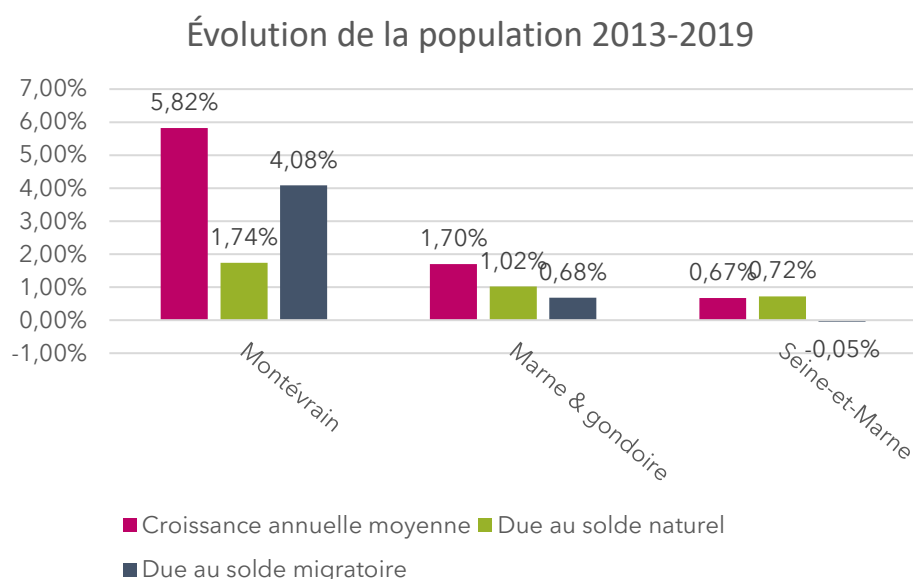
Compétences facultatives : enseignement musical, gestion d'évènements musicaux à rayonnement intercommunal, développement numérique, espaces verts, naturels et agricoles d'intérêt communautaire, urbanisme et patrimoine d'intérêt communautaire, Services d'incendie et de secours (SDIS et DECI), maison de santé pluridisciplinaire.

5. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

5.1 Des dynamiques démographiques positives à accompagner

Depuis 1968, la ville connaît une dynamique démographique positive. À partir de 1982, la dynamique de croissance de la population s'intensifie considérablement, sous l'impact probablement de l'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Ainsi, entre 1990 et 2019, le nombre d'habitants a été multiplié par 7.

La hausse de la population est aussi bien attribuable au solde naturel (rapport entre le nombre de naissances et de décès sur le territoire) qu'au solde migratoire (rapport entre le nombre de départs et d'arrivées sur le territoire). Au sein des territoires de références (intercommunalité et département), la ville se démarque particulièrement mais partage ces dynamiques avec les autres communes situées dans le troisième secteur d'aménagement de la ville nouvelle.



Source : INSEE

Malgré la baisse progressive de l'indice de jeunesse et la hausse relative de l'indice de vieillesse, la population de la ville se caractérise par la part importante des jeunes. En 2019, les individus de moins de 29 ans représentent ainsi 45,9 % de la population tandis que les individus de plus de 60 ans représentent seulement 8,6% de la population. Ces dynamiques démarquent la commune à la fois des territoires de référence ainsi que des dynamiques nationales.

Nombre moyen de personnes par ménages



Source : INSEE

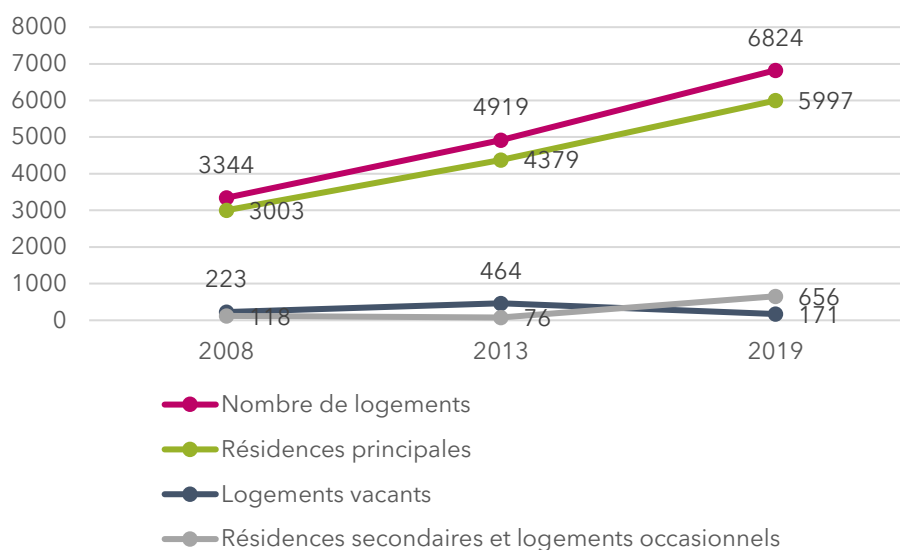
En revanche, la ville connaît des tendances similaires à celles observées à l'échelle nationale pour ce qui concerne l'évolution de la population des ménages. En effet, comme au sein des territoires de référence et en lien avec la jeunesse de la population, le nombre de personnes par ménage a connu une baisse progressive en passant de 3,10 personnes en 1968 à 2,25 personnes par ménages en 2019. Cette baisse contribue directement à la hausse du nombre de ménages d'une personne, de familles monoparentales et dans une moindre mesure de couples sans enfants.

Constats	Enjeux
Une dynamique démographique positive depuis les années 1960 qui ne montre pas de signes d'essoufflement et témoigne d'une forte attractivité de la commune.	L'accueil des nouveaux habitants et la constitution d'une offre de services et d'équipements adéquate (formation, emploi, mobilité).
Une commune attractive auprès d'une population jeune mais de moins en moins familiale.	L'ancrage sur le territoire de la population jeune.

5.2 Un parc de logement qui peine à répondre à toutes les demandes

Le parc de logement de la ville a connu une croissance importante entre 1968 et 2019 puisque le nombre de logements a été multiplié par 17. Comme pour les dynamiques démographiques, la croissance s'est intensifiée à partir de la fin des années 1990. Sur la dernière période, la croissance du parc s'est également caractérisée par une hausse du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels et par la baisse du taux de vacance immobilière.

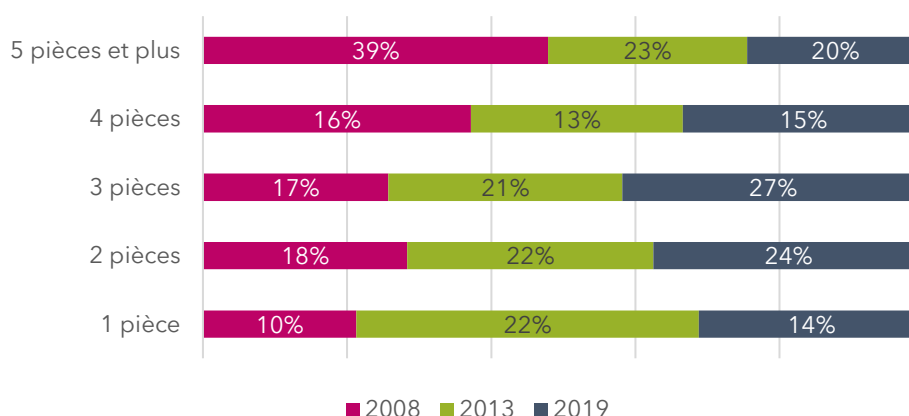
Évolution du nombre de logements par catégorie



Source : INSEE

L'évolution du parc de logements de la ville se traduit également par des modifications de la répartition dans les statuts d'occupation des logements. Ainsi, à Montévrain, 48% des résidences principales sont occupées par des propriétaires en 2019 tandis que 50% des résidences principales sont occupées par des locataires. En lien avec l'évolution urbaine de la ville, les logements collectifs sont également devenus plus importants que les logements individuels. L'évolution du parc de logement a notamment eu un impact sur la densité humaine (nombre d'habitants au kilomètre carré) de la ville.

Évolution de la taille des résidences principales



Source : INSEE

Les caractéristiques du parc de logement ont également évolué du point de vue de leur taille. Les logements de la ville ont eu tendance à devenir plus petits, afin de répondre à l'évolution de la taille

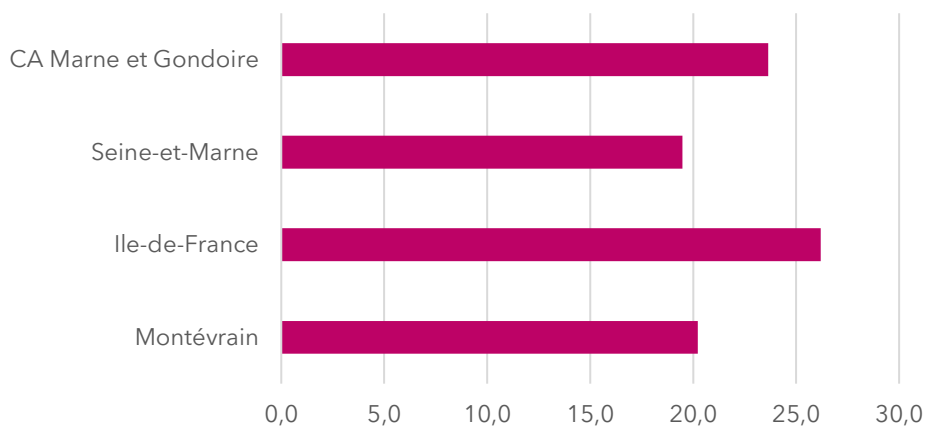
des ménages sur le territoire. Ainsi, entre 2008 et 2019, la part de logements comprenant 5 pièces et plus est passée de 39% de l'ensemble des logements à 20%.

Par ailleurs, le parc de logements est particulièrement récent au sein de la ville, puisque la majorité des logements (55%) ont été construits entre 2006 et 2015. Ces dynamiques illustrent l'évolution de la ville vers plus d'urbanité.

En outre, 55% des ménages habitent Montévrain depuis moins de 4 ans. La majeure partie des nouveaux arrivants sur le territoire provient du département de la Seine-et-Marne, puis du reste de la France, du département du Val-de-Marne et enfin de la Seine Saint-Denis. Le développement rapide de l'offre de logements au sein de la commune permet donc de répondre à une demande régionale et au déficit chronique de logements en Île-de-France.

Néanmoins et bien que la ville ait produit un nombre de logements sociaux relativement importants sur la dernière période (2017-2019), elle se situe toujours en dessous des 25% attendus et de la programmation fixée par le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire. Les demandeurs patientent cependant moins en moyenne à Montévrain que dans les territoires de référence.

Délai médian d'attente d'attribution d'un logement social en 2021 (en mois)



Source : DRIHL Île-de-France

À Montévrain, les demandeurs de logements sociaux sont en majorité des personnes seules qui proviennent à la fois du territoire de la CAMG et de l'extérieur. Les individus recherchent en majorité des T2.

La commune dispose par ailleurs de plusieurs structures d'hébergement pour les publics spécifiques (jeunes travailleurs, maison d'enfants à caractère social, résidence pour les personnes âgées) mais il lui reste à construire une aire d'accueil pour les gens du voyage. Cette dernière a été identifiée par le schéma départemental ainsi que par le Plan Local de l'Habitat.

Malgré le niveau élevé de production de logements au sein de la ville, le marché de l’habitat y reste tendu, comme l’illustre le taux bas de vacance immobilière (3,1% en 2020). Néanmoins, le nombre de logements programmés entre 2020 et 2027 s’élève à 1 715 logements. Les prix immobiliers pratiqués au sein de la commune se situent en dessous de la moyenne de la CAMG, sauf pour les maisons.

Territoire	Prix moyen				
	Tous types de biens	Ancien		Neuf	
		Maisons	Appartements	Maisons	Appartements
CAMG	259 657 €	357 499 €	175 597 €	377 658 €	236 819 €
Montévrain	259 015 €	399 047 €	172 675 €	430 886 €	236 378 €

Source : Meilleurs agents.com

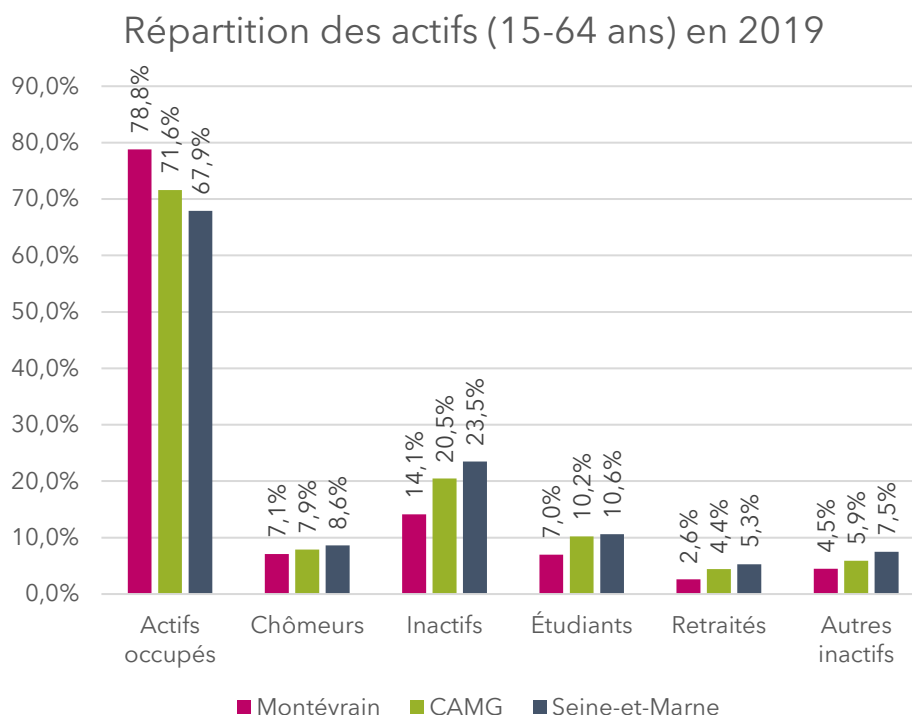
Aujourd’hui, le prix au m² moyen d’un appartement est de 4 547 € et les prix s’échelonnent entre 3 467€ du m² et 6 155€.

Ainsi, le marché immobilier et les prix pratiqués, le taux de vacance résidentielle au sein de la commune traduisent son attractivité. Les projets de logements programmés pour les futures années devraient permettre de répondre à la demande.

Constats	Enjeux
Une croissance continue du parc de logements et de nombreuses livraisons à venir pour la période 2021-2025.	L’adéquation entre la typologie des logements produits et les besoins à l’échelle du bassin de vie.
Des caractéristiques du parc de logements qui traduisent une évolution vers plus « d’urbanité ».	Le maintien de caractéristiques du parc de logements en adéquation avec l’identité péri-urbaine de la commune.
Des mobilités résidentielles qui illustrent l’attractivité du parc de logements.	Le maintien d’une offre de logements diversifiée afin de favoriser des parcours résidentiels ascendants au sein de la commune.
Une hausse des prix de l’immobilier sensible à plusieurs échelles, en particulier sur certaines typologies qui tendent à se raréfier.	
Une carence en logements sociaux malgré des efforts pour conduire une politique du logement inclusive.	La mise en œuvre des objectifs fixés par le PLH pour la période 2020-2025 afin de répondre aux nombreuses demandes de logements sociaux au sein de la commune.
	La réalisation de l’aire d’accueil des gens du voyage par la CAMG.

5.3 Une commune qui connaît un phénomène de développement économique

À l'image de la population et de l'offre de logement, le nombre d'actifs au sein de la ville a connu une croissance relativement importante. En 2019, la part d'actifs occupés est cependant devenue plus importante que dans les territoires de référence.



Source : INSEE

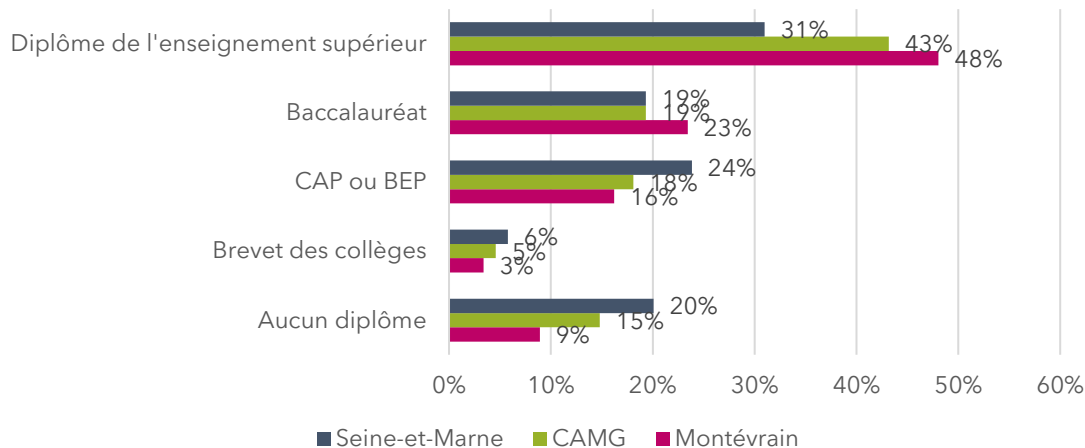
En revanche, le taux de chômage des actifs de la ville est relativement similaire, bien qu'inférieur à celui des deux territoires de référence.

Chacune des catégories socioprofessionnelles présentes au sein de la population communale voit donc ses effectifs augmenter. Pour autant, on relève quelques variations dans la représentation de ces différentes catégories sur la dernière période (2008-2019) :

- Une baisse de la part des employés (de 27 à 31%)
- Une stabilisation de la part des ouvriers, autour de 10% de la population ; des professions intermédiaires (de 35 à 32%) et des autres catégories socio-professionnelles.

Cette répartition est globalement similaire à celle observée à l'échelle de l'intercommunalité.

Répartition du niveau de diplôme le plus élevé au sein de la population



Source : INSEE

La population d'actifs de Montévrain se caractérise donc par la croissance de ses effectifs, mais également par une répartition des catégories socio-professionnelles qui tend à être plus concentrée dans les catégories des cadres et professions intellectuelles supérieures, des employés et des professions intermédiaires que dans les territoires dans lesquels la commune s'inscrit. En lien direct, la population bénéficie également d'un niveau de diplôme relativement élevé et d'un taux de chômage contenu. Le niveau de revenu médian au sein de la ville est également légèrement plus élevé qu'au sein des territoires de référence (26 100€ à Montévrain contre 25 820€ dans la CAMG).

Entre 2008 et 2019, le nombre d'emplois dans la commune de Montévrain a augmenté de façon significative, à l'image du nombre de ses habitants en passant de 1 693 emplois à 5 134. En revanche, le profil des emplois à Montévrain a eu tendance à se différencier de celui de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire entre 2008 et 2019. Montévrain se caractérise ainsi par une surreprésentation des emplois des cadres et professions intellectuelles supérieures (en 2019, 27,9% à Montévrain et 17,9% dans la CAMG). La répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle correspond en outre relativement bien à la répartition par catégorie socio-professionnelle des actifs de la ville.

Pour ce qui concerne les actifs qui travaillent à l'extérieur du territoire, ceux-ci réalisent des déplacements organisés autour d'un axe Est-Ouest, ce qui peut correspondre à la fois à des déplacements réalisés en transport en commun (RER A) ou en voiture (A4). 13% des actifs résidents de la commune y travaillent. La majeure partie des actifs qui viennent travailler à Montévrain habitent dans les communes limitrophes.

	Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés en 2008	... en 2013	... en 2019
Montévrain	40,3	61	66.6
Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire	71,7	74,2	76.4
Département de Seine-et-Marne	72,5	72,4	73,8

Indice de concentration de l'emploi à Montévrain et dans les territoires de référence, source : INSEE

Cependant, la commune de Montévrain ne constitue pas pour autant un pôle d'emploi dans la mesure où le rapport entre le nombre d'emplois total proposé au sein de la commune est inférieur au nombre d'actifs employés qui y résident (c'est l'indice de concentration de l'emploi). Néanmoins, cet indice a connu une hausse importante depuis 2008. L'évolution en cours illustre donc une tendance longue de la commune à s'affirmer comme un pôle d'emploi autant qu'un pôle de vie.

Pour ce qui concerne les activités économiques présentes dans la ville :

- La disparition de l'activité agricole au sein de la commune s'explique par l'urbanisation progressive des terres qui étaient destinées à cette activité sur le territoire. Pour autant, le projet d'écoquartier à Montévrain comprend la création d'un cœur agro-urbain d'une vingtaine d'hectares (dont 15 situés au sein de la commune), qui permettra, à terme, de réintroduire une activité agricole productive au sein de la commune.
- Montévrain bénéficie d'un tissu commercial dense qui compte cinq pôles commerciaux sur son territoire dont trois centralités commerciales de proximité et deux équipements commerciaux périphériques. Cela équivaut à environ 165 établissements commerciaux, soit un rapport de 15 à 20 commerces pour 1000 habitants. Ceux-ci s'inscrivent cependant dans un environnement commercial très dense avec la proximité du Val d'Europe (environ 93 900 m² de surface de vente actuellement). Les commerces de la ville se répartissent dans 4 polarités commerciales réparties dans toute la ville.
- La ville compte également une Zone d'Activités Économiques.
- La commune dispose de deux hôtels, qui comprennent un total de 170 lits, classés deux et trois étoiles. Un troisième hôtel a été livré en 2022 : il comporte 238 chambres et est classé trois étoiles. Montévrain compte également trois résidences de tourisme qui totalisent 1 773 lits.

La dynamique de création d'entreprises à Montévrain présente un taux de croissance annuel moyen de création d'entreprises plus élevé que dans les deux territoires de référence. En 2020, la commune comptait un total de 1 329 établissements (soit le lieu de production d'une entreprise au sens de l'INSEE) dont la part la plus importante appartenait au secteur du commerce de gros et de détail, des transports, de l'hébergement et de la restauration (32,6%). Cette répartition des établissements au

sein de la commune correspond relativement bien à la répartition des emplois par CSP puisque les activités les plus représentées correspondent aux domaines dans lesquels les employés, professions intermédiaires et les cadres et professions intellectuelles supérieures peuvent trouver à s'employer. Les établissements domiciliés dans la commune emploient en majorité de 1 à 10 salariés (64,4%).

Constats	Enjeux
Une population d'actifs en hausse dont les caractéristiques (emploi, répartition des CSP, niveau de diplôme, revenus) sont représentatives des dynamiques en cours au sein de la CAMG.	Le maintien d'une répartition des catégories socioprofessionnelles homogène et l'accord entre la répartition des emplois et celle des actifs pour favoriser la structuration du pôle d'emploi et limiter les mobilités pendulaires.
Une population d'actifs diplômés avec un bon taux d'emploi et une répartition relativement diversifiée des catégories socioprofessionnelles.	
Des mobilités pendulaires et une amélioration du taux de concentration de l'emploi qui illustrent un pôle de vie et d'emploi en cours de structuration.	
Un retour de l'activité agricole au sein de la commune.	Le soutien à l'activité agricole et au développement de circuits courts en lien avec les exploitations.
Un tissu commercial dense structuré par des polarités de proximité et deux zones d'activités commerciales.	Le soutien aux polarités de proximité et en particulier aux commerces afin de limiter les déplacements et de contribuer à l'animation locale et à l'emploi.
Des ZAE qui concentrent 35% des emplois de la commune.	Le soutien à la gestion des ZAE par la CAMG.
Une dynamique de création d'entreprises en croissance.	L'accompagnement de la dynamique de création d'entreprises par une offre de locaux adéquate ainsi que de fonctions supports.
Un développement du secteur du tourisme principalement dû à la proximité du parc d'attraction et de Val d'Europe.	Le développement du secteur des loisirs, de la restauration et la mise en valeur du patrimoine local afin de proposer une offre complémentaire à celle d'hébergement.

5.4 Une offre d'équipements en croissance

L'augmentation du nombre d'habitants, du nombre de logements et d'emplois au sein de la commune crée de nouveaux besoins. La commune de Montévrain œuvre ainsi à développer et renforcer l'offre d'équipements afin de maintenir et de renforcer la qualité de vie de ses habitants.

Pour l'éducation et l'enseignement, la ville comprend :

- 6 équipements dédiés à la petite enfance ;
- 4 groupes scolaires ;
- Un espace jeunes
- Un collège
- Un lycée dont l'ouverture est programmée pour la rentrée 2027 ;
- Un équipement universitaire programmé au sein de la ZAC Montévrain Université.
- Un CEFP.
- Un campus d'enseignement supérieur privé.

Par ailleurs, la commune de Montévrain bénéficie d'une bonne couverture en équipements sociaux et de santé. Elle compte notamment une clinique spécialisée en Soins de Suite et de Réadaptation, située près de la Zone commerciale du Clos du Chêne, plusieurs cabinets médicaux qui comptent des médecins généralistes et spécialistes. La commune propose également de nombreuses fonctions paramédicales (Kinésithérapie, infirmiers ...etc.)

La commune compte de nombreux équipements sportifs et culturels. Parmi ceux-ci, on note en particulier la Halle des Sports, des terrains de tennis ou encore la Montévrain Sports Académie qui a été inaugurée en 2016. Ce dernier équipement propose 4 espaces dédiés à différentes activités sportives (gym, dojo, espace polyvalent et terrain multisports). Il est situé à proximité du collège Lucie Aubrac et du futur lycée. En extérieur, la commune compte un terrain de foot, un skate park, plusieurs parcours sportifs et ludiques ainsi qu'un « *pumptrack* ». La commune compte également plusieurs équipements culturels dont une médiathèque intercommunale « Lire à Montévrain » et une salle de spectacle, « Millésime ».

Constats	Enjeux
Un tissu d'équipements dense et diversifié avec des projets récemment livrés ou en cours afin de renforcer l'offre à destination de la population.	Le maintien et le renforcement de l'offre en équipements publics et d'intérêt collectif en fonction de la croissance de la population et de ses besoins.
Un tissu d'équipements polarisé au nord et au sud de la commune.	L'organisation d'itinéraires de modes actifs desservant les équipements de la commune afin de limiter les déplacements et de favoriser l'appropriation des équipements par tous les habitants.

5.5 Des mobilités encore structurées par le recours à la voiture

La commune s'inscrit dans un environnement de transports relativement dense.

Elle est tout d'abord desservie par un réseau routier efficace, constitué de l'autoroute A4 (Paris-Reims-Metz) qui permet de rejoindre l'A86 et Paris en une heure environ ; de plusieurs routes départementales dont les RD934 et RD231 qui traversent la commune et rejoignent Coulommiers et Provins. Selon les données collectées par le Département en 2019, la Route départementale 231, qui traverse la commune du nord-ouest au sud-est accueille, au niveau de Montévrain, environ 17 700 véhicules par jour en 2019 (trafic moyen journalier annuel tous véhicules) dont 2% environ de poids lourds tandis que la Route départementale 934, qui traverse la commune d'ouest en est, voit passer environ 14 000 véhicules par jour, dont environ 16% de poids lourds

Le réseau viaire de desserte et local de la commune peut être divisé en trois catégories :

- Le réseau viaire du sud de la commune (écoquartier et zones d'activités) est régulier et organisé selon un plan orthogonal. Pour l'essentiel, il est neuf ;
- Le réseau de desserte du centre de la commune se caractérise par sa diversité : il correspond à plusieurs phases d'urbanisation. On y trouve un réseau viaire typique des tissus urbains pavillonnaires et de petits collectifs fait d'impasse et de voies sinueuses. Pour autant, il assure une desserte efficace de ces quartiers ;
- Le réseau local du centre-bourg se caractérise lui aussi par sa sinuosité. Les voies y sont relativement étroites et souvent à sens unique. La vitesse y est souvent limitée et les aménagements de la voirie visent à assurer un meilleur partage de la voirie.

En 2013, le taux de motorisation des ménages (c'est-à-dire le pourcentage de ménages disposant d'au moins un véhicule) s'élevait à 79,4%, soit moins que le taux de motorisation à l'échelle du département (85,6%). Pour autant, en 2018, les actifs résidents à Montévrain se rendaient principalement au travail en voiture, à hauteur de 55,2%, puis en transports en commun (34,2%). Les autres modes de transport sont marginaux dans les mobilités pendulaires au sein de la commune, y compris la marche (6,9%, source : INSEE RP 2018).

La commune compte un total de 1 390 places de stationnement publiques, environ une trentaine de places de stationnement pour les personnes en situation de handicap et aucun stationnement pour les deux roues, motorisés ou non. Les dysfonctionnements concernant le stationnement sont principalement localisés dans le centre-bourg.

Par ailleurs, les capacités de stationnement à destination des vélos ont été améliorées au sein de la commune. On relève notamment l'ouverture d'une consigne Véligo au sein de la commune, à proximité de la gare RER de Val d'Europe. La commune compte également plusieurs bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Plusieurs lignes de bus, opérées par Île-de-France Mobilités, parcourent le territoire communal. Mais le moyen de transport en commun majeur au sein de la commune de Montévrain est le RER A, qui dessert la gare de Val d'Europe. La gare de Val d'Europe située au sud de la commune est également une halte empruntée par de nombreuses lignes de bus du territoire (2, 6, 16,18, 19, 22, 32, etc.). On

note finalement le passage de bus de nuit, qui permettent de rejoindre Paris tels que le bus N130. Ce maillage bénéficie d'une fréquence de passage importante puisqu'on relève au moins un bus par heure sur la plupart des lignes qui traversent la commune.

La commune de Montévrain bénéficie également d'itinéraires cyclables. S'agissant de la pratique quotidienne, les RD 231 et 934 sont identifiées comme des sections de route départementale prioritaires et le collège Lucie Aubrac comme un établissement prioritaire étudié au cours du premier plan triennal du PlanVélo 77.

Hormis la RD344 (le périphérique de Val d'Europe), qui présente une fréquentation moyenne par les agriculteurs, les voies montévrainoises sont peu fréquentées par des engins agricoles.

Constats	Enjeux
Une desserte routière efficace bien que sources de nuisances autour de quelques points : l'Avenue Thibaud de Champagne, le centre-bourg, le report de trafic depuis l'A4, le trafic de poids lourds sur les axes départementaux.	La place de la voiture dans l'espace public du centre-bourg. L'encadrement du trafic de poids lourds et du report de trafic depuis l'A4. La restructuration et la conduite d'un projet d'aménagement global sur l'Avenue Thibaud de Champagne (RD934).
Des capacités de stationnement abondantes, notamment autour des pôles d'équipement et de transport.	Le maintien de capacité de stationnement autour des pôles en attendant le développement de tous les modes de rabattement.
Un développement de l'auto-voiturage et du covoiturage.	Le soutien aux initiatives qui permettent d'éviter le recours ou la possession de véhicules individuels.
Une offre de transport collectif efficace mais des itinéraires cyclables limités qui ne favorisent pas le rabattement vers le réseau structurant.	Le développement des itinéraires cyclables à l'échelle de la commune, la mise en œuvre des documents supérieurs pour permettre le rabattement vers la gare de Val d'Europe.
Des circulations agricoles probablement amenées à augmenter au sein de la commune.	La prise en compte du guide élaboré par la CAMG dans le cadre des projets d'aménagement ou de réhabilitation de l'espace public et de la voirie.