Commune de Magny-en-Vexin

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

1.3 ENJEUX

APPROBATION
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2026.

1. Attractivité : Magny-en-Vexin, un pôle de centralité à renforcer 3
2. Assurer un développement urbain maîtrisé 4
3. Environnement : une identité à affirmer 5

1. ATTRACTIVITE : MAGNY-EN-VEXIN, UN POLE DE CENTRALITE A RENFORCER

Revitalisation du centre-ville

Le développement des activités économiques et commerciales doit également intervenir dans le centre-ville. Un renforcement des commerces de proximité est nécessaire afin de maintenir le dynamisme du cœur de ville en tant qu'espace de centralité. Le projet de PLU doit prendre en compte les études menées dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain » et doit également trouver un équilibre entre la requalification des zones d'activités et le renforcement du commerce en centre-ville. En effet, l'offre en zones d'activités doit compléter l'offre en cœur de ville et non la concurrencer.

Consolider le dynamisme économique

Les activités économiques de la ville de Magny-en-Vexin sont à maintenir et à développer afin de renforcer son rôle en tant que pôle de centralité. La commune dispose de plusieurs zones d'activités qu'il convient de requalifier avec la Communauté de Communes du Vexin Val de Seine (CCVVS) compétente en matière de développement économique.

Le projet d'extension du parc d'activités de la Demi-lune se poursuit dans ce sens. Il est prévu l'accueil d'activités commerciales et artisanales en entrée de ville, ce qui accentuera la visibilité et permettra d'attirer de nouvelles entreprises. Les orientations réglementaires du PLU doivent permettre de réaliser cette extension en prenant en compte les enjeux environnementaux de la commune tout en limitant l'artificialisation du sol.

Plus globalement, la ville doit favoriser l'arrivée de nouvelles activités et entreprises sur son territoire pour créer des emplois locaux afin d'améliorer sa vitalité et son attractivité. Cela permettra aussi de limiter les migrations pendulaires en lien avec les bassins d'emplois aux alentours et par conséquent de réduire l'utilisation de la voiture.

De plus, la commune possède un potentiel agricole important (60% du territoire). Il convient donc maintenir, valoriser et diversifier l'activité agricole, par exemple par le biais d'implantation de nouvelles cultures qui favoriseraient la transformation et le commerce de produits locaux.

Conforter équipements et services existants

La commune de Magny-en-Vexin détient un grand panel d'équipements publics, culturels, sportifs et de loisirs. De rayonnement intercommunal, il constitue un vecteur important d'attractivité notamment dans le domaine de la santé et de l'éducation. Or, l'offre existante est vieillissante. Il convient de revaloriser voire moderniser ces équipements afin de les rendre agréables et plus attractifs. La création d'espaces verts comme l'ajout d'une dimension végétale aux équipements existants agit à la fois pour une amélioration de la qualité de vie des habitants, et également dans la lutte contre les îlots de chaleurs urbains.

Le projet de PLU doit alors permettre ce développement l'offre existante afin qu'elle convienne autant aux Magnytois de tout âge, qu'aux futures populations qui souhaitent s'installer.

2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

Répondre à l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050 ainsi qu'aux objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) à horizon 2040

Entre les années 1970 et 2000, la commune de Magny-en-Vexin a connu une forte augmentation de sa population liée à une importante urbanisation. Aujourd'hui, cette croissance est beaucoup plus faible et s'appuie seulement sur le solde naturel et non plus sur le solde migratoire. Le contexte réglementaire ayant évolué, les communes sont aujourd'hui amenées à poursuivre l'objectif de zéro artificialisation nette, afin de préserver les espaces agricoles, comme les espaces forestiers qui entourent les espaces urbanisés. En contrepartie, le SDRIF impose une augmentation du nombre de logement de 15% dans les espaces urbanisés à horizon 2040.

C'est donc en limitant la consommation d'espace, en artificialisant le moins possible et en prenant en compte les enjeux environnementaux comme les caractéristiques urbaines et paysagères du territoire, qu'une réponse aux objectifs de développement devra être trouvée.

Les zones naturelles et agricoles de la commune sont un atout considérable en termes de qualité de vie, il convient donc de les préserver voire de les renforcer.

Favoriser le parcours résidentiel

Pour encourager et maintenir une croissance démographique, la commune doit pouvoir offrir à ces résidents des logements plus variés et adaptés à la fois à la diminution de la taille des ménages observée mais également au phénomène de vieillissement de la population. Une diversification des typologies et de tailles de logements est nécessaire afin de permettre l'accueil de populations de tout âge. La diversification de l'offre de logement en général, doit permettre également l'accueil de catégories socioprofessionnelles plus favorisées, sous représentées, en lien avec l'enjeu de renforcement de l'attractivité.

Une réflexion doit également être menée afin d'enrayer le phénomène de vacance.

Tendre vers les mobilités actives pour limiter l'utilisation de la voiture

La commune de Magny-en-Vexin doit développer un réseau de liaisons douces pour favoriser des mobilités actives afin de limiter l'utilisation de la voiture tout en maintenant son attractivité.

Par l'absence de gare ferroviaire, le service de transport en commun doit assurément maintenir des liaisons avec les gares de proximité (Gare de Cergy, Chars et Pontoise en direction de Paris) afin de favoriser la connexion de la commune à d'autres territoires, potentiellement bassins d'emplois. Des connexions, aux moyens de mobilités douces, doivent également se former au sein de la commune elle-même afin de relier les différents quartiers et hameaux au centre-ville. En complément, il s'agit de redonner une place sécurisée aux piétons et plus largement aux usagers au sein de l'espace public en favorisant leur accessibilité et lisibilité.

Les nouveaux sites d'activités doivent être reliés par ce biais-là au réseau de transport en commun existant afin de limiter l'utilisation de la voiture.

La ville doit également engager le développement de service de bornes de recharges pour les véhicules électriques ainsi qu'un réseau de pistes cyclables reliant les différents pôles de son territoire tout en proposant une offre de stationnement vélo adéquate.

Les règles du futur PLU doivent rendre possible la création d'emplois sur place qui doit permettre de limiter les déplacements domicile-travail que 72.7% des habitants de Magny-en-Vexin réalise en voiture aujourd'hui.

3. ENVIRONNEMENT : UNE IDENTITE A AFFIRMER

Des enjeux environnementaux forts

Le territoire de Magny-en-Vexin, compris dans le Parc Naturel Régional du Vexin Français, est caractérisé par la présence d'une importante trame verte et bleue qui constitue un atout considérable pour la biodiversité mais également pour le cadre de vie des Magnytois.

La trame bleue, représentée par le cours d'eau de l'Aubette et ses affluents, joue un rôle primordial à Magny-en-Vexin : elle contribue à limiter l'exposition des habitants aux aléas (ruissellement, retrait gonflement des argiles) et à tempérer la chaleur en ville. Elle constitue aussi un support paysager et abrite une riche biodiversité au travers d'un réseau de haies, boisements et milieux humides. En réduisant le ruissellement, les boisements participent aussi à la réduction du risque d'inondation. Les espaces naturels et les végétaux nécessaires à une meilleure gestion de l'eau devront donc être préservés.

La trame verte représentée par divers parcs dans l'espace urbanisé et boisements participe à la qualité de vie des Magnytois. La nature en ville contribue aussi à lutter contre les îlots de chaleur urbains.

Le réaménagement des berges de l'Aubette en promenade pourra participer aussi à la qualité de vie des Magnytois en formant une promenade attractive et agréable en plein cœur de ville.

Plus généralement, le réseau piétonnier en lien avec les différents espaces naturels est un atout marquant à développer.

La préservation voire le développement de cette trame verte et bleue est un enjeu important dans la construction du projet de PLU.

Les choix en matière de densification de l'espace urbanisé devront tenir compte des enjeux écologiques, notamment au regard de la continuité écologique et de gestion des eaux.

Patrimoine urbain et paysager comme vecteur d'identité

De par sa riche histoire, Magny-en-Vexin possède un patrimoine architectural remarquable. Le centre-ville détient de nombreux bâtiments et éléments remarquables à protéger et valoriser. Cet enjeu patrimonial constitue un ressort, un atout à valoriser. En effet ces éléments distinctifs du paysage constituent une identité historique forte.

On note également la présence d'un patrimoine paysager riche et varié qu'il convient de préserver voire renforcer dans l'optique de conforter cette identité propre à la commune.

Prévention des risques naturels et industriels

Le territoire de Magny-en-Vexin situé dans une cuvette est particulièrement sensible aux risques naturels à caractère hydraulique telles que les inondations, mouvement de terrain, retrait-gonflement des sols argileux ainsi que les remontés de nappes. Un effet de ruissellement est également très présent sur la commune. Le projet de PLU doit veiller à une prise en compte de ces risques naturels afin de ne pas les accentuer.

Des risques industriels potentiels en lien avec les activités présentes sur le territoire, comme le stockage de grains ou les dépôts automobiles, sont également à prendre en compte dans les choix d'urbanisation afin de ne pas exposer les habitants à des nuisances ou accentuer les risques présents. 5 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont notamment identifiées sur le territoire et doivent faire l'objet d'une attention particulière.