

**DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES
CANTON DE MONTMORENCY
COMMUNE DE MARGENCY**

EXTRAIT DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

*Date de Convocation : 21/05/15

*Date d'Affichage : 21/05/15

*Conseillers en exercice : 23

* Présents : 17

* Votants : 22

Le Conseil Municipal s'est réuni le jeudi 28 mai 2015 à 20H30, sous la présidence de Monsieur Christian RENAULT, Maire

Etaient présents : Monsieur RENAULT Christian, Maire

Monsieur PIOT Michel, Madame ELIMAS Nathalie, Madame SIMONOU Saliha, Monsieur LASMARRIGUES Jean-Bernard, Adjoint
Monsieur BRUN Thierry, Madame COHENDET Christel, Madame CORNELOUP Isabelle, Madame COUTURE Laure, Madame FANOUILLERE Murielle, Madame MILCENT Michelle, Madame MONCOMBLE Fanny, Madame PECHENA Marie Claude, Madame PESTIE Guilaine, Monsieur REVEILLERE Dominique, Monsieur TSORBA Sylvain, Madame VILLE-VALLEE Florence,

Etaient absents excusés : Madame EHRMANN Christine pouvoir à Monsieur Christian RENAULT

PIOT Monsieur AITA Jean Claude pouvoir à Monsieur Michel
LASMARRIGUES Monsieur BOROS Charles pouvoir à Monsieur Jean Bernard
VILLE-VALLEE, Monsieur BOSC Fabien pouvoir à Madame Florence
BRUN Madame BERMUDEZ Claudia pouvoir à Monsieur Thierry
Monsieur ANÉ Richard

Madame Murielle FANOUILLERE a été désignée Secrétaire de séance.

DELI 1 APPROBATION DE LA MODIFICATION DU POS

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;

Vu la loi n° 2003-590 du 02 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat, apportant des adaptations au Code de l'urbanisme ;

REÇU EN PREFECTURE

le 29/05/2015

Application agréée F. Legatcrem

095-2195 03695-2015 0529-DEL 128 0515APR02-D

Vu la loi Engagement National pour le logement du 13 juillet 2006 ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;

Vu la loi n° 2011-665 du 15 juin 2011 visant à faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales d'Ile-de-France ;

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.123-13-1 et L123-13-2, L. 123-19 et R.123-24 ;

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Schéma Directeur de la Région Île-de-France approuvé le 27 décembre 2013,

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 17 avril 1997, modifié le 19 juin 2000 et 30 mai 2002, révisé simplement le 15/12/05 et 14 /12/09, modifié le 08/06/06,19/11/09 et 13/02/14,

Vu l'ordonnance du 30/12/14 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise désignant le commissaire-enquêteur,

Vu l'arrêté du Maire du 3 février 2015 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification du POS,

Vu les avis des personnes publiques associées formulés suite à la notification du projet de modification,

Vu les observations du public sur le registre tenu à sa disposition du 02/03/15 au 02/04/15,

Entendu les conclusions du rapport du Commissaire-Enquêteur donnant un avis favorable au projet de modification du POS de la commune de MARGENCY en y associant les recommandations suivantes :

- confirmer la faisabilité de l'objectif souhaité par la municipalité de prolonger l'élargissement du trottoir de la rue Roger Salengro Dunant au-delà du projet relevant de la modification du POS qui permettrait d'éviter l'adaptation de l'article UA6 dans le cadre de la présente modification.
- Réduire et adapter utilement l'augmentation du COS en fonction et sous réserve de la faisabilité du projet immobilier visé par la modification du POS afin qu'il puisse s'inscrire dans tous les cas dans le règlement du futur PLU.

Considérant les modifications apportées au dossier de présentation et au règlement des articles 6 et 14 du secteur UAb en conséquence des dites recommandations du commissaire enquêteur.

REÇU EN PREFECTURE

le 29/05/2015

Application approuvée E. Lejandre.com

095-2195 03695-2015 0529-DEL 128 0515APR02-D

Considérant que la modification du POS telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée, conformément à l'article L123-13-3 du Code de l'urbanisme,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, 7 voix contre (Madame Isabelle Corneloup, Madame Bermudez, Madame Ville-Vallée, Madame Pestie, Madame Fanouillere, Monsieur Brun, Monsieur Bosc), 1 abstention (Madame Couture), 14 Voix pour,

Approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente.

Les pièces constituant le dossier de modification annexé à la présente délibération se substituent à toutes pièces correspondantes antérieurement applicables au même territoire.

Les autres pièces du POS demeurent applicables.

Le dossier de modification est tenu à la disposition du public :

- à la Mairie, aux jours et heures d'ouverture,
- à la Préfecture de Cergy-Pontoise, tous les jours ouvrables de 9 h à 17 h.

Conformément aux dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois, et mention en sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, ci-après désigné : Le Parisien

La présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission au Préfet du Val d'Oise et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Ampliations de la présente délibération seront adressées :

- au Préfet du Val d' Oise,
- au Sous-Préfet de l'Arrondissement de Sarcelles,
- à la Directrice Départementale des Territoires.

DONNE tous pouvoirs au Maire pour l'exécution de la présente délibération.

**Le Maire certifie le caractère
exécutoire de cet acte, dès
sa transmission en Sous-Préfecture
et affiché le**



Fait à Margency, le 29 mai 2015
LE MAIRE,
Christian RENAULT



REÇU EN PREFECTURE

le 29/05/2015

http://www.cerj.com

095-219503695-20150529-DEL1260516APR02-D

Commune de MARGENCY

**MODIFICATION du Plan d'Occupation des Sols
approuvé le 14/04/1997
et visant à augmenter le coefficient d'occupation des sols autour du
centre urbain**

**"Vu pour être annexé à la délibération
en date du" : 28.05.15**

REÇU EN PREFECTURE

le 29/05/2015

Direction des Affaires Fiscales

095-219503695-20150529-DEL1260515RPR02-D

La présente notice a pour objet d'expliquer et de décrire la modification du Plan d'Occupation des Sols.

Le dossier de modification du POS contient cette notice, ainsi que la page du règlement modifié, avant et après modification et un extrait du plan de zonage au 1/2000^{ème} avant et après modification. La page « avant modification » sert de repère alors que la page « après modification » a vocation à être insérée dans le POS afin de le rendre conforme à la délibération approuvant la modification.

La présente notice se décompose en cinq parties :

1. **Présentation de la commune**
2. **Présentation du document d'urbanisme de la commune**
3. **Objet de la modification du POS**
4. **Contenu de la modification du POS**
5. **Justification du choix de la procédure**
6. **Description de la procédure**
7. **Modifications apportées au dossier suite à l'enquête publique**

1. Présentation de la commune

Au 1^{er} janvier 2013, la commune de Margency compte 2 891 habitants, répartis sur une superficie à peine supérieure à 72 hectares. Du fait de l'exiguïté de sa superficie, la densité de population est très élevée, semblable à une ville de 20 000 habitants : à savoir 3 962 habitants par km². Mais cette densité ne nuit nullement à la répartition harmonieuse des habitations et au cadre de vie dans un espace dominé par la verdure en raison de la présence de plusieurs parcs dont 4 parcs publics et 2 parcs privés. Ceux-ci représentent 19 % de la surface de la ville.

Vu pour être annexé à la délibération
en date du : 28.05.15

REÇU EN PREFECTURE

Le 29/05/2015

Appréhension après le 15/05/2015

095-219503695-20150529-DEL1280515APR02-D

Située à 17 kilomètres de Paris, Margency jouxte les communes d'Andilly, Montlignon et Eaubonne. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency et s'inscrit en continuité de la zone urbanisée de la petite couronne parisienne. La place Bernard Leclerc de forme rectangulaire constitue le centre névralgique de Margency.

Les habitations sont constituées pour 68 % de maisons individuelles et de 32 % de logements collectifs dans de petits immeubles répartis, entres autres, à proximité des parcs.

2. Présentation du document d'urbanisme de la commune

Le Plan d'Occupation des Sols de Margency a été approuvé le 17 avril 1997, modifié les 19/06/2000, 30/05/2002, révisé simplement le 15/12/2005 et modifié à nouveau le 08/06/2006 et le 19/11/2009 et le 13/02/2014.

De plus, une révision totale du POS valant élaboration du PLU est en cours et a été engagée par délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2014.

3. Objet de la modification du POS

Le règlement du secteur UAe permet une densité un peu plus élevée que dans le reste de la commune, car il correspond au centre névralgique de la commune et donne sur la place Bernard Leclerc. A ce titre, le secteur UAb qui donne aussi sur cette place et qui s'étend en parallèle du secteur UAe, le long de la rue Roger Salengro, devrait lui aussi présenter une densité similaire.

La présente modification a donc pour objet d'harmoniser les formes urbaines du centre-ville en relevant, de manière raisonnable, la constructibilité, conformément aux objectifs affichés dans la loi ALUR du 24 mars 2014 et dans le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013.

4. Contenu de la modification

Modification du règlement

Tous les changements concernent l'article UA 14.

Le COS du secteur UAb est harmonisé avec celui du secteur UAe et fait l'objet, après modification, du même règlement concernant le COS :

- Le COS pour le secteur UAb est relevé de 0,80 à 1,20 ;
- Le COS du secteur UAb peut être majoré de 50 % pour les opérations comprenant une part de logements sociaux (art L. 127-1 du code de l'urbanisme).

Ainsi, le paragraphe concernant le secteur UAb est supprimé de l'article UA 14 et le règlement concernant le COS en secteur UAe est étendu au secteur UAb. Le règlement

"Vu pour être annexé à la délibération
en date du" : 28.05.15

REÇU EN PREFECTURE

le 29/05/2015

Appréciation: F. Leprieux

095-219503695-20150529-DEL1260515APR02-D

est donc modifié en conséquence (voir extraits du règlement joints à la présente notice).

Modification du plan de zonage

Le secteur UAb est étendu jusqu'au carrefour entre les rues Louis Muret, Henri Dunant et Roger Salengro, afin de rendre cohérent le zonage qui matérialise le centre-ville (UAe et UAb) et qui s'étend de part et d'autre de la rue Roger Salengro (voir extraits du plan de zonage joints à la présente notice).

5. Justification du choix de la procédure

Les changements opérés ne réduisent pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle et forestière. De même, ils ne réduisent pas de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, les changements proposés qui consistent à harmoniser le COS dans le centre-ville ne sauraient induire de graves risques de nuisance, eu égard à la faible superficie du secteur concerné et à l'augmentation limitée du COS.

Pour ces raisons il est possible de recourir à la procédure de modification plutôt qu'à celle de révision.

En revanche, l'augmentation du COS de 0,80 à 1,20 étant supérieure à 20 %, il est nécessaire de recourir à une procédure de modification avec enquête publique, conformément à l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme.

6. Description de la procédure

Le présent dossier est notifié à l'ensemble des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme.

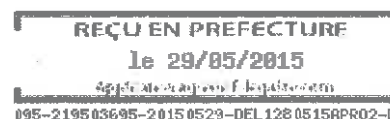
En application de l'article L.123-13-2, un arrêté du maire soumettra à enquête publique le projet de modification, complété des remarques qu'auront pu formuler les personnes publiques associées.

A l'issue du rapport du commissaire enquêteur, le conseil municipal pourra approuver la modification en tenant compte des éventuelles remarques formulées. La modification deviendra exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au préfet conformément à l'article L.123-12. Il devra faire l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R123-25 du Code de l'Urbanisme.

7. Modifications apportées au dossier suite à l'enquête publique

L'augmentation des droits à construire permise par la modification du COS et la création de logements supplémentaires en centre-ville qui en découlera renforcent la nécessaire prise en compte des impératifs de sécurité concernant la circulation sur la voie publique. Ainsi, compte tenu du rapport du commissaire enquêteur confirmant l'importance du souhait de la municipalité d'élargir les trottoirs trop étroits du centre ville, il est proposé d'ajouter après enquête publique une modification supplémentaire concernant le règlement du secteur UAb. En modifiant l'article 6, il s'agit de permettre l'implantation des

"Vu pour être annexé à la délibération
en date du" : 28.05.15



constructions en retrait, autorisant ainsi, au fur et à mesure des opportunités, l'augmentation de la surface prévue pour le trottoir, contribuant à rendre plus accessible les voies piétonnes du centre ville.

Pour tenir compte de la seconde recommandations du commissaire enquêteur émises à la suite de l'enquête publique, il est décidé de fixer le COS du secteur UAb à une valeur de 1, permettant toujours de s'inscrire dans l'objet initial de modification du POS, à savoir, autoriser dans le centre névralgique de la commune une constructibilité un peu plus forte que sur les secteurs alentours, conformément aux objectifs affichés dans la loi ALUR et dans le SDRIF."

"Vu pour être annexé à la délibération
en date du" : 28.05.15

REÇU EN PREFECTURE

le 29/05/2015

Appréhension des F. lejuste.com

095-219503095-20150529-DEL1260515APR02-D

Règlement du POS avant modification

"Vu pour être annexé à la délibération
en date du" : 28.05.15

REÇU EN PREFECTURE
le 29/05/2015

Application de la loi n° 2015-1718

095-219503695-20150529-DEL1260515APR02-D

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale ; les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les réintégrer dans le paysage.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

En zone UA et secteur UAa : Le C.O.S maximal autorisé est de 0,50.

La réalisation d'un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols de 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

En zone UA et secteur UAa, le COS maximal sera dans ce cadre là de 0.75.

En secteur UAb: Le C.O.S maximal autorisé est de 0,80.

Pour le calcul du C.O.S, la surface de plancher hors œuvre nette à usage d'activités est comptée pour moitié.

La réalisation d'un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols de 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

En secteur UAb et UAd, le COS maximal sera dans ce cadre là de 1.20.

En secteur UAd : Le C.O.S maximal autorisé est de 0,80.

Pour le calcul du C.O.S, la surface de plancher hors œuvre nette à usage d'activités est comptée pour moitié.

En secteur UAe : Le C.O.S maximal autorisé est de 1,20.

Pour le calcul du C.O.S, la surface de plancher hors œuvre nette à usage d'activités est comptée pour moitié.

La réalisation d'un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols de 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

En secteur UAe, le COS maximal sera dans ce cadre là de 1.80.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers dont l'intérêt général est reconnu.

Vu pour être annexé à la délibération
en date du : 28.05.15

Règlement du POS après modification

Vu pour être annexé à la délibération
en date n° : 28.05.15

REÇU EN PREFECTURE

le 29/05/2015

Appré. M. le préfet de la préfecture

095-219503695-20150529-DEL1260515APR02-D

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Zone UA et secteurs UAa et UAe

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer. Elles peuvent cependant s'édifier en retrait à condition que la continuité bâtie à l'alignement soit assurée par des constructions ou des murs de clôture ou par les deux.

secteur UAb

Les constructions doivent être édifiées dans une bande de 25 m à compter de l'alignement ou de la limite d'emprises privées

secteur UAd

Les constructions doivent être édifiées au delà de la marge de recul portée au plan.

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Règle générale applicable aux marges d'isolement :

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

Les marges d'isolement sont au minimum de 4 m.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction (voir définition en annexe) au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

Vu pour être annexé à la délibération
en date du : 28 05.15

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale ; les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les réintégrer dans le paysage.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

En zone UA et secteur UAa : Le C.O.S maximal autorisé est de 0,50.

La réalisation d'un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols de 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

En zone UA et secteur UAa, le COS maximal sera dans ce cadre là de 0,75.

En secteur UAb : Le C.O.S maximal autorisé est de 1.

Pour le calcul du C.O.S, la surface de plancher hors œuvre nette à usage d'activités est comptée pour moitié.

La réalisation d'un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols de 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

En secteur UAb, le COS maximal sera dans ce cadre là de 1,50.

Vu pour être annexé à la délibération
en date du : 28 05.15

En secteur UAd : Le C.O.S maximal autorisé est de 0,80.

Pour le calcul du C.O.S, la surface de plancher hors œuvre nette à usage d'activités est comptée pour moitié.

En secteur UAe: Le C.O.S maximal autorisé est de 1,20.

Pour le calcul du C.O.S, la surface de plancher hors œuvre nette à usage d'activités est comptée pour moitié.

La réalisation d'un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols de 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

En secteur UAe, le COS maximal sera dans ce cadre là de 1.80.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- 1aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers,**
- 2aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers dont l'intérêt général est reconnu.**

"Vu pour être annexé à la délibération
en date du" : 28.05.15

Extraits du plan de zonage du POS avant et après modification

"Vu pour être annexé à la délibération
en date du" : 28.05.15

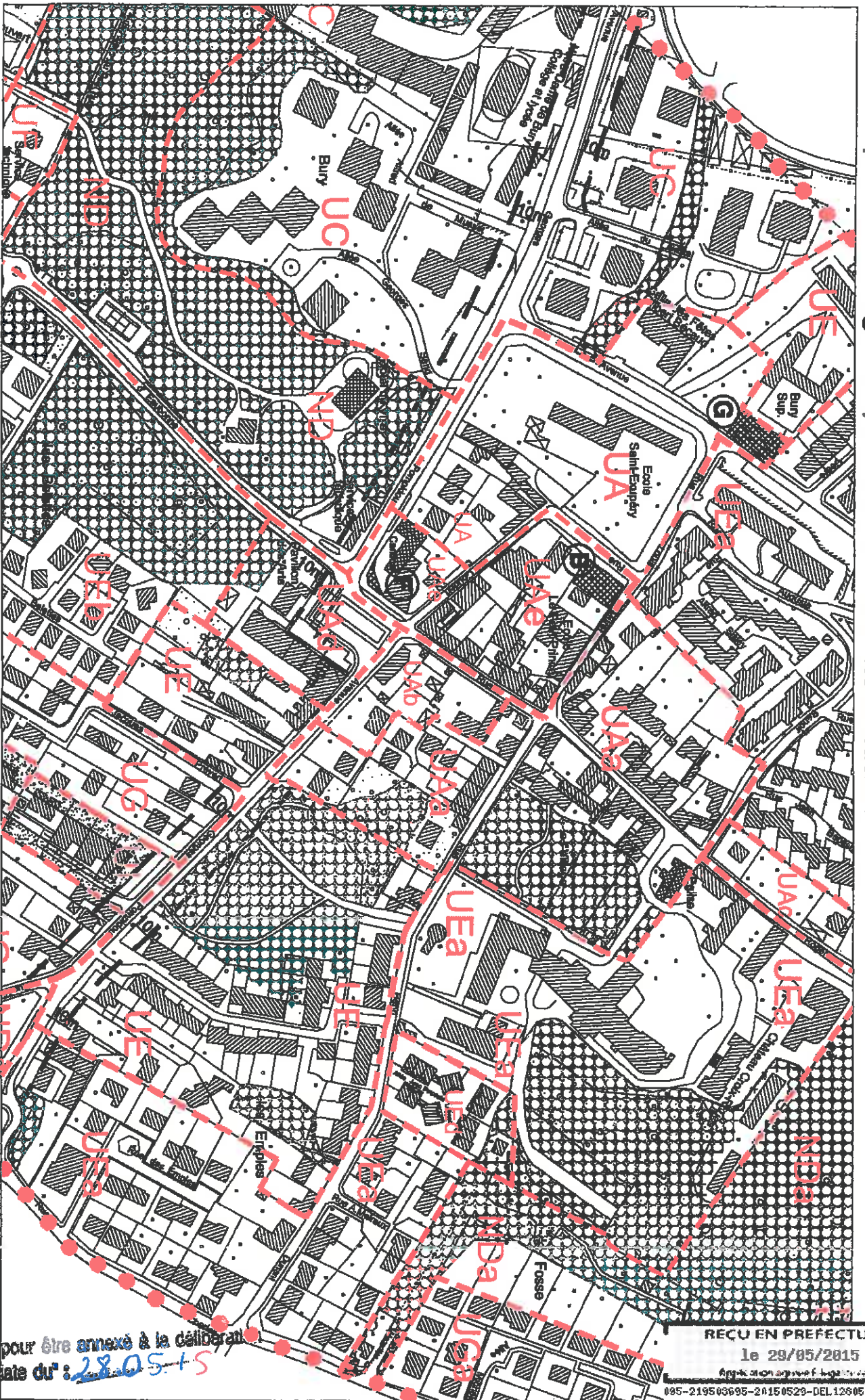
REÇU EN PREFECTURE

le 29/05/2015

Application article 114 de la loi

095-219503695-20150529-DEL1260515APR02-D

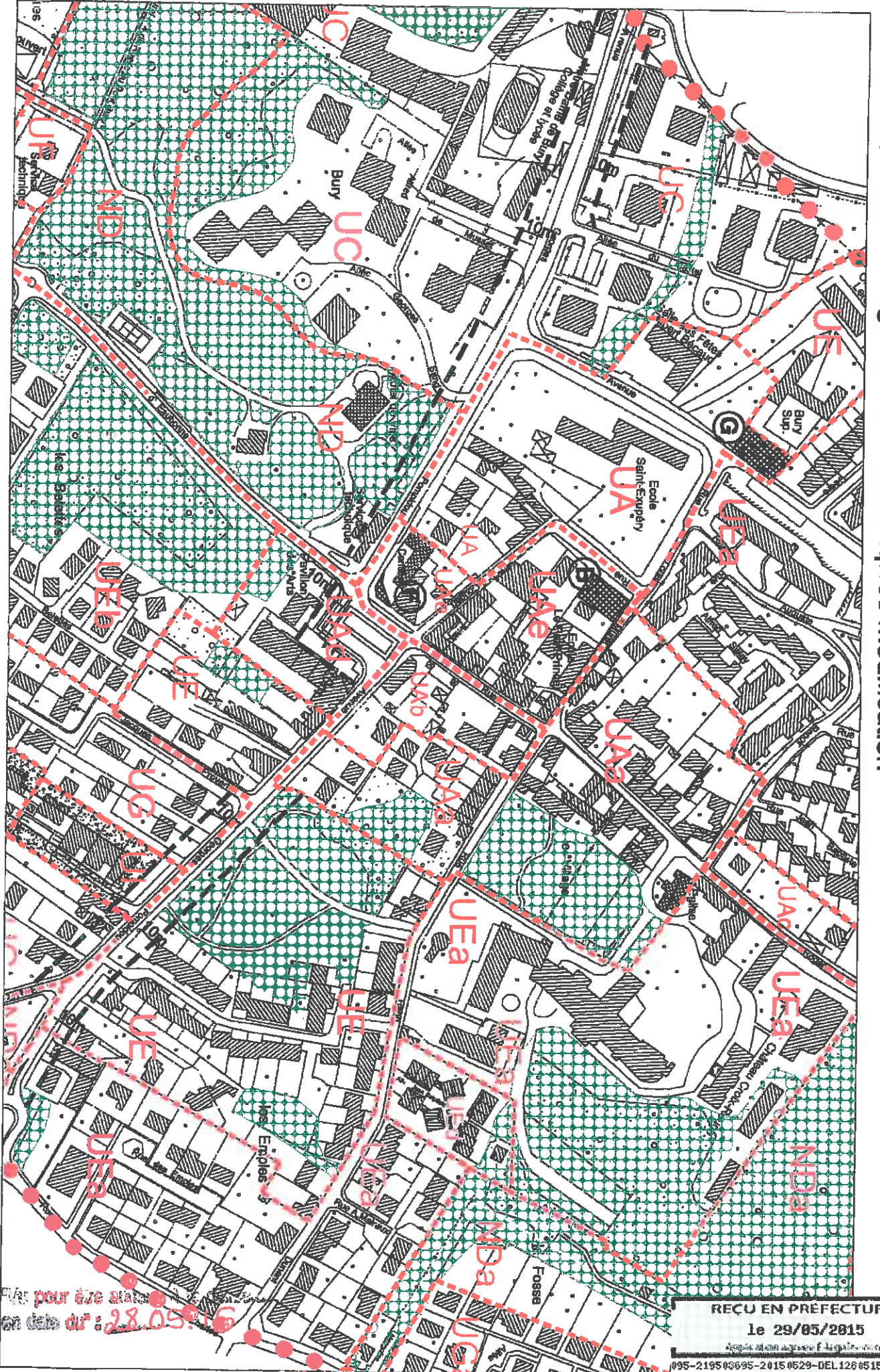
Extrait du plan de zonage au 1/2000 ème avant modification



Vu pour être annexé à la délibération
en date du : 28.05.15

REÇU EN PREFECTURE
le 29/05/2015
Application agréée F. Legrand
095-219503695-20150529-DEL1260515APR02-0

Extrait du plan de zonage au 1/2000ème après modification



pour être statué
en date du: 28.05.16

REÇU EN PRÉFECTURE
le 29/05/2015
après dépôt auprès de l'Agence d'Urbanisme
095-2195 03695-2015 0529-DEL126 0515RPR02-D