

EXTRAIT DE DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

*Date de Convocation : 13/12/2024

*Date d’Affichage : 13/12/2024

*Conseillers en exercice : 23

*PRÉSENTS : 13

*VOTANTS : 18

L’an deux mille vingt-quatre, le 19 décembre à 20 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s’est réuni sous la Présidence de Monsieur BRUN Thierry, Maire

Etaient présents : Monsieur Thierry BRUN, Maire

Madame Florence VILLE-VALLEE, Monsieur, Bernard GLENAT, Madame Claudine BARRIE, Madame Isabelle CORNELOUP, Monsieur Mohammed NIFA, Monsieur Michel PLAIGNAUD Adjoints

Madame Nadine DAGUENET, Monsieur Olivier SCARSETTO, Madame Monique MORNACCO, Thierry ROUSSELET, Monsieur Dominique REVEILLERE, Monsieur Jean-Bernard LASMARRIGUES.

Etaient absents excusés :

Madame Murielle FANOUILLE pouvoir à Monsieur Thierry BRUN,

Monsieur David DUMEUNIER pouvoir à Madame Isabelle CORNELOUP,

Monsieur Hervé BERTRAND pouvoir à Monsieur Michel PLAIGNAUD,

Monsieur Fodji DIARRA pouvoir à Monsieur Mohammed NIFA,

Monsieur Claude COLLINEAU pouvoir à Madame Monique MORNACCO,

Madame Sophie Rima GHADBAN, Monsieur Thierry LACOUR, Madame Isabelle LACOUR, Madame Emilie POUJOL, Monsieur Fabien BOSC.

Monsieur Michel PLAIGNAUD a été désigné Secrétaire de séance

Délib 5 ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D’URBANISME

ET BILAN DE LA CONCERTATION

M. le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de PLU a été révisé, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet. Il explique qu’en application de l’article L 103-6 du code de l’urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l’objet la révision du projet de PLU et, qu’en application de l’article L 153-14 dudit code, ledit document doit être "arrêté" par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l’urbanisme.

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le PLU approuvé le 09/02/2017, mis à jour le 21/04/2017, 14/11/2017, modifié le 21/02/2019 et 22/07/2023,

VU la délibération N°4 du 17/11/2022 par laquelle le conseil municipal a prescrit la révision du PLU, définit les objectifs poursuivis et définit les modalités de concertation.

VU la délibération N°11 du 23/05/2024 modifiant la délibération N°4 du 17/11/2022 Plan Local d’Urbanisme de Margency : prescription de la révision du PLU, définition des objectifs poursuivis et définition des modalités de concertation

VU la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2542-2, L. 2211-1, L. 2212-1 et L. 2212-2,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et suivants,

VU le Code de l’Urbanisme, notamment les articles L. 151.1 à L. 153-31 et

Accusé de réception en préfecture
095219503495120841220-DEL19122024-PLU-DB
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

VU le Code de l'Environnement,

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loiSRU),

VU la loi n°2003-50 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat (dite loi UH),

VU la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 relative à l'Engagement National pour le Logement (dite loi ENL),

VU la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 relative à la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (dite loi MOLLE),

VU la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de Programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi GRENELLE),

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loiGRENELLE II),

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR),

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte,

VU la loi du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique(dite loi ELAN),

VU la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 relative à l'Accélération et Simplification de l'Action Publique(dite loi ASAP),

VU le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France (SRCE) adopté par délibération le 21 octobre 2013 et mis en révision le 30 mars 2023,

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) adopté par délibération le 18 octobre 2013 par le Conseil Régional, et approuvé par l'Etat par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, en cours derévision, arrêté par le Conseil Régional le 12 juillet 2023 et qui a été soumis à enquête publique jusqu'au 16 mars 2024.

VU le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé par le Conseil Régional le 19 juin 2014 et mis en révision depuis mai 2022,

VU le Plan Local de l'Habitat Intercommunal 2021-2027 (PLHI) de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée approuvé 31 mars 2021,

VU la délibération N°5 du 14 décembre 2023 donnant acte du débat portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

VU le bilan de la concertation (voir en annexe de la présente délibération) présenté par Monsieur le Maire,

Différents ateliers de concertation se sont déroulés pour échanger sur le PADD (06/09, 19/09, 30/09, 10/10 2023) et des réunions internes ont eu trait au PADD, commission de l'urbanisme du 30/11/2023 qui traitait de la Présentation du projet PADD et des contributions des ateliers de concertation.

Différents ateliers de concertation se sont déroulés en septembre et octobre 2024 (26/09, 28/09, 01/10, 08/10, 12/10, 15/10, 22/10, 29/10/2024) pour échanger avec les administrés (120 personnes présentes) sur le Zonage, Règlement et OAP.

Affichage des délibérations N°4 du 17/11/2022 et N°11 du 23/05/2024 modifiant la délibération N°4 du 17/11/2022 Plan Local d'Urbanisme de Margency : prescription de la révision du PLU, définition des objectifs poursuivis et définition des modalités de concertation en mairie ;

Informations dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune ;

Mise à disposition du dossier au fur et à mesure de son avancement en mairie ;

Mise à disposition d'un registre destiné au recueil des observations, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

VU les réunions des 1^{er} mars et du 21 novembre 2024 avec les PPA et organismes ayant demandés à être consultés,

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme comprenant notamment :

- Le rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Les Orientations d'aménagement et de programmation,
- Le règlement,
- Les documents Graphiques,
- Les annexes

Accusé de réception en préfecture 095-219503695-20241220-DEL519122024PLU-DE Date de télétransmission : 20/12/2024 Date de réception préfecture : 20/12/2024
--

Entendu l'exposé de M. le Maire,

Considérant l'avis favorable à l'unanimité de la Commission Politique de la Ville du 21 novembre 2024,

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

Le conseil municipal, à l'unanimité,

APPROUVE le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente,

ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MARGENCY tel qu'il est annexé à la présente,

PRECISE que le projet de PLU sera communiqué pour avis :

- à l'ensemble des personnes publiques associées à la révision du PLU ;
- à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés et l'ayant demandé.

DIT que le dossier sera soumis à enquête publique conformément au Code de l'Urbanisme dès que les personnes publiques associées et consultées auront rendu leur avis dans le délai de 3 mois,

DIT que conformément au Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

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 le**

La présente délibération peut faire l'objet
d'un recours pour excès de pouvoir devant le T.A
de Cergy Pontoise dans un délai de 2 mois à compter
de sa notification ou notification.

Fait à Margency, le 20/12/2024

Le Maire,



BILAN DE LA CONCERTATION RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARGENCY

1. Bilan des modalités de concertation mises en place par la commune de Margency

Par délibération N°4 en date du 17 novembre 2022, le Conseil Municipal de Margency a prescrit la révision de son PLU et a défini les modalités de la concertation avec la population. Par la suite, la délibération N°11 en date du 23 mai 2024 prise par le Conseil Municipal de Margency a modifié la délibération initiale N°4.

Les modalités de concertation définies dans la délibération N°11 modifiant la délibération N°4 étaient les suivantes :

- Affichage de la délibération de prescription de la révision du PLU en mairie ;
- Information dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune ;
- Mise à disposition du dossier au fur et à mesure de son avancement en mairie ;
- 4 à 5 ateliers de concertation au minimum ;
- Mise à disposition d'un registre destiné au recueil des observations, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Les modalités prescrites ont été exécutées :

- L'affichage des délibérations N°4 du 17/11/2022 et N°11 du 23/05/2024 modifiant la délibération N°4 du 17/11/2022, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Margency et définissant les modalités de concertation, a été effectué en mairie,
- Mise à disposition du public en Mairie d'un registre pour consigner les observations de la population, accompagné des différentes pièces du PLU au fur et à mesure de leur élaboration,
- Des informations ont été diffusées au fur et à mesure de l'avancement du PLU au sein du magazine municipal d'information de la ville de Margency et sur le site internet de la commune (voir extraits de ces publications en annexe du présent document),
- Différents ateliers de concertation se sont déroulés pour échanger avec les administrés sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) entre septembre et octobre 2023 (06/09, 19/09, 30/09 et 10/10) et sur le Zonage, le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) entre septembre et octobre 2024 (26/09, 28/09, 01/10, 08/10, 12/10, 15/10, 22/10 et 29/10).

Au total, ce sont donc douze ateliers de concertation qui se sont déroulés réunissant environ 160 habitants (une quarantaine de personnes pour les ateliers sur le PADD et environ 120 personnes pour les ateliers sur le zonage, le règlement et les OAP). Ces

ateliers ont permis à la population présente de s'exprimer et de faire des contributions sur le PLU en révision.

Ces contributions sont jointes en annexe au présent document. Parmi toutes ces contributions, certaines ont été retenues après débat en commission de l'urbanisme et ont permis d'amender le projet de révision du PLU (voir chapitre 3).

2. Le registre de concertation

Aucune personne ne s'est exprimée dans le registre de concertation mis à disposition en mairie.

En revanche, un courrier d'un administré (5 rue du Dr Schweitzer) a été reçu en mairie le 8 octobre 2024 avec le souhait que l'on déclasse une partie de son terrain se trouvant en Espace Boisé Classé.

Après analyse de cette demande, la municipalité ne lui donne pas une suite favorable dans la mesure où la volonté dans le cadre de cette révision est notamment de renforcer la protection des espaces naturels de la commune (espaces boisés, espaces verts paysagers, fonds de jardin et cœurs d'îlots, arbres remarquables...) et ce afin de conforter la trame verte communale dans le respect des obligations législatives et réglementaires en la matière.

3. Les évolutions du dossier de révision du PLU suite aux contributions des ateliers

En matière de zonage :

- Les parcelles 1 et 5 de la sente des Sablons ont été ajoutées à l'emplacement réservé sur cette sente.
- Pour l'itinéraire cyclable rue d'Eaubonne, le segment Sud de la rue a été retiré du fait de la présence des maisons et de l'étroitesse de l'emprise de la rue.
- Des fonds de jardin et des espaces verts paysagers à préserver ont été ajoutés.
- La parcelle au N°2 de la rue Roger Salengro a été reclassée en zone UA.

En matière d'OAP :

- Pour l'interdiction d'abattre les arbres présentant une hauteur minimale de 5 m et une circonférence minimale de 40 cm du tronc, le « et » a été remplacé par « ou ».
- Il a été rajouté « et si l'arbre n'est pas en conformité avec le code civil » à la phrase « si leur état phytosanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite, ces arbres peuvent être remplacés au cas par cas ».
- Il a été ajouté « du tronc » à la phrase sur la « Circonférence minimale de 40 cm ».
- Dans l'OAP sectorielle de Bury Sup, il a été ajouté de conserver ou compenser le nombre de place de stationnement existant.
- Dans l'OAP sectorielle de Bury Sup, il a été ajouté de respecter une distance à la limite séparative équivalente à la hauteur totale du bâtiment.
- Dans l'OAP sectorielle de Bury Sup, il a été ajouté que le RDC doit accueillir a minima un espace commun à destination des étudiants.

En matière de règlement :

- Il a été interdit les lieux de culte sur l'ensemble des zones urbaines à l'exception de la zone UEP.
- Il a été ajouté une hauteur au faîtage en zone urbaine en complément de la hauteur à l'égout du toit et à l'acrotère.
- Il a été imposé un recul minimum de 3 m par rapport à la voie en secteur UCa.
- Le recul par rapport aux limites séparatives en secteur UCa a été porté de 2,5 m à 3 m minimum.
- La surface éco-aménageable (espace végétalisé en pleine terre) a été remise à 10 % minimum en secteur UCa.
- La hauteur a été mise à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en secteur UCa.

ANNEXE : EXTRAITS DES PUBLICATIONS



F. VILLE-VALLÉE

1^{re} Adjointe au Maire,
déléguee à l'Urbanisme,
Aménagement durable
et Travaux

RÉVISER LE PLU POUR MAÎTRISER ET PROTÉGER NOTRE ENVIRONNEMENT

Protéger notre patrimoine bâti et naturel, s'adapter aux changements climatiques, rendre plus attractive notre ville tout en encadrant les projets d'aménagement, le Plan Local d'Urbanisme guidera Margency jusqu'à l'horizon 2030.



■ UN NOUVEAU PLAN

Soucieuse de conforter son statut de lieu où il fait bon vivre « entre ville et nature », de préserver son patrimoine naturel ainsi qu'historique et de s'inscrire dans une dynamique d'adaptation au changement climatique, la commune de Margency s'est engagée dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Son objectif : faire évoluer le PLU en vigueur afin d'y intégrer la notion de trames bleue/verte/noire et la préservation de la biodiversité. Une large période de concertation s'ouvrira pour réfléchir ensemble à l'aménagement et à la gestion durable de notre commune.

■ LE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme réglemente

l'occupation des sols du territoire et détermine des règles de constructions applicables à tous les secteurs de la ville. C'est aussi un outil indispensable à la définition d'une politique d'aménagement reposant sur un vrai projet urbain.

■ UN PROJET ENCADRÉ

La révision globale du PLU s'inscrit dans un nouveau contexte normatif et législatif où les obligations qui s'imposent aux communes se renforcent (lois Grenelle I et II, ALUR, SRU, plans locaux de l'Habitat, des Déplacements Urbains, le SAGE...). Ainsi, le nouveau PLU devra être compatible avec les objectifs fixés par les lois opposables et les documents élaborés à l'échelon intercommunal, départemental et régional tout en



conservant les caractéristiques qui font de Margency une ville agréable à vivre, en préservant son tissu urbain résidentiel, son patrimoine bâti, ses parcs et ses paysages naturels tout en permettant une évolution mesurée de l'urbanisation et des équipements répondant au plus près des besoins des habitants.



■ LE PROJET EN 4 ÉTAPES CLÉS

Conformément au code de l'urbanisme, la révision du PLU de Margency s'articule en 4 grandes étapes, chacune d'entre-elles alimentant la suivante pour aboutir à un projet cohérent :



1. Le diagnostic territorial : photographie de la commune, il permettra de recenser le patrimoine écologique et paysager local pour mieux adapter les outils réglementaires à la préservation du patrimoine paysager (Orientation d'aménagement et de programmation, zonage et règlement)



2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : composant crucial du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il permettra, à partir des éléments issus du diagnostic, de formaliser une stratégie et des objectifs de développement raisonné pour la commune de Margency à horizon 2030.



3. Le règlement et le zonage :

c'est la déclinaison des objectifs du PADD. Il s'agit ici de définir de nouvelles règles applicables aux autorisations de construire par type de zones. Ces zones seront définies au préalable dans un plan de zonage et ces nouvelles règles constitueront le règlement applicable par zone.



4. La validation : avant son approbation définitive en conseil municipal, le PLU est soumis une dernière fois à la consultation des citoyens à travers l'enquête publique et des personnes publiques associées. Cette phase achevée, le PLU devient légal et opposable à tous.



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Périodiquement, l'Etat propose la révision du Plan Local d'Urbanisme. Ce « PLU » est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou d'une commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

■ FIXER DES RÈGLES POUR MIEUX PRÉSERVER !

Véritable boîte à outils pour orienter l'aménagement du territoire et mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, environnement...), le PLU est aussi un vecteur majeur de retranscription du projet communal ou intercommunal.

Le Plan Local d'Urbanisme est créé à l'initiative de la commune et sous sa responsabilité, ou par l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent. Le document est porté à la connaissance du préfet puis soumis au contrôle de légalité.

Comme tout autre document d'urbanisme, le PLU doit viser à assurer les

conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols).

Il constitue un outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel : ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que, le cas échéant, aux ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories visées par le PLU.

LES OBJECTIFS DU PLU SONT LES SUIVANTS

- Assurer un développement de l'habitat cohérent
- Faire évoluer certaines zones UE (Urbaine d'équipement) pour éventuellement y accueillir du logement
- Améliorer l'offre en matière d'équipements collectifs et de services
- Améliorer les conditions de circulation et de déplacement au sein de la ville
- Conforter la trame verte et bleue
- Conforter le cadre de vie via la préservation et la valorisation du patrimoine local et des liaisons douces
- Envisager l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU existante dans le PLU approuvé
- Assurer l'intégration du nouveau cadre législatif et réglementaire en matière d'urbanisme

Pour établir la liste concrète de ses objectifs, les hiérarchiser et ainsi les atteindre, le PLU s'appuie sur un document essentiel : Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit PADD.

Février 2023

- Actualisation et compléments du diagnostic socio économique et de l'état initial de l'environnement

Juillet 2023

- Scénario et Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

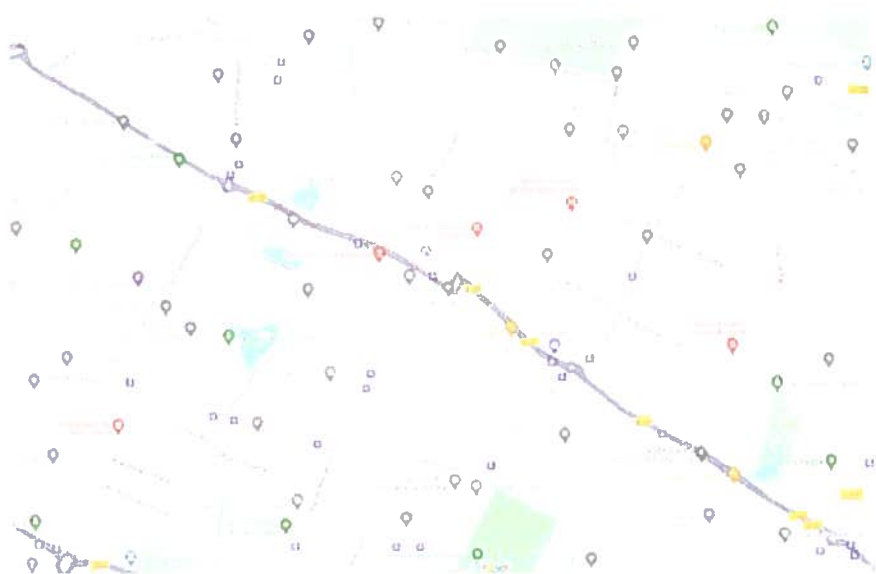
Janvier 2024

- Traduction réglementaire du PADD : Zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Règlement

Sept 2024

- De l'arrêt de projet du PLU à l'approbation du PLU

■ LE PADD, UN DOCUMENT ESSENTIEL QUI FIXE LES ORIENTATIONS DE LA COMMUNE !



■ QU'EST-CE QUE LE PADD ?

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales en matière d'aménagement, de protection des espaces naturels et de préservation des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales en matière d'habitat, de transports et déplacements, de réseaux d'énergie et de développement économique. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

POUR ÉTABLIR CE PADD, NOTRE COMMUNE RESPECTE DEPUIS PLUSIEURS MOIS UN CALENDRIER RIGOUREUX QUE L'ON PEUT SYNTHÉTISER EN 4 GRANDES ÉTAPES

■ Février 2023

Actualisation et compléments du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement

■ Juillet 2023

Scénario et Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

■ Janvier 2024

Traduction réglementaire du PADD : Zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Règlement

■ Septembre 2024

De l'arrêt de projet du PLU à l'approbation du PLU

■ Janvier 2025

Mise en application du nouveau PLU



■ LE PADD : FIXE UN CAP ET 3 ORIENTATIONS FONDATRICES POUR PRÉSERVER NOTRE VILLE D'EXCEPTION !

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce structurante du Plan Local d'Urbanisme. Il est l'expression du projet de ville déjà présenté en 2020 et porté par les élus, et expose les objectifs de développement et d'aménagement spatial qui seront traduits dans les outils règlementaires du PLU.

Il a fait l'objet d'une concertation structurée en atelier de 12 personnes maximum avec les habitants et avec l'association des Personnes Publiques. Il est débattu en commission urbanisme et travaux puis en Conseil Municipal. La phase réglementation située en 2024 fera également l'objet d'ateliers de concertation.

Le PADD traduit, dans le cadre du document d'urbanisme PLU, l'ambition de développement et d'aménagement de la ville formulée par les élus de Margency. Ce document s'organise en trois axes qui exprime l'ambition pour la ville à l'horizon 2034. Cette ambition est ensuite traduite dans un parti d'aménagement du territoire communal et dans une stratégie déclinée en objectifs.

À L'ÉCHELLE DE NOTRE COMMUNE, 3 GRANDS AXES SONT À DÉVELOPPER POUR NOTRE VILLE DE MARGENCY

- I. Optimiser l'action municipale et la résilience du territoire par une meilleure prise en compte des problématiques liées à l'énergie, à l'eau et aux risques naturels
- II. Tirer avantage du patrimoine architectural et naturel qualitatif de Margency
- III. Poursuivre la revitalisation du centre-bourg





En cohérence avec la stratégie de la communauté d'agglomération Plaine-Vallée, qui a pour ambition de piloter la transition énergétique du territoire sur l'ensemble des 18 communes impactant 184 000 habitants, la ville de Margency a fait de ce domaine Climat Air Energie son axe 1 du PADD. La collectivité se dote d'une gouvernance de la transition dans une logique d'exemplarité.

La stratégie de la CAPV se concentre sur 4 points essentiels dans lesquels vous identifierez les actions de la commune, y compris déjà lancées ou abouties :

1. Piloter la transition énergétique en favorisant la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments, en développant des filières de production d'énergie renouvelable.
2. Gérer durablement les ressources en structurant un plan Territorial Alimentaire, en gérant les déchets, et favoriser le réemploi en améliorant la gestion des eaux.
3. Opérer la transition des modes de déplacement en renforçant l'offre, les infrastructures et les services de transport, en favorisant l'évolution des pratiques.
4. Assurer la résilience des écosystèmes et la séquestration carbone en préservant la forêt de Montmorency, les espaces verts, et développer la nature en ville.

■ AXE I

OPTIMISER L'ACTION MUNICIPALE ET LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE PAR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES PROBLÉMATIQUES LIÉES À L'ÉNERGIE, À L'EAU ET AUX RISQUES NATURELS

Augmenter la performance énergétique de la commune

- Favoriser l'utilisation d'équipements convertissant l'énergie solaire ou géothermique en électricité

Exemples : puits de géothermie, panneaux solaires sur les toits terrasses quand cela est pertinent, etc.

- Opter pour des équipements et services plus sobres dans leurs consommations énergétiques et donc plus responsables

Travaux d'isolation thermique, diminuer l'éclairage/chauffage, etc.

- Réduire l'usage quotidien de la voiture sur la commune

Faire évoluer les pratiques, Favoriser le développement d'opérations d'habitat qui permettent de loger sur la commune une partie de la population qui y travaille



Favoriser l'utilisation d'une eau plus locale

- Maintenir un réseau de distribution et d'assainissement entretenu et adapté au territoire
- Récupérer l'eau pluviale locale pour la réutiliser à des fins d'entretiens ou autres (réalisation de bacs de rétention, de noues, ...)



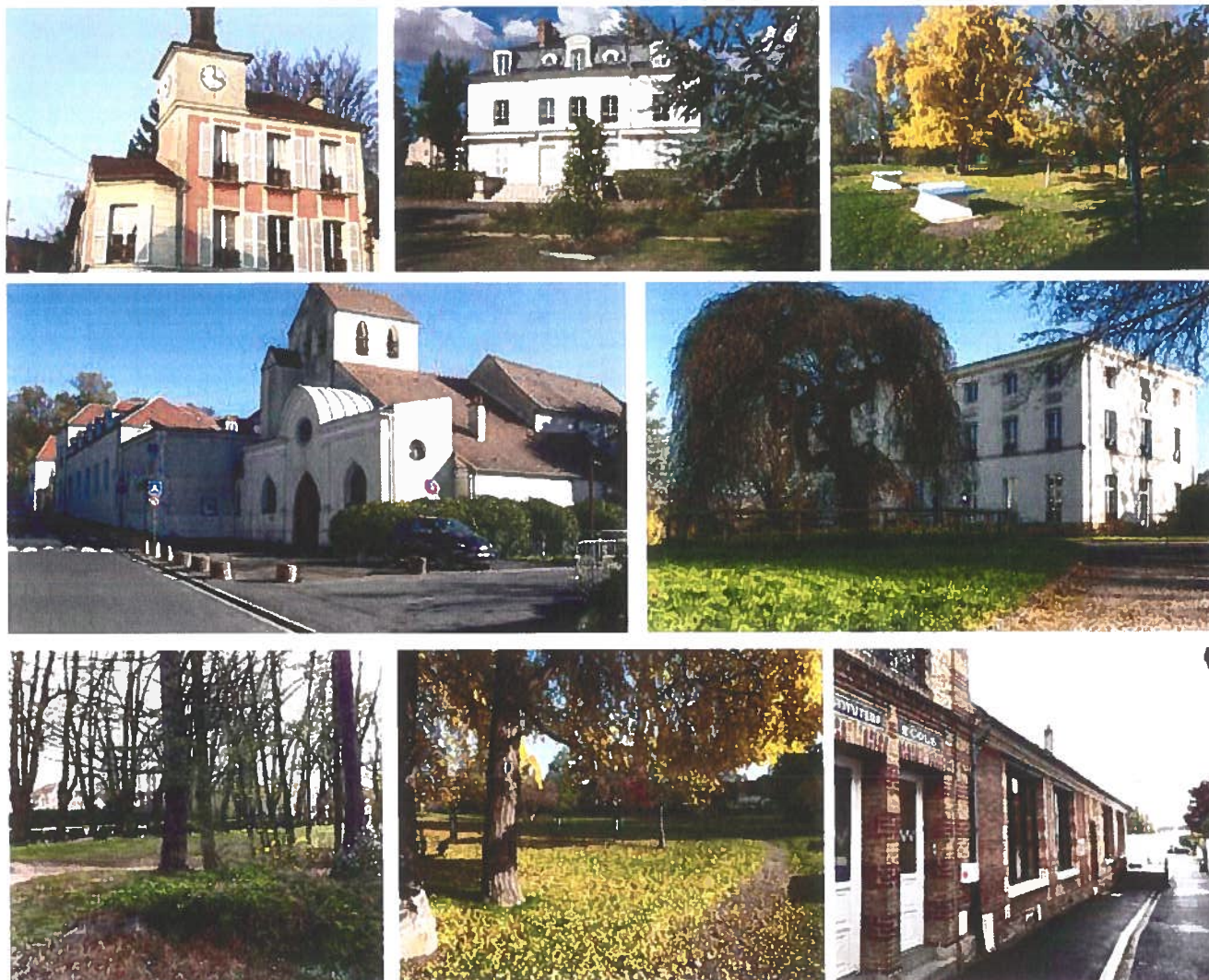
Prendre en compte les risques naturels

- Les risques de retrait-gonflement des sols argileux et les risques liés aux cavités souterraines (dissolution du gypse)

Limiter et mieux contrôler la constructibilité sur les espaces les plus vulnérables (partie communale Nord)

- Les risques liés aux inondations de sous-sols

Limiter la réalisation de sous-sols dans les secteurs les plus touchés par ces risques



■ AXE II

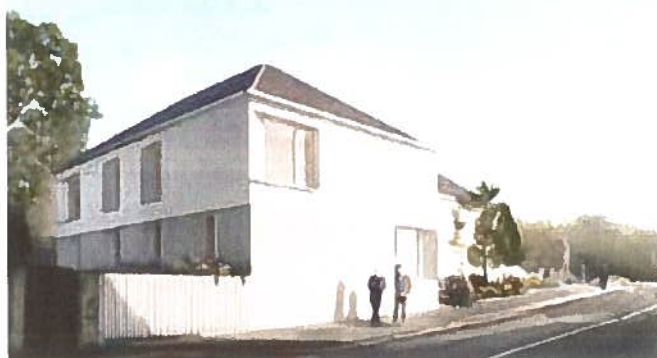
TIRER AVANTAGE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET NATUREL QUALITATIF DE MARGENCY

Consolider l'identité communale et la réponse aux besoins des habitants par un patrimoine bâti actif

- Procéder à des rénovations et réhabilitations du patrimoine bâti, développer une offre touristique et culturelle
- Opter pour des équipements et services plus sobres dans leurs consommations énergétiques et donc plus responsables
- Réduire l'usage quotidien de la voiture sur la commune

Renforcer les atouts que sont la proximité avec la forêt de Montmorency, la haute qualité des parcs urbains et les boisements

- Préserver et mettre en valeur les différentes continuités écologiques identifiées sur le territoire en :
 - Préservant les espaces verts urbains, les boisements, le ru de Carbon et les plans d'eau.
 - Apportant plus de végétation à des voiries en voie de requalification et de valorisation.
 - Créant deux coulées vertes.
 - Identifiant et protégeant les arbres remarquables de la ville...



■ AXE III

POURSUIVRE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

Soutenir le développement économique par les commerces et les équipements

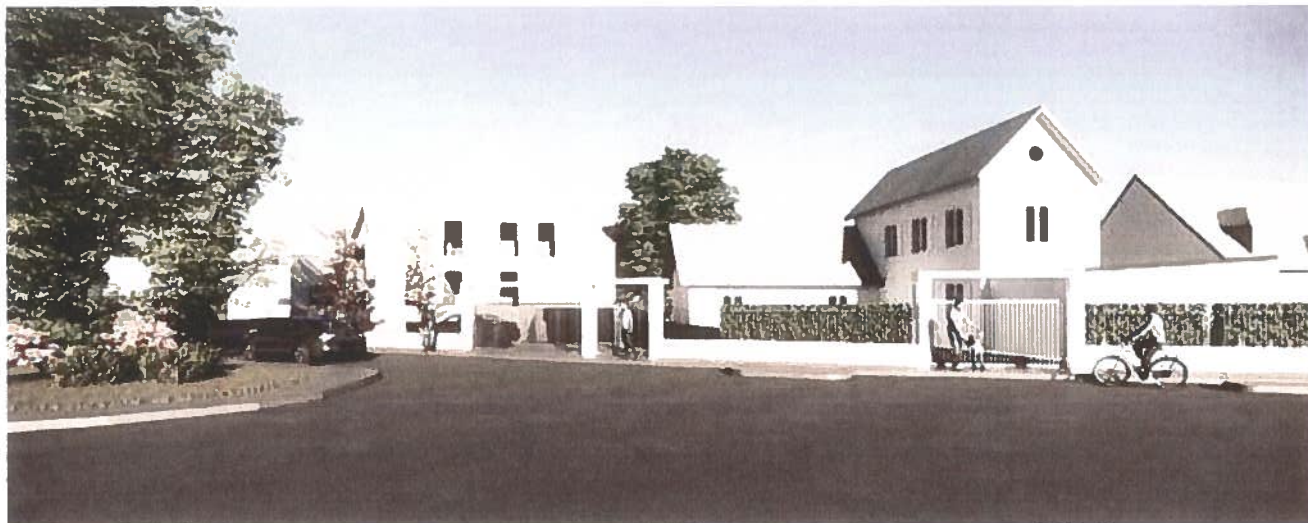
- Dynamiser le centre-bourg en y renforçant l'offre commerciale en :
 - *Profiter des opportunités foncières pour développer de nouvelles programmations,*
 - *S'appuyant sur les parcours et les flux quotidiens de certains axes, notamment liés aux équipements scolaires présents dans le centre.*
- Consolider la présence des équipements et services
 - *Poursuivre la réutilisation et la création d'équipements et de services.*

Améliorer le cadre de vie par un travail sur l'espace public

- Renforcer la « parcourabilité » et l'accessibilité au sein de la ville
 - *Préserver les chemins et les sentes existants permettant de se déplacer à pied au sein du bourg.*
 - *Améliorer et compléter le maillage doux du territoire en faveur des piétons et des cyclistes et apaiser la circulation automobile.*
- Réanimer des espaces publics ouverts
 - *Aménager des espaces publics pour les rendre plus pertinents vis-à-vis des nouveaux enjeux locaux (l'entrée de la rue Louis Muret, parvis de l'Eglise, ...).*
 - *Intégrer les vues remarquables dans les réflexions d'aménagement.*

Développer une offre de logements attractive en lien avec les enjeux de la commune et répondant aux obligations réglementaires

- Privilégier une politique de renouvellement urbain et localement de conquête des espaces non construits au sein du tissu urbain existant
- Développer et renforcer l'offre de logement social diffus sur la commune en proposant des logements ciblés aux besoins identifiés à Margency et répondant aux obligations réglementaires.



ATELIERS DE CONCERTATION : VOUS PRENEZ LA PAROLE !

Dans la conduite de ses projets, l'équipe municipale a forgé son expérience sur les méthodes de concertation avec les acteurs et les habitants de la ville. Le PADD, véritable document stratégique définissant les orientations de la commune, ne pouvait échapper à cette règle. Pas moins de 4 ateliers de concertation ont été organisés à cet effet, réunissant près de trente personnes qui ont ainsi contribué à l'amélioration de ce projet de PADD. Vous trouverez ci-dessous l'entièreté des contributions des citoyens présents.

RETOURS DES LEVIERS D'ACTIONS POUR ...

I. Optimiser l'action municipale et la résilience du territoire par une meilleure prise en compte des problématiques liées à l'énergie, à l'eau et aux risques naturels

inciter une mobilité moins dépendante aux hydrocarbures :

- Prévoir des espaces réservés à la création de bornes de recharge électrique.
- Limiter les trajets internes en créant des dépose-minute aux entrées de ville. Cela permettrait notamment moins de trafic en centre-ville lors des heures de pointe.
- Mettre en place un espace de co-voiturage d'initiative municipale.

... étendre la production d'énergies renouvelables aux Margencéens :

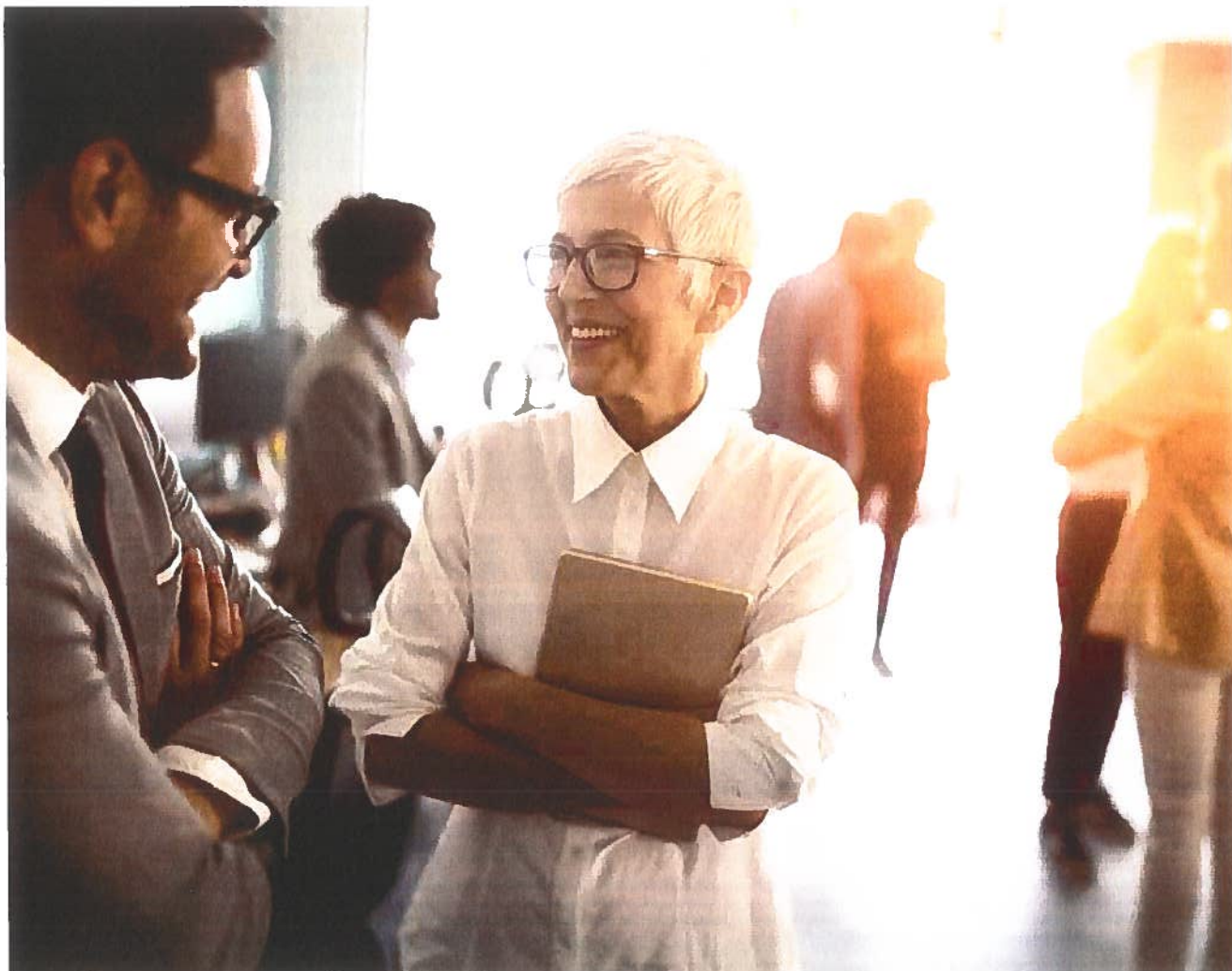
- Conseiller les Margencéens souhaitant produire de l'électricité renouvelable (solaire, géothermie...)

... permettre une meilleure sobriété énergétique :

- Conseiller les Margencéens souhaitant améliorer la performance énergétique de leurs logements par des interventions ponctuelles d'experts.
- Poursuivre un éclairage public toujours plus efficace, tant par la qualité de l'éclairage que par la consommation énergétique, grâce à des systèmes d'éclairage et applications informatiques plus intelligents.

... favoriser l'utilisation d'une eau plus locale et limiter les pertes :

- Capturer l'eau des sources se déversant sur le territoire de Margency.
- Conseiller les Margencéens sur les subventions existantes pour l'installation de cuve de récupération d'eau.
- Adapter localement le réseau d'assainissement pluvial afin qu'il pallie les saturations induites par les orages et les risques inhérents (l'allée François Mauriac et l'avenue Georges Pompidou sont particulièrement touchées).



RETOURS DES LEVIERS D'ACTIONS POUR ...

II. Tirer avantage du patrimoine architectural et naturel qualitatif de Margency

... préserver le paysage architectural et consolider l'identité communale :

- Mettre à disposition des Margencéens un cahier de recommandations architecturales.

... maintenir un paysage boisé de qualité :

- Renforcer le contrôle administratif vis-à-vis du patrimoine boisé. Par exemple, que la commune soit en amont avertie lors d'un projet de coupe d'arbre par a minima une déclaration préalable, afin de pouvoir s'y opposer si c'est pertinent.
- Intégrer les vues remarquables dans les réflexions de préservation des arbres remarquables.
- Initier des démarches pédagogiques pour sensibiliser les Margencéens au patrimoine boisé local. Par exemple, indiquer dans les parcs publics les noms des arbres remarquables identifiés.
- Sécuriser les parcs publics, en rehaussant par exemple les haies ou en les plantant si besoin.



F. VILLE-VALLÉE

1^{re} Adjointe au Maire,
déléguee à l'Urbanisme,
Aménagement durable
et Travaux

MARGENCY : UNE CONCERTATION CITOYENNE HISTORIQUE POUR LE PLU

À Margency, la concertation citoyenne autour du PLU a réuni près de 120 habitants, générant plus de 150 suggestions. Cette mobilisation renforce la démocratie participative et adapte les projets d'urbanisme aux besoins réels des citoyens.



Depuis quelques décennies, les dispositifs d'information et de participation citoyenne se sont multipliés en France, offrant aux citoyens de nouvelles opportunités pour s'impliquer dans la planification locale. En effet, la procédure de concertation obligatoire, inscrite dans le code de l'urbanisme depuis 1985, témoigne de cette volonté d'associer les citoyens à l'élaboration de documents de planification, tels que le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette démarche vise à garantir une transparence accrue et à offrir au public la possibilité de formuler des avis dès le début du processus, comme cela a été le cas récemment dans notre commune de Margency.

■ L'INTÉRÊT DES MARGENCÉENS POUR LEUR COMMUNE

Dans le cadre de la constitution du PLU de Margency, une approche innovante a été mise en œuvre. Les autorités municipales ont organisé des ateliers de concertation par quartier, qui ont permis de rassembler une moyenne de 15 participants par atelier. Ce format a rencontré un tel succès que l'équipe municipale a décidé de prolonger l'initiative en ajoutant deux ateliers, portant le nombre total de rencontres à huit et impliquant près de 120 citoyens. Cet engouement pour la participation reflète l'intérêt des habitants pour les questions d'urbanisme qui touchent leur cadre de vie et témoigne de leur volonté d'influer sur les décisions locales.

Le succès de cette concertation s'est également illustré par la richesse des contributions, puisque ces ateliers ont généré plus de 150 suggestions d'amélioration. Ces contributions citoyennes, allant de la protection des espaces verts à la hauteur de construction, ont été recueillies et sont actuellement analysées afin de les intégrer, dans la mesure du possible, dans le projet final du PLU. Cette démarche démontre l'importance d'une collaboration active entre les citoyens et les instances publiques, permettant de modeler un urbanisme en adéquation avec les attentes et les besoins de la population.

En somme, le processus de concertation mené à Margency illustre le rôle fondamental que joue la participation citoyenne dans l'élaboration d'un PLU.

En créant un espace de dialogue et de co-construction, la commune a non seulement favorisé une meilleure appropriation des projets par la population, mais a également permis de construire un urbanisme qui reflète les aspirations collectives. Margency se distingue ainsi comme un modèle de démocratie locale, où chaque voix compte et contribue à façonner l'avenir du territoire.

ANNEXE : CONTRIBUTIONS DES ATELIERS DE CONCERTATION

Retours Des leviers d'actions pour ...

I. Optimiser l'action municipale et la résilience du territoire par une meilleure prise en compte des problématiques liées à l'énergie, à l'eau et aux risques naturels

... inciter une mobilité moins dépendante aux hydrocarbures :

- Prévoir des espaces réservés à la création de bornes de recharge électrique.
- Limiter les trajets internes en créant des déposes-minutes en entrée de ville. Cela permettrait notamment moins de trafic en centre-ville lors des heures de pointe.
- Mettre en place un espace de co-voiturage d'initiative municipale.

... étendre la production d'énergies renouvelables aux Margencéens :

- Conseiller les Margencéens souhaitant produire de l'électricité renouvelable (solaire, géothermie...)

... permettre une meilleure sobriété énergétique :

- Conseiller les Margencéens souhaitant améliorer la performance énergétique de leurs logements par des interventions ponctuelles d'experts.
- Poursuivre un éclairage public toujours plus efficace, tant par la qualité de l'éclairage que par la consommation énergétique, grâce à des systèmes d'éclairage et applications informatiques plus intelligents.

... favoriser l'utilisation d'une eau plus locale et limiter les pertes :

- Capter l'eau des sources se déversant sur le territoire de Margency.
- Conseiller les Margencéens sur les subventions existantes pour l'installation de cuve de récupération d'eau.
- Adapter localement le réseau d'assainissement pluvial afin qu'il pallie les saturations induites par les orages et les vagues inhabituelles / les allées Maurine et Dominicaux sont particulièrement

Axe

Retours Des leviers d'actions pour ...

II. Tirer avantage du patrimoine architectural et naturel qualitatif de Margency

- ... **préserver le paysage architectural et consolider l'identité communale** :
 - Mettre à disposition des Margencéens un cahier de recommandations architecturales.
- ... **maintenir un paysage boisé de qualité** :
 - Renforcer le contrôle administratif vis-à-vis du patrimoine boisé. Par exemple, que la commune soit en amont avertie lors d'un projet de coupe d'arbre par a minima une Déclaration préalable, afin de pouvoir s'y opposer si c'est pertinent.
 - Intégrer les vues remarquables dans les réflexions de préservation des arbres remarquables.
 - Initier des démarches pédagogiques pour sensibiliser les Margencéens au patrimoine boisé local. Par exemple, indiquer dans les parcs publics les noms des arbres remarquables identifiés.
 - Sécuriser les parcs publics, en rehaussant par exemple les haies ou en en mettant si besoin.

Axe

Retours Des leviers d'actions pour ...

III. Poursuivre la revitalisation du centre-bourg

- ... **améliorer les déplacements doux et l'accessibilités aux lieux clés :**
 - Améliorer la signalisation des itinéraires « piétons » vers les gares.
 - Créer une signalisation plus en amont de la forêt de Montmorency, afin de l'indiquer clairement aux promeneurs et d'informer quant aux promenades qui y sont possibles.
- ... **limiter les impacts négatifs de la circulation automobile à Margency :**
 - Sécuriser les espaces piétons en freinant la vitesse de circulation automobile par l'installation de chicanes aux endroits les plus dangereux.
 - Décourager la circulation automobile en transit à Margency.
- ... **intégrer les vues remarquables dans le devenir de la commune :**
 - Enrichir l'inventaire des vues remarquables identifiées et à préserver (enjeux de qualité de vie et d'identité communale), telle que la vue depuis la rue d'Eaubonne donnant sur l'ancienne mairie.
- ... **réanimer des espaces publics ouverts :**
 - Chercher à améliorer le paysage et la circulation au droit de la place Bernard Leclerc dans le centre-ville.
- ... **produire des logements adaptés aux besoins :**
 - S'assurer que les opérations d'habitat à destination d'un public identifié restent à destination dudit public à travers les années.

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Ateliers de concertation

SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS
des ateliers de septembre-octobre 2024



0 50 100 m

2

QUARTIER 1

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20241220-DEL519122024PLU-DE
Date de téléransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

Débat QUARTIER 1, 1^{er} atelier

Contributions générales

- Une question sur le projet de logements de la Rue Nicolas Kichkine, car des places de stationnement ne seront plus publiquement accessibles : « Où vais-je pouvoir donc stationner ? ». Le stationnement avenue Pompidou, notamment le soir, serait également trop limité.
- Risques liés au sous-sol : pas de problème majeur recensé par les habitants présents, si ce n'est quelques fissures occasionnelles.
- Des habitants remettent en question la sécurité des usagers (piétons et cyclistes) liée au passage de transports en commun avenue Pompidou, lesquels en outre dégradent localement les clôtures sur les passages les plus sensibles.
- Logements sociaux : des habitants demandent de favoriser également les personnes âgées.
- **Itinéraire cyclable rue d'Eaubonne : retirer le segment Sud de la rue du fait de la présence des maisons et de l'étroitesse de l'emprise de la rue. Vérifier s'il y a une servitude d'alignement aux environs du 23 rue d'Eaubonne.**
- **Règlementation des lieux de culte et précisement des bâtiments existants transformés en lieux de culte : problématique de la destination physique d'une construction et de l'usage réel qui en est fait. Le PLU peut interdire les lieux de culte comme destination physique d'une construction mais pas sur l'ensemble de la commune.**



Margency

Débat QUARTIER 1, 1^{er} atelier

Contributions générales

- Hauteur en zone UB : rajouter une hauteur totale, en complément de la hauteur à l'égout et à l'acrotère ?
- Pour l'implantation des constructions par rapport aux voies : remise en question en zone UB du recul d'au moins 4 m de l'alignement (ce qui serait trop) ? De plus, pourquoi imposer un recul pour les pavillons mais pas pour les constructions en habitat collectif en UCa ?
- Question sur la hauteur des arbres selon la proximité avec la clôture en limite séparative (Code Civil).
- Concertation : il serait intéressant d'avoir accès aux diaporamas des autres quartiers pour voir ce qu'il s'y passe et ainsi avoir une vue d'ensemble.
- Les nouveaux logements sur Andilly induisent des problèmes de stationnement, notamment rues Edmond Michelet, Charles de Gaulle et Allée des Magnolias. Un entretien avec la mairie d'Andilly sera organisé afin de savoir ce qui est prévu.

Contributions OAP TVB

- « il est interdit d'abattre les arbres présentant : une hauteur minimale de 5 m et une circonférence minimale de 40 cm du tronc, » Interrogation sur le « et ». Ne vaut-il pas plutôt mettre un « ou » ? La question est restée ouverte.
- « Si leur état phytosanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite, ces arbres peuvent être remplacés au cas par cas. » Il est demandé de rajouter « et si l'arbre n'est pas en conformité avec le code civil » (trouble anormal du voisinage).



Débat QUARTIER 1, 2^{ème} atelier



Margency

Débat QUARTIER 1, 2^{ème} atelier

Contributions générales

- Des retrait-gonflements des sols argileux ont été constatés aux environs du 18 Rue Jean Moulin, Allée des Belettes (du 1 au 23, approximativement), Rue Giuseppe Verdi, entre-autres.
- Quid de la gestion foncière future à Margency, compte-tenu de l'objectif 25 % de logements sociaux ? Réponse : Une trajectoire immobilière a été définie à Margency sur les dix ans à venir, intégrant des projets (notamment projets Croix Rouge, Bury SUP, Rue Kichkine) qui vont permettre d'atteindre ces 25% de logements sociaux tout en étant intégrés de façon pertinente dans la commune.
- **Suggestion de classer en UCa l'espace où se trouvera le projet Rue Kichkine. Attention car le secteur UCa autorise une hauteur supérieure à la zone UB.**
- Que signifie 2AU ? Réponse : zone qui n'est pas ouverte à l'urbanisation, zone gelée interdisant toute nouvelle urbanisation sans évolution du PLU.
- Peut-il y avoir des petits immeubles en UB (qui respectent la hauteur réglementaire) ? Réponse : Oui, comme il existe des petits immeubles au Nord de la Rue Guiseppe Verdi. Il est interdit d'imposer un type de logements (individuel ou collectif) dans un règlement.
- Quid des règlements de copropriété dans un PLU ? Réponse : Le règlement de copropriété s'applique en parallèle du règlement du PLU et peut être plus restrictif que le règlement du PLU (par exemple un règlement de copropriété peut interdire une destination qui était autorisée au règlement du PLU).



Margency

Débat QUARTIER 1, 2^{ème} atelier

Contributions générales

- Alerte quant aux implantations des constructions qui seraient trop proches des voies, car cela pose des problèmes de sécurité vis-à-vis des voiries et des conditions de vie dégradées pour les habitations adjacentes. UCa : augmenter le recul vis-à-vis de la voie à 3m ? (1m n'est pas assez).
- UCa : mettre 3m au lieu de 2,5m pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- UCa : une demande est de redescendre à 10% la surface éco-aménageable (comme actuellement).
- Comment est vérifiée la validité des travaux d'un chantier pendant et après ? Réponse : En cours de chantier ou après le chantier, la commune se déplace pour vérifier, et prend des mesures (d'arrêt, de mise en conformité) selon les cas.
- Des habitants valident l'idée d'un itinéraire cyclable rue d'Eaubonne, notamment si le trafic routier est ralenti pour le permettre. Par ailleurs, si une piste cyclable permet le report modal d'étudiants (voitures=>vélos), cela permettrait de désengorger le trafic routier lors des entrées et sorties des écoles.
- Quid des trottinettes ? Comment la commune règlemente cela ? Réponse : il y a un vide juridique, mais des sensibilisations sont faites et des PV sont dressés en cas d'infraction au code de la route.
- Les protections dessinées des fonds de jardin peuvent-elles contraindre de nouvelles constructions de maisons ? Réponse : Oui
- Des contributions identifient des fonds de jardin supplémentaires (cf. images en diapos suivantes).
- Des habitants alertent sur la sécurité liée au trafic Rue d'Eaubonne.

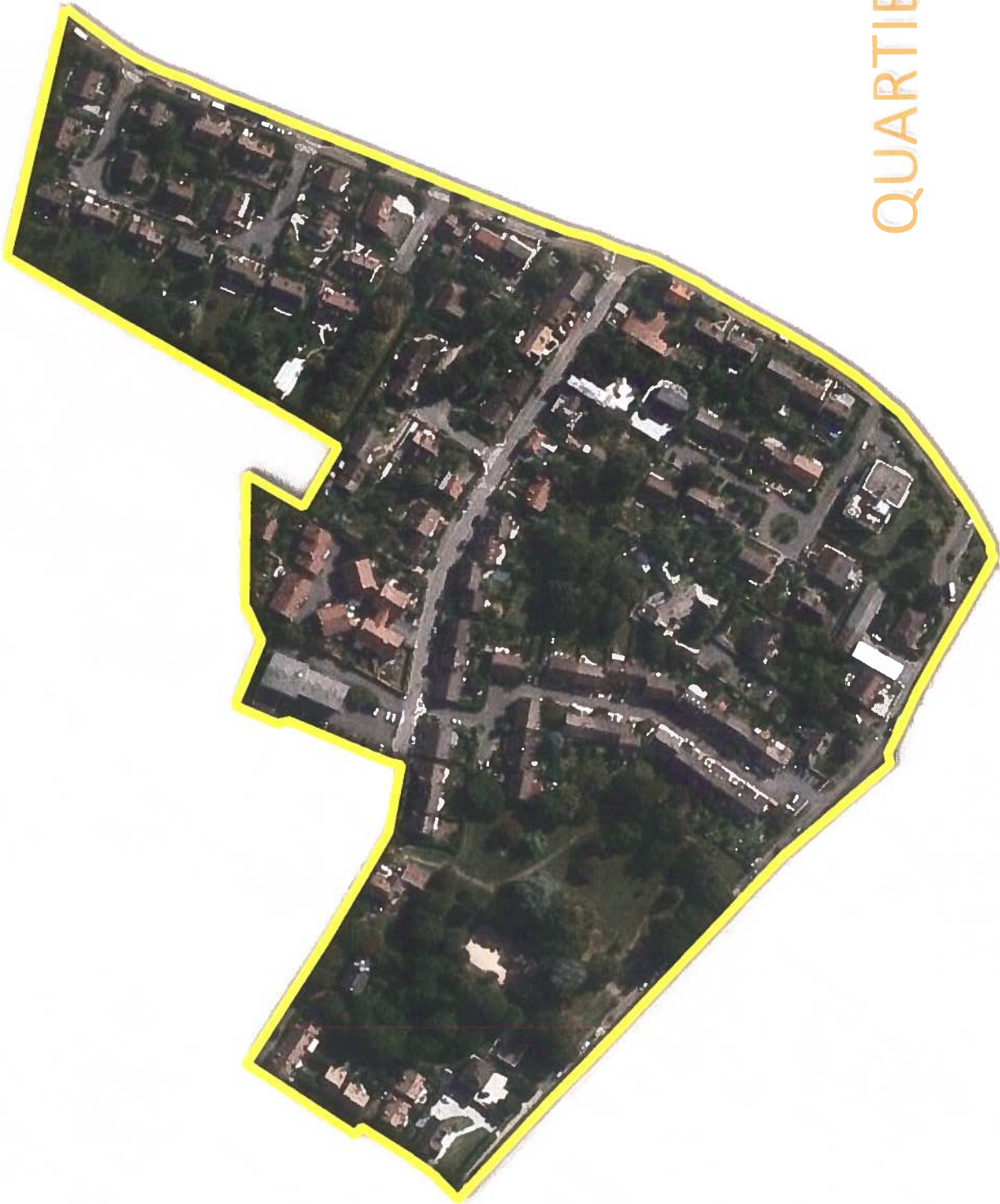
Débat QUARTIER 1, 2^{ème} atelier

Contributions OAP TVB

- Les habitants sont globalement favorables à l'OAP TVB.
- Un arbre coupé ne devrait-il pas être remplacé par un arbre de même niveau de qualité ? Réponse : imposer cela serait difficile à faire accepter (trop contraignant).

Contribution : éventuels fonds de jardin à ajouter en zonage ? (cf. Ronds oranges dessinés)





QUARTIER 2



0 50 100 m

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20241220-DEL519122024PLU-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

Débat QUARTIER 21^{er} atelier

Contributions générales

- **Hauteur des constructions : pas d'objection sur l'idée d'ajouter une hauteur totale d'une construction, au lieu de limiter à l'égout du toit/acrotère.**
- Rester attentif vis-à-vis des divisions parcellaires en milieux pavillonnaires.
- Remise en question de la sécurité de certaines voiries (parfois des trottoirs trop petits/dangereux ou peu pratiques, par exemple en poussette). Une « parcourabilité » qualitative à Margency est demandée. Une idée soumise est de placer des miroirs à des points sensibles. L'application « MargenClic » apporte des informations complémentaires sur ces sujets.
- Certains arbres du parc d'Istel sont remis en question pour des raisons de sécurité (notamment les marronniers). Réponse : il est également possible d'élaguer lesdits arbres. Cela permettrait de contenir / restreindre leurs potentiels dangers. Il est toutefois très difficile d'abattre des arbres remarquables.
- Des habitants souhaitent savoir où en est la procédure des transferts d'office de voies.

Contributions OAP TVB

« Circonférence minimale de 40 cm » : Rajouter « du tronc ».

« Si, suite à une coupe d'arbre dérogatoire, je replante un arbre qui ne répond pas aux critères de protection... Qu'est-ce qui m'empêche de couper à nouveau ce nouvel arbre ? ». La question est restée ouverte.

Quand un arbre remarquable dépasse sur une parcelle privée adjacente, cela peut créer des nuisances pour les habitants. En ce sens, le magnolias du parc de la Tuilerie est problématique.



Débat QUARTIER 2, 2^{ème} atelier



Margency

Débat QUARTIER 2, 2ème atelier

Contributions générales

- Des habitants souhaitent que le trafic routier rues Dunant et Georges Pompidou soit ralenti / plus sécurisé (placer par exemple des dos d'âne, plateaux, etc).
- Comment s'articulent les contributions de ces ateliers avec le travail du commissaire enquêteur ? Réponse : les contributions de ces ateliers de concertation sont intégrées dans le bilan de concertation à l'arrêt du projet de PLU. La ou le commissaire enquêteur aura donc accès à ces contributions (mais ne pourra pas y répondre personnellement).
- Quid de l'artificialisation des sols ? Peut-on contrôler cette artificialisation ? Réponse : selon les zones, il y a des dispositions réglementaires du PLU qui imposent une surface économe aménageable/pleine-terre minimum dans la parcelle.
- Risques liés au sous-sol : des habitants indiquent la présence de fissures chez eux (avenue Pompidou, rue Dunant).
- Zone UB : une habitante souhaite que l'artificialisation des sols soit limitée autant que possible (problématiques paysagères, écologiques et de cadre de vie notamment).
- Places de stationnement par type de logement (T1, T2, etc) : la disposition indique le nombre de places à réaliser selon la taille du logement construit.
- Comment la commune va-t-elle atteindre les 25 % de logements sociaux ? Réponse : Une trajectoire immobilière est projetée pour atteindre ce %, et notamment via les projets Croix Rouge, Kichkine et Bury-SUP.
- Une suggestion est de renforcer la sensibilisation quant aux risques liés au sous-sol.

Un fond de jardin à ajouter a été identifié (cf diapo suivante imagée)

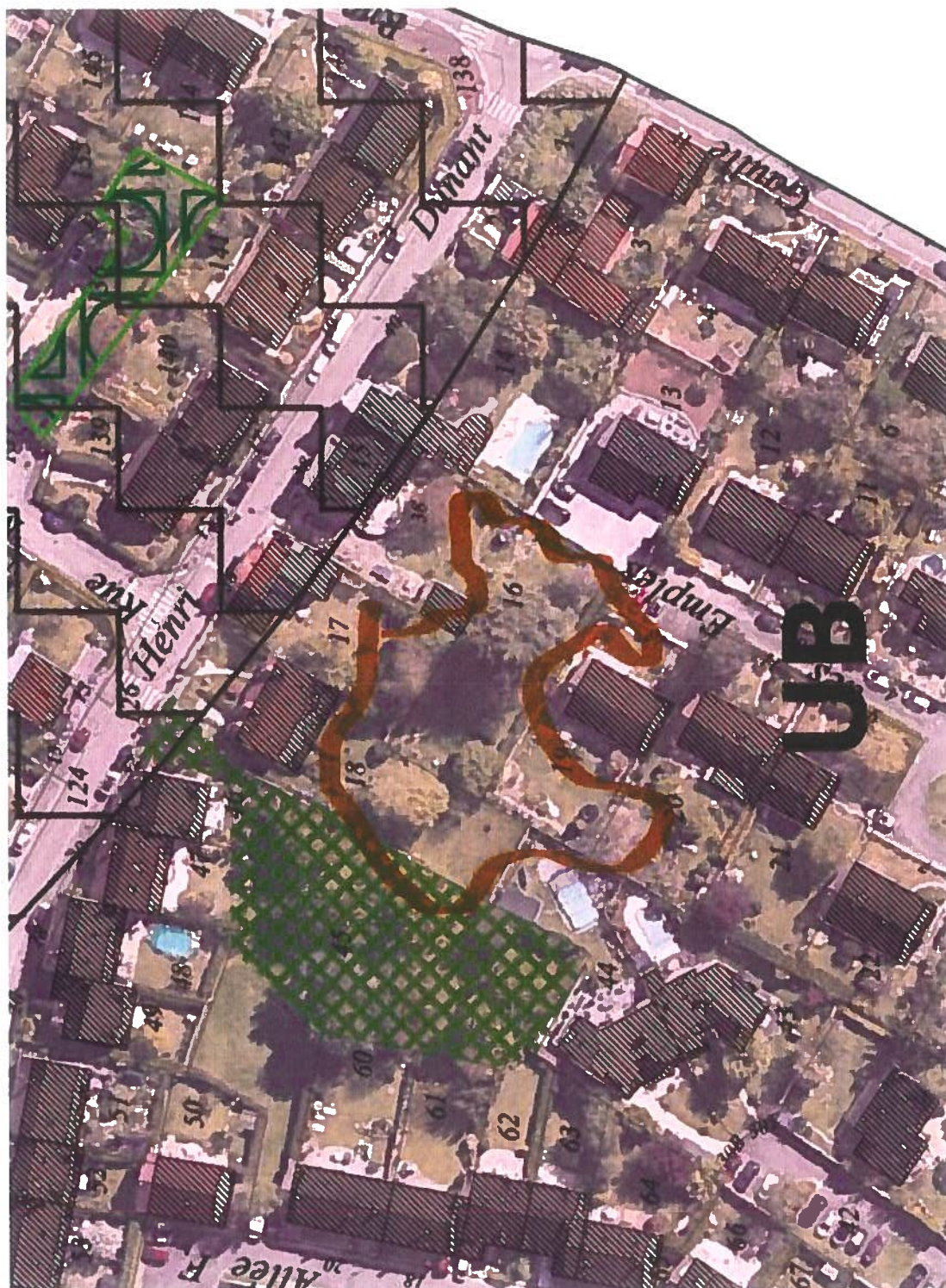
Contributions OAP TVB

- Pas d'itinéraire cyclable Rue Salengro ? Cela permettrait de rejoindre la forêt de Montmorency.
Réponse : Cela ne serait techniquement pas possible (taille de la voirie insuffisante, entre-autres)
- **Interdiction d'abattage d'arbres : ajouter « du tronc » à la conférence minimale.**
- Date de la réalisation du projet d'itinéraire cyclable avenue Pompidou ? Réponse : C'est un projet du conseil départemental et aucune date n'est inscrite dans le marbre pour le moment pour le tronçon à Margency.



Ma

Dessin orange : éventuel Fond de jardin ?



Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20241220-DEL519122024PLU-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

QUARTIER 3



0 50 100 m

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20241220-DEL519122024PLU-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Margency

Débat QUARTIER 3

Contributions générales

- Des arbres remarquables peuvent-ils être identifiables en parcelles privées ? Réponse : non, à moins que le propriétaire lui-même invite la commune à identifier des arbres remarquables dans sa parcelle (Cf. inventaire du CAUE au parc de la Croix-Rouge par exemple). Néanmoins, les OAP TVB et Vues remarquables réglementent les parcelles privées ET publiques.
- Peut-on retirer les arbres pour répondre à un mouvement du terrain ? Quid si, lors d'un renouvellement/construction/extension, le technicien demande de retirer des arbres ? Réponse : il faut tout de même respecter le PLU et appliquer les démarches d'autorisations correspondantes.
- Suite au passage en zone UR, la taxe foncière locale va t-elle diminuer ? Réponse : *a priori* non.
- Problématique liée aux stationnements qui viennent à manquer, notamment rue Brochard et Sente des Sablons.
- Quid du règlement de lotissement local quand il y a, par exemple, une protection du PLU qui s'y superpose ? La protection du PLU s'impose au règlement du lotissement.
- **Interrogations concernant des talus (notamment Sente des Sablons) : des personnes ne sont pas certaines si les talus sont privés ou publics et comment ces derniers s'articulent avec les emplacements réservés (ER). Point vu en fin d'atelier : mettre en emplacement réservé les parcelles 1 et 5.**



Débat QUARTIER 3

Contributions générales

- Quand les réseaux électriques vont-ils être enterrés ? Réponse : cela n'est pour le moment pas prévu.
- Des habitants demandent si les temps d'attente aux feux rouges rue Salengro peuvent être écourtés ?
- Quid des axes « noirs » (axes très circulés, étroits) ? Réponse : la rue R. Salengro va devenir une voie descendante à sens unique, ce qui va permettre une amélioration de la circulation et de l'aménagement de cette voirie.
- Carrefour entre la sente des Sablons et rue R. Salengro : problème de signalisation / du marquage routier, trop peu visible.

Contributions OAP TVB

- Si un arbre du domaine public met en danger une habitation privée, quelles conséquences ? La question est restée ouverte.
- Demande de mieux préserver les haies et encourager la création de haies de qualité sur le plan écologique.
- Du fait d'être mal taillées, des haies tombent sur les trottoirs, ce qui est une gêne pour des habitants

Contributions OAP Vue Remarquable

/



QUARTIER 4

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20241220-DEL519122024PLU-DE
Date de téléransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Margency

Débat QUARTIER 4

Contributions générales

- Le stationnement dans le village est compliqué.
- Obligation des 25 % de logements sociaux : sur la population totale ? Réponse : sur le nombre total de logement.
- Le bâtiment rue Louis Muret figurant en dessin au magazine communal est-il officiellement validé et en construction immédiate ? Réponse : c'est le dessin d'une vision projetée, pas plus pour le moment.
- Remise en question de la circulation rue Roger Salengro. Réponse : la rue Roger Salengro va devenir une voie descendante à sens unique, ce qui va permettre une amélioration de la voirie et de la circulation.
- Le format des ateliers en quartier ne permet pas d'avoir l'image globale du projet du PLU et comment les quartiers vont s'articuler entre eux (notamment via les sentes).

Contributions OAP TVB

- Dans le cadre du maintien et renforcement de la trame verte, est-il imposé de planter des essences spécifiques ? Réponse : non, ce n'est pas imposé. Toutefois, il y a des recommandations, des conseils dans les choix d'essences pertinentes pour la trame verte que les administrés sont invités à suivre.
- Certaines essences végétales (exemple de l'Eucalyptus) peuvent s'avérer être nuisibles / négatives / embêtantes compte-tenu des espaces locaux. Comment réglementer cela ? Réponse similaire à la remarque précédente sur les recommandations d'essences mentionnées dans le règlement du PLU.

Contributions OAP Vue Remarquable

- Les vues remarquables prennent en compte les bâtis et espaces verts. Quid des panneaux, notamment de signalisation ? Des conteneurs ? Ces types d'éléments ne peuvent pas être réglementés dans un PLU.

Contributions OAP Croix-Rouge

- Pourquoi les logements prévus sur l'OAP de la Croix-Rouge ne sont pas tous des logements sociaux ? Réponse : le PLU dit minimum « 50% » de logements sociaux (il est possible d'aller au-delà) et l'opérateur doit trouver son équilibre financier en prenant en compte, entre-autres, cette disposition.
- Remise en question de la circulation interne au site de la Croix-Rouge, du fait que la rue Roger Salengro va devenir à sens unique descendante. Réponse : la Croix-Rouge en est informée.



100 m

50

0

QUARTIER 5

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20241220-DEL519122024PLU-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Margency

Débat QUARTIER 5

Contributions générales

- La trajectoire des constructions abordée au PADD est-elle engagée ? Réponse : Oui, particulièrement pour les 3 grands projets (Bury SUP, Croix Rouge, Rue Kichkine), sur les 10 prochaines années. A travers ces projets, il est notamment question de permettre plus de logements pour les employés et étudiants (présents ou futurs) locaux. En outre, cela permet de créer ou améliorer des services sur la commune (par exemple la création d'une école de kiné à Croix Rouge), ainsi que de préserver des bâtis intéressants (les deux châteaux).
- Y-a-t-il des projets de logement collectifs en zone UA et le PLU le permettrait-il ? Réponse : il n'y a pas de projet de logement collectif en UA. Il est par ailleurs interdit d'imposer un type de logements (individuel ou collectif) dans un règlement de PLU.
- **Afin d'empêcher / contraindre l'arrivée d'un projet au 2 Roger Salengro, une contribution serait de le reclasser en UA (cf image en diapo suivante).**
 - Trop de nuisances / désagréments aux environs du 2-6 Rue Henri Dunant (chantiers, circulations routières, entre-autres).
 - Comment va se traduire le « Zéro artificialisation » ? Réponse : graduellement et à travers des contraintes (règlement PLU). Le ZAN commence juridiquement à compter de 2031.
 - Problème d'un logement vacant au 4-6 angle Rue Roger Salengro / Dunant.



Margency

Débat QUARTIER 5

Contributions générales

- Est-il possible pour des pavillons en zone UB de devenir, par exemple, de l'habitat collectif ? Réponse : le PLU révisé impose des dispositions/règles qui contraignent les projets selon la zone ; en zone UB, les constructions ont du fait de ces règles (notamment hauteur, implantation par rapport aux voies, surface éco-aménageable) vocation à rester de type pavillonnaire.
- Remise en question de la nouvelle hauteur en secteur UCa : 2 m en plus (soit 12 m acrotère/égout). De plus, une hauteur à 12 m permet un étage de plus. Une demande serait de revenir à une hauteur à 9 m pour les nouvelles constructions et nouvelles extensions.
- 9 m à l'égout/acrotère en secteur UA : dans les documents passés, c'était à 7m. En outre, une demande serait de limiter également la hauteur totale et non pas seulement à l'acrotère/égout du toit.
- En secteur UCa, serait-il possible de définir des parcelles à 12 m max de hauteur et d'autres à une hauteur moindre ? Réponse : définir une hauteur différente selon les parcelles, revient à faire du zonage à la parcelle, ce qui n'est pas légal.
- Remise en question d'un minimum de 5 % de surface éco-aménageable en secteur UCa : c'est trop peu.

Contributions OAP TVB

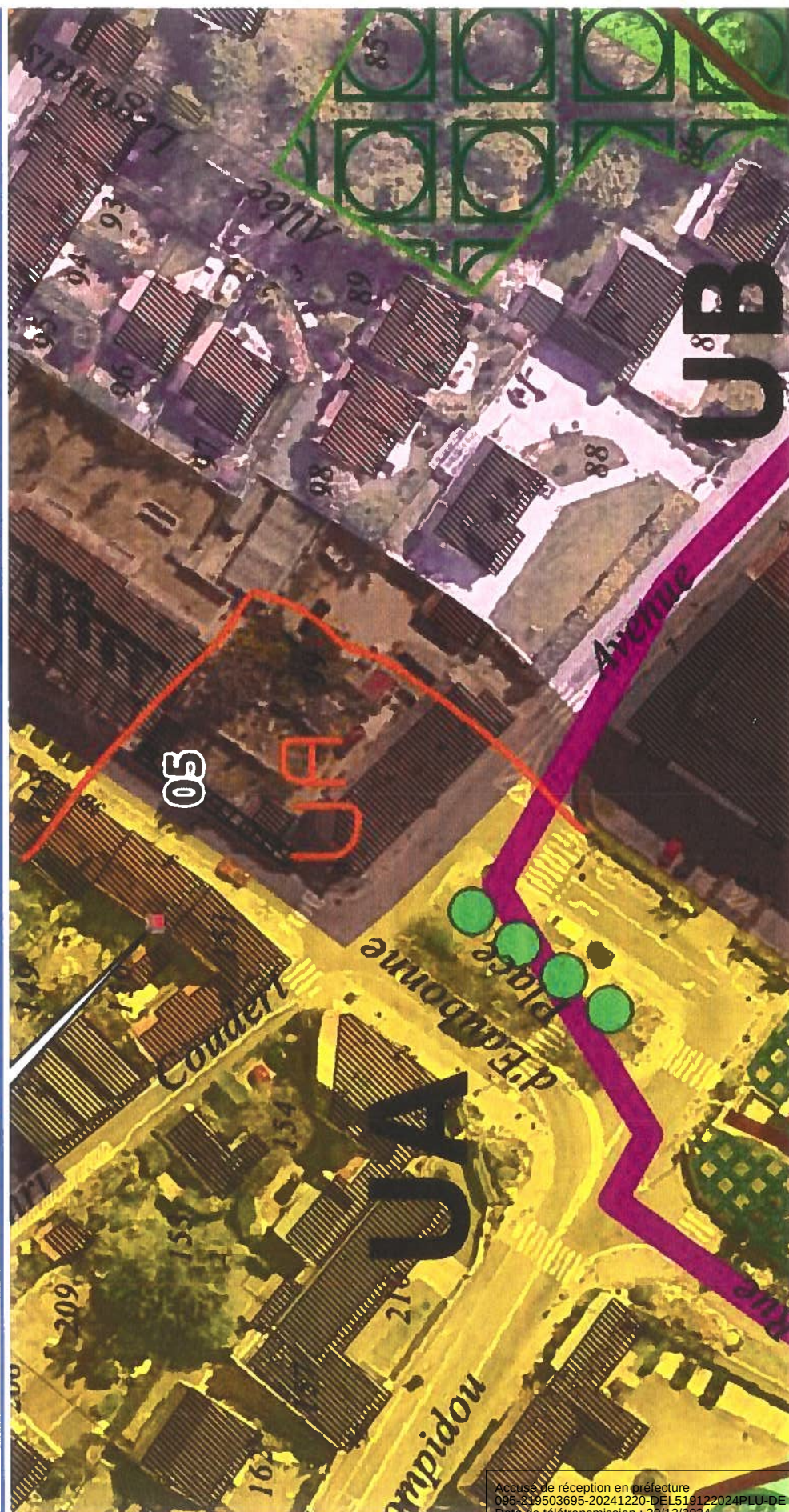
- Comment les dispositions/règles sont-elles vérifiées ? Réponse : à travers la « déclaration préalable » que doit fournir le pétitionnaire. En cas d'infraction ou non respect d'une disposition réglementaire, la municipalité peut dresser un PV.
- **Hauteur et circonférence des arbres à préserver : plutôt mettre « ou » que « et ».**
- **Rajouter une disposition permettant la coupe d'un arbre qui ne respecte pas le code civil.**
- Disposition du code civil à vérifier : si un arbre de trente ans ou plus n'a pas créé de trouble anormal de voisinage, est-il abattable au titre de ce trouble ? Si la disposition n'existe pas, serait-ce à inscrire en OAP ? Après vérification, si la plantation d'un arbre a dépassé la hauteur légale du code civil depuis plus de 30 ans, l'abattage ne peut lui être imposé.
- Une demande est que lors du remplacement d'un arbre, celui replanté soit d'une qualité au moins équivalente à l'arbre abattu. Réponse : imposer cela serait difficile à faire accepter (trop contraignant).

Contributions OAP Vue Remarquable

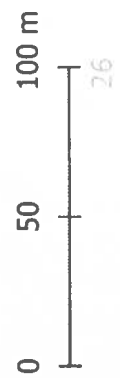
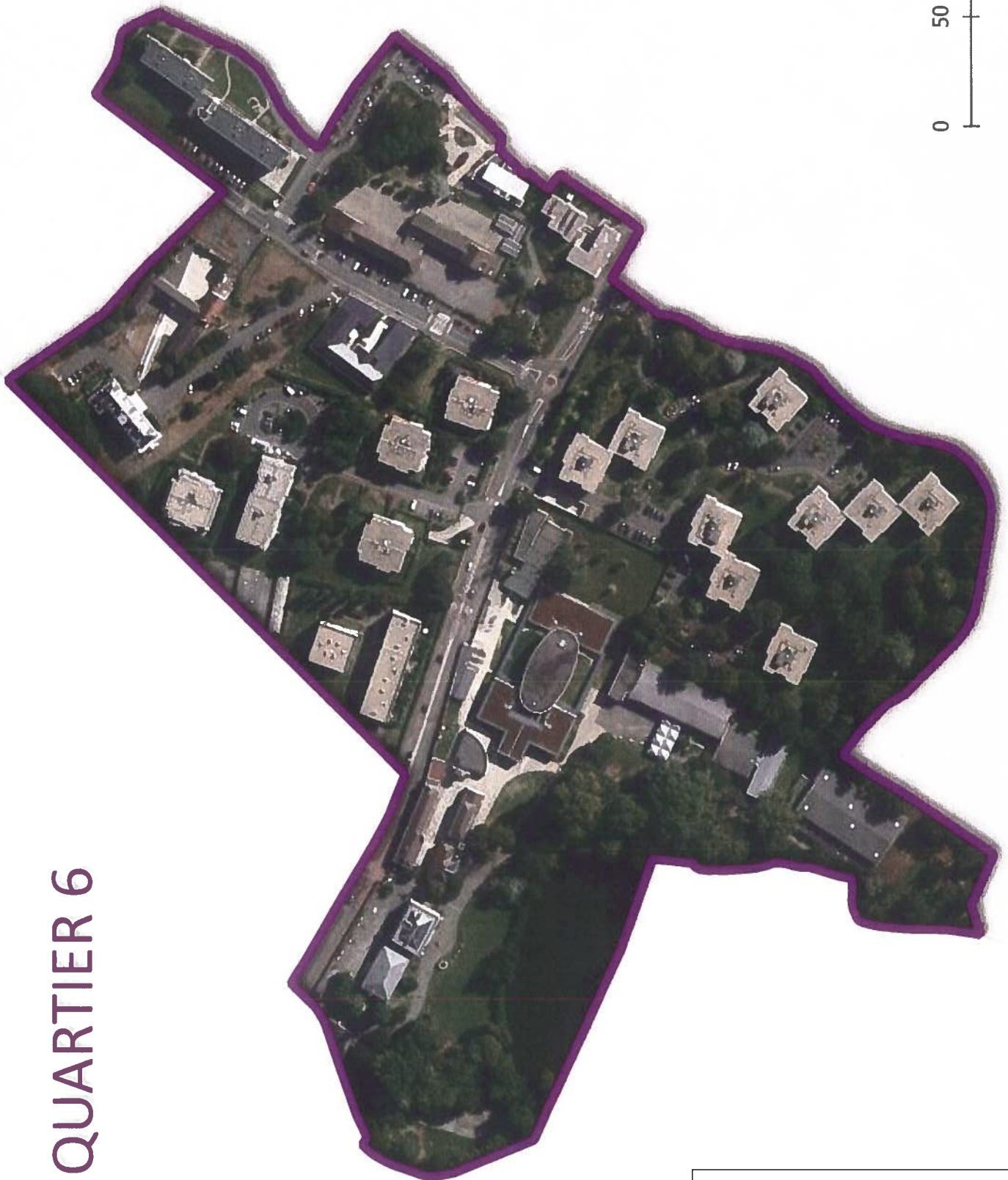
/

Débat QUARTIER 5

Contribution : reclasser en UA la parcelle 99



QUARTIER 6



Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20241220-DEL519122024PLU-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Margency

Débat QUARTIER 6

Contributions générales

- A quel pourcentage de logement social est actuellement Margency ? Réponse : 16 %. Margency effectue une trajectoire qui va relever ce pourcentage, en particulier via trois grands projets (Croix Rouge, Rue Kichkine, Bury SUP). A travers ces projets, il est également question de permettre plus de logements pour les professionnels et étudiants (présents ou futurs) locaux et restaurer des bâtis intéressants.
- BURY SUP : vers quelle direction vont les nouvelles constructions ? Vers le Parc de Maugarny ou vers Avenue 18 Juin ? Réponse : L'OAP oriente les nouvelles constructions vers l'Avenue du 18 Juin.
- Secteur UCa et OAP Bury SUP : débat sur les conséquences paysagères d'une hauteur à 12 m ou d'une hauteur non ajustée ou à 9 m. Des habitants acceptent une hauteur fixée à 12 m si une distance suffisante est respectée avec les limites séparatives et ainsi garder une dimension paysagère locale qualitative compte tenu de la dénivelée avec l'espace voisin sud.
- Secteur UCa : remise en question de la distance imposée entre les constructions et l'alignement de la voie. Garder 1 m ? Imposer plus ?
- Secteur UCa : permettre les commerces en RDC, au-delà de Bury-SUP.

Contributions générales

- Apporter des commerces, oui, mais lesquels ? Favoriser des commerces pertinents et qui perdurent.
- Qu'est-ce qu'une surface en pleine terre ? Réponse : une surface de terre végétalisée et perméable.
- Alerte sur la circulation routière et le stationnement (notamment pour les étudiants) à l'échelle communale, particulièrement lors des heures de pointe. Le stationnement pour les étudiants plus particulièrement.
- Alerte sur le fait que des habitants peuvent revendre la place de stationnement affiliée à leur logement... Ce qui peut poser un problème pour les prochains propriétaires dudit logement, car ils n'auront plus accès à cette même place de stationnement (car vendue).
- **OAP Bury Sup : si la construction d'un bâtiment se fait sur le parking existant, outre l'obligation de créer du stationnement selon le nombre de logement réalisé, y a-t-il une compensation pour le parking supprimé ? Est-ce possible ? Réponse : c'est possible d'imposer une compensation à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). A ajouter dans l'OAP.**

Contributions OAP TVB

- Quand il y a des arbres qui sont potentiellement dangereux, qui décide si l'arbre est dangereux ou non ? Réponse : c'est une décision 1) de la copropriété si l'arbre est dans une copropriété, puis 2) de la commune suite à la demande de la copropriété.
- Des espaces verts paysagers complémentaires sont indiqués sur la carte [cf. images en diapo suivante].
- Un Espace Boisé Classé (EBC) peut-il empêcher la création d'une piste cyclable (superposition) ? Réponse : Il ne peut pas y avoir une piste cyclable là où se trouve déjà un EBC.

Contributions OAP Vue Remarquable

- Vue remarquable n'intègre pas Bury-SUP ? Réponse : en complément des dispositions imposées par le zonage, Bury-SUP est également réglementée via une OAP sectorielle.

Contributions OAP BURY SUP

- Conserver le nombre de place de stationnement existant et y ajouter les places de stationnement imposées par nombre de logement.
- Quid des dotations de l'Etat ? Réponse : ce sont des projets privés, il n'y a pas de dotation de l'Etat.
- Délais du projet Bury-SUP ? Réponse : entre 2028 et 2032, approximativement.

Débat QUARTIER 6

Contribution : ajouter des espaces verts paysagers (traits oranges)

