

COMMUNE de MARGENCY
REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier N° E 25000014 / 95



ENQUETE PUBLIQUE
DU 23 Avril au 04 JUIN 2025
RAPPORT d'ENQUETE
20 JUIN 2025

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

M. le Maire de Margency

Tribunal Administratif de Cergy Pontoise

AVANT PROPOS :

Rappel du rôle de l'enquête publique et du commissaire enquêteur

Cette introduction a pour but de préciser, pour le public non familier des procédures administratives et notamment des enquêtes publiques, le contexte de ces enquêtes et le rôle du commissaire enquêteur.

La procédure d'enquête publique concerne les opérations définies par l'article L 123-2 du code de l'environnement, c'est-à-dire tous les projets ou plans et programmes ayant un impact sur l'environnement au sens large, naturel ou humain, qu'ils soient portés par de personnes publiques ou privées, élaborés à partir des études techniques préalables nécessaires pour en démontrer la faisabilité et en identifier les impacts et, en général, après une phase de concertation avec le public.

L'élaboration des PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) ainsi que leur révision ou, dans certains cas, leur modification sont concernés par cette procédure.

Lors de cette enquête, toute personne ou organisme directement concerné ou pas, peut exprimer son avis sur le projet, émettre des observations ou faire des propositions contradictoires, qu'elle consignera sur un registre papier ou sur un registre dématérialisé.

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur doit entendre toute personne qui le souhaite, il est chargé de recueillir ces avis, écrits ou oraux, de les analyser et d'en faire la synthèse puis de les transmettre au porteur du projet afin qu'il en tienne compte dans son projet final.

Le commissaire enquêteur est désigné par le Président du Tribunal Administratif, à partir d'une liste d'aptitude départementale.

Ce n'est pas un « expert » des sujets soumis à l'enquête, mais il doit disposer des compétences lui permettant de comprendre et analyser les opérations soumises à l'enquête.

Il doit être indépendant, avoir le souci de l'intérêt général, être sensible aux problèmes liés à l'environnement, et être capable d'apprécier l'acceptabilité sociétale et/ou environnementale du projet soumis à l'enquête.

Il doit s'assurer que l'information du public est la plus large et la plus adaptée possible.

A l'occasion des permanences, il doit être apte à aider le public à la compréhension de sujets qui peuvent être complexes sur le plan technique ou réglementaire.

En fin d'enquête, dans le délai d'un mois, le Commissaire Enquêteur remet son rapport au porteur de projet et à l'administration compétente. Ce rapport est public.

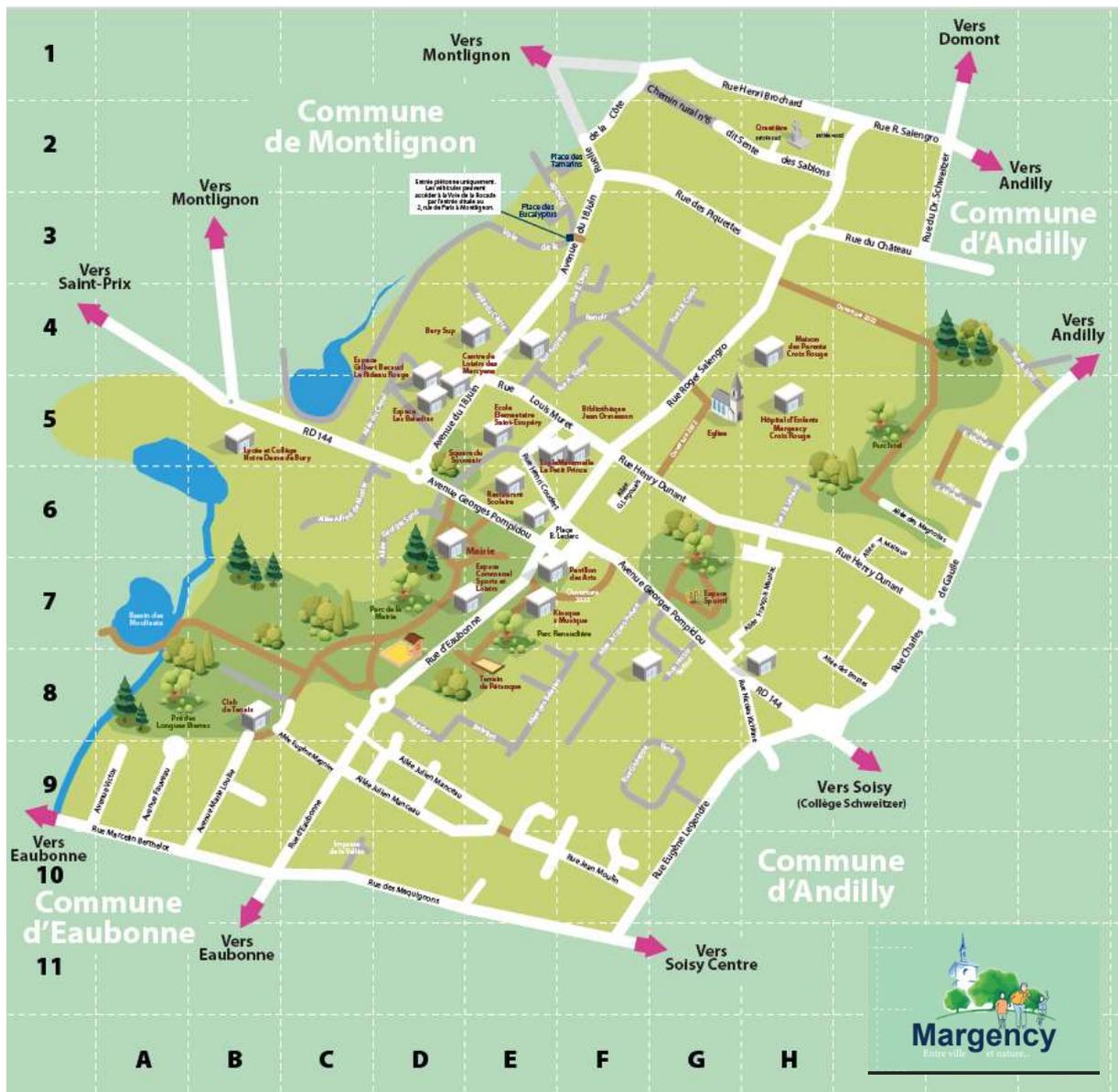
Ce document comporte deux parties indépendantes :

- Le rapport proprement dit qui est une retranscription fidèle du déroulement de l'enquête et l'analyse et la synthèse de toutes les observations du public et des réponses du porteur de projet.
- Les conclusions du commissaire enquêteur : son avis personnel et motivé. Cet avis peut être favorable, favorable sous réserve, ou défavorable.
Cet avis reste consultatif : les décisionnaires du projet restent libres de suivre ou non cet avis.

Table des matières

1	GENERALITES, CONTEXTE ET OBJET DE CETTE ENQUETE PUBLIQUE :	5
1.1	La commune de MARGENCY :	5
1.2	Objet de l'enquête	6
1.3	Elaboration de la révision du PLU, la concertation préalable :	7
1.4	Le contexte administratif et réglementaire :	7
1.5	Composition du dossier soumis à l'enquête :	8
2	EXAMEN du DOSSIER :	10
2.1	Le PADD :	10
2.2	Les OAP :	10
2.3	Examen du projet PLU, les enjeux, les évolutions :	10
2.3.1	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :	10
2.3.2	L'évolution démographique, conformité avec le SDRIF, mixité sociale :	11
2.3.3	Les évolutions du zonage comparé au PLU actuel :	11
2.3.4	Les enjeux environnementaux, naturels et paysagers	12
2.3.5	Les enjeux patrimoniaux :	12
2.3.6	La mobilité :	13
2.3.7	Le climat :	13
3	ORGANISATION, DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	14
3.1	Préparation de l'enquête :	14
3.2	Information du public, publicité légale :	15
3.3	Période de l'enquête :	15
3.4	Clôture de l'enquête :	16
3.5	Bilan comptable des observations :	16
3.6	Après la période de l'enquête :	16
4	ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE :	17
4.1	Avis des PPA :	17
4.2	Avis de la MRAE	17
4.3	Avis du public :	17
4.4	Avis du commissaire enquêteur :	18
4.5	Procès-verbal de synthèse :	18
	ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE :	20
1.1.	Observations de l'Etat (DDT)	20
1.2.	Observations du Département du Val d'Oise	20

2.1.	Observations d'intérêt général :	21
2.1.1.	La zone UR : Obs 8 & 13	21
2.1.2.	Observations du commissaire enquêteur :	22
2.1.3.	La gestion des vues remarquables (Obs 8)	23
2.1.4.	Ecologie : protection de la biodiversité (Obs 12)	24
2.2.	Les observations particulières :	25
2.3.	Tableau récapitulatif des observations émises : pages suivantes	28
2.4.	Copies du registre et copies des mails et courriers :	28



1 GENERALITES, CONTEXTE ET OBJET DE CETTE ENQUETE PUBLIQUE :

La présente enquête porte sur la révision du PLU de la Commune de Margency.

1.1 La commune de MARGENCY :

Cette commune est en superficie la seconde plus petite commune du Val d'Oise (après la commune de Vaudherland) avec 72 ha (0,72 km²).

Elle compte une population de près de 2900 habitants (INSEE 2021), relativement stable depuis 2010 (2850 habitants, source INSEE).

Situation :

- Au Sud Est du département, à 11 kms de Paris, elle appartient à l'unité urbaine de Paris.
- À environ 20 Kms de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, dans l'axe des pistes.
- A 15 kms de Cergy Pontoise
- Limitrophe des communes de Andilly, Montlignon et Eaubonne.

Administrativement, elle appartient :

- A l'arrondissement de Sarcelles
- Au canton de Montmorency (6 communes)
- A la communauté d'agglomération de Plaine Vallée depuis 2017 (185 000 habitants pour 18 communes)

Elle est traversée par la route départementale RD 144 sur un axe Est – Ouest entre Montmorency et Saint Leu la Forêt, qui supporte un trafic très important, dépassant les 10 000 véhicules /jour

Margency ne dispose pas de gare sur son territoire. La gare la plus proche est celle de Ermont – Eaubonne à un peu plus de 2 Kms, desservie par le Transilien et le RER C qui relie Pontoise et Paris (gares du Nord et Saint Lazare)

Margency est une commune 100 % urbanisée, mais comporte environ 15 ha de parcs urbains végétalisés, boisés, publics et privés, soit 20 % de la superficie communale.

Topographiquement, Margency est située dans la vallée de Montmorency, entre les buttes du Paris au Sud, et celle de Montmorency au Nord sur laquelle elle s'appuie.

Ce relief « vallonné » influence l'organisation spatiale du patrimoine bâti de la commune et génère des points de vue remarquables tant vers la vallée depuis le coteau qu'inversement.

Géologiquement, ce versant est constitué d'alternances de formations calcaires, argilo-marneuses et gypseuses, qui sont à l'origine de deux types de risques naturels :

- Les aléas gonflement-retrait liés aux niveaux argilo-marneux dus aux alternances de périodes de sécheresse et de forte pluviométrie,
- La formation de cavités souterraines liée aux phénomènes de la dissolution du gypse,
- ainsi que de la présence de zones potentiellement humides (classe B) (cf paragraphe ci-après)

Sur le plan environnemental, la commune n'est concernée par aucun périmètre de protection à caractère écologique ou paysager (Znieff, Natura 2000...)

Les parcs urbains constituent cependant une trame verte et une source de biodiversité remarquable au sein de l'agglomération.

Un seul cours d'eau concerne la commune, sans la traverser : le ru d'Enghien, qui s'écoule sur sa frontière sud-ouest.

La commune est concernée par deux zones « potentiellement humide - Classe B » qui se développent, d'une part, en liaison avec le ru d'Enghien en limite Ouest du territoire communal et, d'autre part, à mi pente du flanc de la butte de Montmorency au Nord de la commune, correspondant à l'affleurement des niveaux argileux entre les niveaux calcaires.

Du point de vue patrimonial, aucun bâtiment classé ou inscrit au titre des monuments historiques n'est présent sur le territoire communal.

Cependant, Margency est concernée par deux « Périmètres Délimité des Abords » relatifs au Château de la Chênaie à Eaubonne (Sud-Ouest de la commune), et au Colombier à Andilly (Nord Est de la commune).

Margency compte par ailleurs un important patrimoine bâti remarquable architectural et historique en grande partie déjà identifié dans le précédent PLU.

S'agissant des nuisances, Margency est principalement concernée par les impacts sonores liés à :

- L'aéroport de Roissy Charles de Gaulle, exposition faible, classe D
- Trafic routier, RD 44 et rue d'Eaubonne notamment, classées en catégorie 3 ou 4 selon les tronçons.

Les activités présentes sur la commune génèrent environ 800 emplois (INSEE 2019), pour 30 % (234) dans le commerce et les services, et 63 % (507) dans l'administration publique (enseignement, social, santé...)

Aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est présente sur le territoire de la commune.

1.2 Objet de l'enquête

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 09 Février 2017 et modifié en Février et Mai 2019.

Par délibération en date du 17 Novembre 2022, le conseil municipal a prescrit la révision de ce PLU, a défini les objectifs de cette révision et ainsi que les modalités de la concertation préalable à son élaboration.

Le projet du nouveau PLU portant notamment sur une **réduction des Espaces Boisés Classés**, et la **création d'Orientations d'Aménagements et de Programmation de secteurs d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté**, la procédure de révision s'impose, en vertu de l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme.

Les objectifs définis dans cette délibération sont principalement :

- Assurer le développement de l'habitat de manière cohérente et répondant aux obligations de mixité sociale.
- Améliorer l'offre en matière d'équipements et de services
- Améliorer les conditions de circulation au sein de la ville
- Conforter la qualité environnementale de la commune, actualiser les EBC
- Conforter le cadre de vie : préservation des patrimoine bâti et naturel remarquables
- Préparer l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone 2 AU
- Intégrer les nouvelles évolutions législatives et réglementaires
- Mettre en œuvre les OAP

Le 12 Décembre 2023, le conseil municipal a débattu et défini les orientations du PADD du projet de PLU révisé, en s'appuyant sur plusieurs réunions de concertation avec le public.

Le 23 Mai 2024, une délibération a apporté une modification à la délibération de prescription de la révision du PLU portant sur les modalités de la concertation.

Le 19 Décembre 2024, le Conseil Municipal a tiré le bilan d'une concertation préalable particulièrement soutenue, et arrêté le projet de PLU.

Ce projet a été transmis à 20 PPA dans les derniers jours de Décembre 2024. (Liste en annexe 1)

C'est ce projet qui fait l'objet de la présente enquête publique prescrite par un arrêté du Maire en date du 17 Mars 2025.

1.3 Elaboration de la révision du PLU, la concertation préalable :

La délibération de prescription de la révision du PLU du 17 Novembre 2022 précisait, conformément à la réglementation, (article L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme), les modalités d'organisation de la concertation préalable, et notamment la tenue d'une réunion publique.

Cette délibération a ensuite été modifiée, le 23 Mai 2024, avec l'objectif de remplacer la réunion publique unique par au minimum 4 ou 5 ateliers de concertation.

La délibération d'arrêt du PLU tire le bilan de cette concertation avec une présentation de 52 pages résumant les différents sujets et débats à l'occasion de ces ateliers.

S'agissant de l'élaboration du PADD, les axes définis dans ce document résultent également « d'une étude de valeurs » effectuée auprès de 248 habitants entre novembre 2019 et Février 2020.

Les ateliers de concertation ont été organisés selon un découpage communal en 6 quartiers. 4 ateliers ont porté sur l'élaboration du PADD, (septembre – Octobre 2023) et 8 ateliers (septembre – Octobre 2024) ont porté sur la révision proprement dite : le Zonage, le Règlement, les OAP.

Au total, environ 160 personnes ont participé à ces différents ateliers et ont contribué à l'élaboration du projet de révision : le bilan de cette concertation relate les observations émises dans chaque quartier. Il est inclus dans le dossier soumis à l'enquête, en annexe de la délibération d'arrêt du PLU.

S'agissant des ateliers portant sur l'élaboration du PLU, près de 120 participants ont été à l'origine d'environ 150 observations.

Parmi celles-ci, un très grand nombre concerne les arbres (remarquables, gestion...), la circulation (sécurité, liaisons douces, stationnement) et les risques liés au sous-sol.

Le bilan indique les évolutions du dossier de révision en réponse aux contributions formulées lors des ateliers.

Cette concertation, organisée de façon tout à fait remarquable, doit être soulignée, car elle a permis une participation significative du public.

1.4 Le contexte administratif et réglementaire :

Commune de la région Ile de France, le PLU de Margency devra être compatible avec les documents d'urbanisme supra communaux et les divers schémas directeurs régionaux, et notamment :

- Le SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France,
- Le SDRIF-E : Schéma Directeur de la Région Ile de France Environnemental
- Le PDUIF : Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France
- Le SDAGE : Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine
- Le SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Croult-Enghien-Vielle Mer
- Le SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Le PLHI : Programme Local d'Habitat Intercommunal (Plaine Vallée)
- Le SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
- Le SRCAE : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
- Le PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial : en cours d'élaboration par la CA Plaine Vallée
- Le PPA : Plan de Protection de l'Atmosphère
- Le PEB de l'aéroport de Roissy : Plan d'Exposition au Bruit

Ce projet devra également respecter deux grandes lois cadres :

- La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) qui impose notamment la réalisation de logements sociaux à hauteur de 25 % du parc de la commune.
- La Loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique)

Ainsi que le décret 2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre 1 du Code de l'Urbanisme

1.5 Composition du dossier soumis à l'enquête :

La liste complète des documents figurant dans le dossier papier et en format numérique sur le site de la commune est la suivante :

- **P1 - Pièces administratives** publié le 31/03/2025
 - Note de présentation de l'enquête publique
 - DEL 4 - 17112022 - Révision du PLU
 - DEL 5 - 14122023 - Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre de la révision du PLU
 - DEL 11 - 23052024 - Modification de la délibération 4 du 17 novembre 2022 Plan Local Urbanisme
 - DEL 5 - 19122024 - Arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation
 - Désignation commissaire enquêteur
 - Arrêté 2025-020 Ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la révision du PLU
 - Avis enquête publique
- **P2-1 Rapport de présentation**
- **P2-2 Rapport de présentation**
- **P3 - PADD**
- **P4 - OAP**
- **P5 - Règlement**
- **P6 - Zonage**
- **P7a - Notice des annexes sanitaires**
- **P7b - Règlement communautaire d'Assainissement SIARE**
- **P7c - Règlement communautaire d'Assainissement Collectif**
- **P7d - Plan des réseaux d'assainissement**
- **P7e -Plan du réseau d'eau potable**

- **P7f - Zonage des eaux pluviales**
- **P7g - Zonage des eaux usées**
- **P8a - Liste et fiches des SUP**
- **P8b - Plan des SUP**
- **P8c - Plan de Prévention des Risques**
- **P9a - Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de P-C-de-G**
- **P9b - Carte des contraintes du sol et du sous-sol**
- **P9c - Zone à risque d'exposition au plomb**
- **P9d - Classement sonores des infrastructures terrestres**
- **P9e - Sites archéologiques (1007 Ko)**
- **P9f - Dispositions préventives à l'aléa retrait-gonflement des argiles**
- **P9g - Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement**
- **P9h - Inventaire du patrimoine bâti (CAUE95)**
- **P9i - Inventaire du patrimoine arboré (CAUE95)**

- **Avis des PPA**
 - Avis RTE (24/01/25)
 - Avis Montmorency (10/02/25)
 - Avis chambre agriculture (17/02/25)
 - Avis DDT (Etat)
 - Avis Département DTH-25-1323 (11/04/25)
- **Avis de la MRAE :**
 - Avis délibéré sur le projet de PLU de la commune de Margency du 09/04/2025
 - Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE publié le 29/04/2025

Le rapport de présentation 1 (209 p) porte sur le diagnostic global de la commune

Le rapport de présentation 2 (120 p) comprend notamment le résumé non technique, l'évaluation environnementale, la justification des choix retenus, les incidences du PLU révisé sur l'environnement...

L'avis du conseil régional, reçu le 22 Mai, soit un mois après le début de l'enquête n'a pas pu être intégré au dossier soumis à l'enquête.

L'avis de la CDPENAF a été émis lors de la commission du 23 mai 2025 et transmis à la commune par mail le 16 juin, soit après la clôture de l'enquête publique.

Ce dossier apparaît donc tout à fait complet.

2 EXAMEN du DOSSIER :

2.1 Le PADD :

Le PADD doit définir les orientations générales en matière de politique d'aménagement et de développement économique de la commune, de règles d'urbanisme, de protection de l'environnement, de sécurité et du bien-être des habitants.

Ainsi, les trois piliers du développement durable (social - économique – environnemental) sont déclinés dans les trois orientations du PADD de Margency :

- Optimiser l'action municipale pour une meilleure prise en compte des problématiques liées à l'énergie, à l'eau et aux risques naturels
- Tirer avantage du patrimoine architectural et naturel de la commune
- Poursuivre la revitalisation du bourg.

Le PADD doit également fixer les objectifs chiffrés de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Cet objectif est fixé à Zéro ha pour les 10 prochaines années.

2.2 Les OAP :

Le projet de PLU comporte 4 OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

- OAP thématique « Prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions »
- OAP thématique Trame verte et bleue et maillage doux »
- OAP thématique « vues remarquables »
- OAP sectorielles « serveur Bury Sup » et « secteur Croix Rouge »

2.3 Examen du projet PLU, les enjeux, les évolutions :

2.3.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commune de Margency est totalement urbanisée.

Aucun espace agricole n'existe sur le territoire communal.

Les zones cartographiées N sur les plans de zonage (actuels et révisés) correspondent aux 4 parcs urbains (de la Mairie, de la Renaudière, de la Tuilerie et de l'Istel) et sont classées au MOS comme « espaces ouverts artificialisés »

La zone N par rapport au PLU de 2017 montre une réduction de très faible importance, liée à :

- Des corrections de périmètres : suppression des fonds de jardin en bordure du parc de l'Istel, incorporation des espaces boisés au sud de la copropriété des Belettes
- La réduction d'une petite surface du parc de la Mairie au profit de la zone 2AU
- La zone UCc à l'extrémité Ouest du parc Istel redevenue N

La consommation d'espaces NAF étant donc nulle, l'avis de la CDPENAF préalablement à l'enquête n'était donc pas nécessaire.

Elle émet cependant un avis favorable, en reconnaissant que la parcelle d'extension de la zone 2AU est identifiée au MOS comme « espaces vert urbain » et compensée par le reclassement en zone N de l'ancienne zone UCc qui fait partie du parc Istel.

2.3.2 L'évolution démographique, conformité avec le SDRIF, mixité sociale :

Au sens du SDRIF, Margency est identifiée comme faisant partie de « l'agglomération centrale », correspondant aux grandes unités urbaines à conforter.

Margency, ne disposant pas de gare, est concernée par une augmentation minimale de 10 % à l'horizon 2030 :

- De la densité humaine dans l'espace urbanisé à fin 2013, soit de 54,7 à 60,2
- De la densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2013, soit de 25,6 à 28, 19

Par ailleurs, dans le cadre des objectifs de mixité sociale, Margency doit atteindre l'objectif réglementaire de 25 % de logements sociaux (Loi SRU) : à la date de révision du PLU, le besoin est de 121 nouveaux logements sociaux.

Ces différents objectifs sont prévus être réalisés par la création de 160 logements, dont environ 135 logements sociaux. Une partie significative de ces projets de construction sont précisés dans les OAP sectorielles de Bury Sup et de Croix Rouge. Si besoin, ce programme pourra être complété dans la zone 2AU.

Cet objectif répond également aux objectifs du PLHI de la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée (120 logements dont 114 logements sociaux)

2.3.3 Les évolutions du zonage comparé au PLU actuel :

Il n'existe pas sur le territoire de la commune de Margency de zone A - agricole.

La zone U (62,7 ha) se décompose en 7 sous zones, sans variation de la superficie globale.

- UA : Centre ancien de Margency
- UB : Habitat individuel développé autour du tissu ancien
- UC : zone d'habitat collectif développé dans le tissu urbain existant
- UCa : espaces destinés à accueillir des opérations d'habitat compatibles avec les OAP
- UEP : espaces dévolus aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- UI : espaces dévolus aux activités économiques
- UR : espace d'habitat pavillonnaire, au nord de la commune, présentant des risques naturels

Sur un plan purement cartographique, le PLU révisé n'apporte que peu d'évolutions par rapport au PLU actuel. Les variations correspondent à des adaptations mineures dans les limites des différentes zones.

La zone 2AU (0,9 ha) : zone d'urbanisation future, non réglementée.

La zone N (8,7 ha) : Elle est limitée aux seuls parcs publics ou privés boisés, également classés en EBC.

La correction la plus importante concerne la zone UBb et une fraction des zones UB et UBa du PLU actuel, qui deviennent la zone UR avec une modification de règlement.

Cette nouvelle dénomination est destinée à attirer l'attention des propriétaires et du grand public sur les Risques Naturels concernant cette zone :

- Risque retrait gonflement liés aux sols argileux
- Risques d'effondrement lié aux phénomènes de dissolution du gypse.
- Présence d'une zone intermédiaire potentiellement humide

Ces risques sont accrus dans cette zone en raison de la topographie du terrain en forte déclivité, qui atteint 15 % entre la rue H Brochard et l'extrémité nord de la copropriété « le Village » (profil altimétrique Géoportail).

En conséquence, le règlement de cette zone limite la constructibilité à 10 % de la surface de l'unité foncière.

La seconde évolution concerne la zone 2AU, qui est augmentée d'environ 3000 m² au dépend de la zone N du PLU actuel sur le parc de la mairie.

La zone N subit une légère réduction de surface, essentiellement liée à l'extension de la zone 2 AU, ainsi qu'à des corrections de périmètres relativement mineures (fonds de jardin en bordure du parc Istel, espace entre les copropriétés « Cottages » et Belettes », zone UCC).

	Superficie ha	
	PLU actuel	PLU projet
Zone A	0	0
Zone U	62,7	62,7
Zone N	8,9	8,7
Zone 2AU	0,6	0,9
Total	72,2	72,3

Le projet de PLU détermine également 22 emplacements réservés, pour une superficie globale d'environ 7800 m², essentiellement destinés à la mobilité : aménagements de voirie, notamment la rue R. Salengro, les liaisons douces et la création d'espaces de stationnement.

2.3.4 Les enjeux environnementaux, naturels et paysagers

La commune de Margency possède un environnement végétal riche et varié, avec des parcs urbains publics et privés, des fonds de jardin arborés et des arbres remarquables qui ont fait l'objet d'un recensement précis sur une partie de la commune.

Le PLU révisé propose une protection importante de cet environnement :

- Des Espaces Boisés Classés (art L 113-1 du C.U.) sur plus de 11 ha, dans les parcs publics ou privés
- Au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, les fonds de jardins et les espaces verts paysagers identifiés au plan de zonage, pour une superficie d'environ 4, 6 ha.

A ces protections réglementaires, s'ajoute une attention particulière sur la verdure de Margency à travers une OAP thématique originale portant sur la protection des « vues remarquables ».

Cette OAP comporte notamment des dispositions spécifiques concernant l'abattage ou la plantation d'arbres, visant à ne pas altérer les vues remarquables identifiées.

Enfin, l'OAP thématique « trame verte et bleue » précise et renforce les dispositions destinées à préserver l'environnement végétal de la commune dans ses aménagements, son entretien et sa diversité.

2.3.5 Les enjeux patrimoniaux :

En 2024, la commune a fait procéder par le CAUE (Conseil d'architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Val d'Oise) à un inventaire argumenté du patrimoine bâti de son territoire.

Le bâti identifié dans cette étude comme remarquable a été protégé dans le PLU au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Ce patrimoine est également concerné par les dispositions prises dans l'OAP « vues remarquables »

2.3.6 La mobilité :

Un des objectifs du PLU est de renforcer les sentes existantes et de développer les liaisons douces (pétons, cycles) au sein de la commune et de limiter ainsi le recours à la voiture. Des emplacements réservés sont identifiés pour la création des nouvelles liaisons. Cet objectif est également repris dans l'OAP thématique « maillage doux ».

Des emplacements réservés sont également prévus pour le réaménagement et l'élargissement de plusieurs rues, notamment la rue R. Salengro avec un passage en simple sens de circulation.

2.3.7 Le climat :

Au-delà des incitations à l'utilisation d'énergies renouvelables ou d'équipements économes en énergie, la préoccupation climatique est perceptible dans les différents objectifs exposés précédemment :

- La lutte contre le dérèglement climatique par la protection forte des espaces boisés et de la végétation d'une manière générale, constituant « les ilots de fraîcheur »
- La volonté de renforcer les liaisons douces pour limiter le trafic des véhicules et les émissions de GES
- L'adaptation aux aléas climatiques, notamment via le projet de récupération d'eaux pluviales pour répondre aux besoins d'arrosage en période estivale ou de sécheresse prolongée.

3 ORGANISATION, DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

3.1 Préparation de l'enquête :

Par courrier en date du 06 Février 2025, la Commune de Margency a saisi M. le Président du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de la présente enquête.

Le 13 Février, le Tribunal Administratif m'a sollicité pour prendre en charge cette enquête.

Le 18 Février, après avoir pris connaissance du résumé non technique du projet transmis par la commune, j'ai donné mon accord au Tribunal Administratif pour assurer la gestion de cette enquête. La décision me désignant en qualité de commissaire enquêteur m'a été notifiée le 20 Février.

J'ai immédiatement pris contact avec M. le Maire de Margency et nous avons convenu d'un rendez-vous de présentation de la commune et du projet de révision du PLU le mardi 25 Février à 9 h 00.

Au cours de ce long entretien (plus de 3 heures) M. le Maire m'a présenté en détails la commune de Margency, l'élaboration du PLU, les enjeux et les projets inclus dans cette révision, les OAP liées à ceux-ci, et l'importante concertation préalable mise en place pour aboutir au projet arrêté. La copie du dossier soumis à l'enquête m'a été remise sous forme numérique sur clé USB.

A cette occasion nous avons également préparé l'organisation matérielle de l'enquête.

Nous avons notamment planifié une enquête d'une durée de 44 jours calendaires consécutifs, sensiblement plus longue que la durée réglementaire, pour tenir compte d'une semaine de vacances scolaires de printemps fin Avril, et de trois « ponts » de 4 jours du mois de mai (1^{er} Mai, 8 Mai et Ascension).

Nous avons également prévu les modalités d'information du public complémentaire par rapport aux strictes obligations légales.

Le 17 Mars M. le Maire a signé l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de Margency.

Le 19 Mars, en réunion avec M. le Maire et le bureau d'études nous avons validé l'arrêté d'ouverture de l'enquête, l'organisation de l'affichage (avis et dispositif) et l'organisation pratique des permanences (salles, panneaux d'affichage, poste informatique ...). Nous avons ensuite procédé à une visite pédestre de la ville et des différents points principaux d'évolution du PLU, notamment les différentes OAP.

Le dossier soumis à l'enquête publique a été publié sur le site de la commune dès le 31 Mars, à l'exception des avis des PPA et de la MRAE qui ont été mis en ligne au fur et à mesure de leur réception.

La commune m'a fait suivre, au fur et à mesure de leur arrivée, les avis des PPA.

Le 17 avril, en réunion avec M. le Maire et le Bureau d'étude, nous avons vérifié la bonne organisation de l'information du public et étudié les différents avis émis par les PPA et la MRAE.

S'agissant de ce dernier avis, à cette date, celui-ci n'avait pas été reçu par la Commune. C'est le commissaire enquêteur qui en a pris connaissance le jour même à partir du site de la MRAE et l'a communiqué à la commune. L'avis MRAE a été mis en ligne le 18 Avril.

Le mémoire en réponse a été préparé avec le bureau d'étude le jour même, afin que sa rédaction définitive puisse être jointe au dossier soumis à l'enquête au plus tôt. Il a été publié le 29/04/2025, soit 6 jours après le début de l'enquête.

3.2 Information du public, publicité légale :

– Publicité légale :

Dans la presse locale, les avis d'enquête sont parus les :

1^{ère} parution : 09 Avril dans L'Echo le Régional et la Gazette du Val d'Oise
03 Avril dans le Grand Parisien

2^{de} parution : 23 Avril dans L'Echo le Régional et la Gazette du Val d'Oise
24 Avril dans le Grand Parisien

L'affichage sur les 5 panneaux administratifs de la commune a été réalisé à partir du 24 Mars, soit un mois avant le début de l'enquête.

L'information d'ouverture de l'enquête et le dossier d'enquête ont été mis en ligne sur le site de la commune dès le 31 Mars.

– Publicité complémentaire :

L'information du public a été complétée de manière importante via plusieurs canaux :

- Par voie d'affichage, sur les panneaux d'information de la commune (format A2), sur les panneaux situés dans les parcs et espaces publics (format A3), soit 47 affiches complémentaires (Cf. certificat d'affichage en annexe)
- Sur la page Facebook de la commune
- Sur le réseau communal « Margenclic » qui compte 1700 abonnés (pour 2100 adultes résidents à Margency)

La publicité légale a été réalisée conformément à la réglementation et très largement complétée par un affichage important et sur les réseaux sociaux, bien en amont du début de l'enquête.

3.3 Période de l'enquête :

Les permanences se sont tenues à la Mairie de Margency, dans un bureau isolé du rez de chaussée.

Afin de permettre des informations claires, les plans, format A0, du PLU actuel et du PLU révisé ont été affichés dans le bureau de réception du public.

Le dossier papier pour consultation et le registre des observations étaient tenus à disposition du public au bureau du service de l'urbanisme.

J'ai tenu cinq permanences, au cours desquelles j'ai reçu 11 visiteurs, dont une personne à deux reprises :

- Mercredi 23 Avril de 9 h 00 à 12 h 00 : 1 visiteur
- Mardi 06 Mai de 16 h 00 à 19 h 00 : 3 visiteurs
- Samedi 17 Mai de 9 h 00 à 12 h 00 : 2 visiteurs
- Vendredi 23 Mai de 14 h 00 à 17 h 00 : 3 visiteurs
- Mercredi 04 Juin de 14 h 00 à 17 h 00 : 2 visiteurs

Toutes les observations écrites remises lors d'une visite en permanence, ou transmises par courrier ou mail, accompagnées ou non d'annexes, ont été agrafées au registre d'enquête,

3.4 Clôture de l'enquête :

Le Mercredi 4 Juin, à 17 h 00, nous avons clos cette enquête publique, en présence de Mme Ringenbach Directrice Générale des Services.

3.5 Bilan comptable des observations :

Au total, le tableau récapitulatif comptabilise 14 contributions

4 observations ont été émises par courrier postal ou courriel.

10 contributions ont été consignées dans le registre par les visiteurs eux même ou transcrites par mes soins pour les remarques orales ou les demandes de renseignements. Certaines sont accompagnées de documents explicatifs, agrafés au registre.

Au total, cette enquête a donc fait l'objet d'une participation très faible, de moins de 1 % de la population adulte de Margency.

3.6 Après la période de l'enquête :

Le Mardi 10 Juin à 14 h 30, en mairie de Margency, en présence de Madame Ringenbach, Directrice Générale des Services, j'ai remis à M. le Maire, et commenté, le PV de synthèse des observations, en un exemplaire papier et sous forme numérique.

Ce PV regroupe les observations des PPA, du public, ainsi que les observations du commissaire enquêteur.

En annexe, sont jointes les copies intégrales du registre et des observations reçues par courrier, uniquement sous forme numérique.

Par mail en date du 17 Juin, la commune m'a transmis les réponses apportées aux différentes observations exprimées dans le PV.

La copie intégrale de ce PV de synthèse, au sein duquel la commune a inséré ses réponses pour une lecture plus aisée, fait suite au présent rapport.

4 ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

4.1 Avis des PPA :

20 PPA ont été consulté : envoi du projet de PLU arrêté fin décembre 2024, soit plus de 3 mois avant le début de l'enquête. Seules cinq ont répondu.

Trois sont sans remarques (RTE, Chambre d'agriculture, Mairie de Montmorency)

L'Etat émet un avis favorable, sous réserve

- De justification de la compatibilité avec le SDRIF du classement de la zone 2AU dans le rapport de présentation
- D'insérer dans le PLU le plan d'exposition aux risques de mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse

Le conseil départemental émet un avis favorable avec quelques observations concernant :

- Les accès des logement collectifs donnant sur la RD 144
- La réalisation d'une piste cyclable le long de la RD 144
- Les plans de zonage assainissement et eaux pluviales
- L'impact de l'utilisation des sources d'eau locales sur la naturalité des rus qui en dépendent

Le Conseil Régional a rendu son avis, reçu le 22 Mai, largement hors des délais prévus par la réglementation (3 mois). Cet avis propose uniquement des observations favorables au projet de PLU.

4.2 Avis de la MRAE

L'avis de la MRAE comporte 7 recommandations qui concernent notamment la concertation préalable, la caractérisation de l'état initial, la mobilité et l'environnement (artificialisation des sols, zone humide)

Le mémoire en réponse a été mis en ligne dans les premiers jours de la période d'enquête

4.3 Avis du public :

L'ensemble des contributions (registre ou transmises par courrier) ont été résumées dans un tableau récapitulatif, identifiant les thèmes abordés, et servant de base à la rédaction du PV de synthèse qui été présenté à M. le Maire.

Ce tableau fait suite au PV de synthèse des observations.

Ces contributions peuvent porter sur des problématiques d'ordre général ou sur des questions d'intérêt privé ne concernant qu'une unité foncière ou un projet personnel privé. Certaines de ces dernières peuvent cependant se rattacher à un questionnement plus général....

Les thèmes abordés, parfois simultanément dans une même contribution, concernent principalement :

- La zone UR, et notamment la problématique de la réduction du taux de constructibilité de l'unité foncière, ou le règlement des constructions
- La zone 2AU : sa raison d'être, son devenir, son impact écologique
- Les cônes de vues remarquables : impact sur les arbres (inventaires, protection, plantation, gestion...).
- La mobilité : liaisons douces, réaménagement de certains axes routiers (rue Roger Salengro), la sécurité, l'accès à la forêt de Montmorency

– L'écologie : les protections de la faune et de la flore.

S'agissant des remarques portant sur des intérêts particuliers, la commune les a pris en compte dans le mémoire en réponse joint à ce dossier.

Globalement, aucun avis ne fait valoir une réelle d'opposition de fond au projet de PLU.

Les orientations générales et les justifications des choix sont en général bien comprises et admises (risques naturels, cônes de vues, protection des arbres, liaisons douces, environnement...) et les principales doléances portent plus sur des aménagements du règlement que sur sa remise en cause.

4.4 Avis du commissaire enquêteur :

La remarque du CE porte essentiellement sur le règlement graphique du plan du PPR « effondrement lié à la dissolution du gypse » de l'arrêté Préfectoral d'Avril 1991 dont la lecture est difficile pour un public non averti ? Celui-ci devrait être repris sur un fond cadastral lisible et intégré dans les documents réglementaires du dossier PLU.

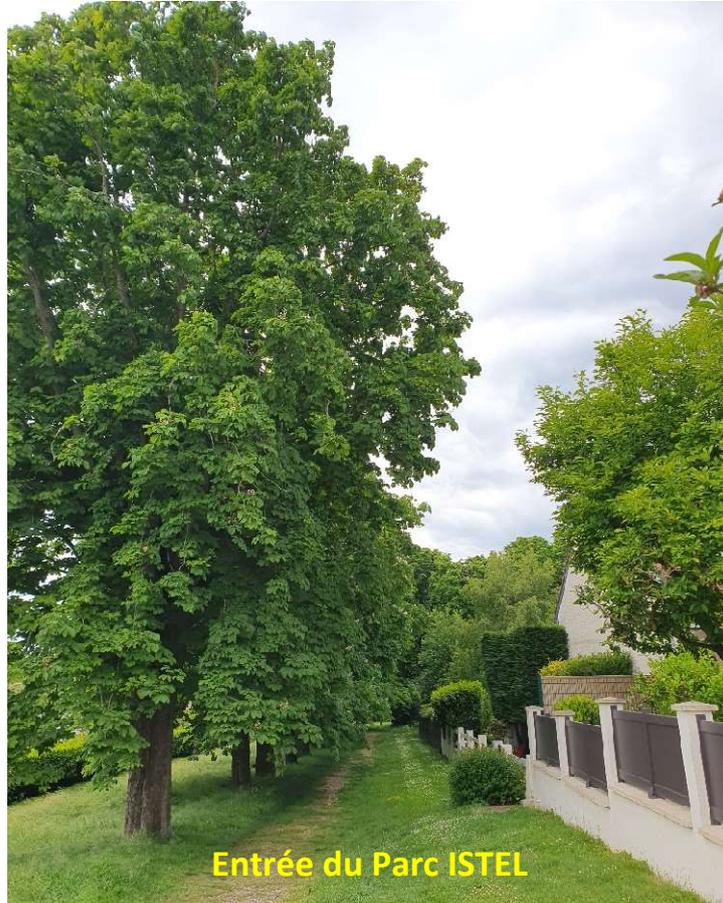
4.5 Procès-verbal de synthèse :

Ce document est reproduit ci-dessous in extenso.

Il inclut les réponses de la commune, (en rouge) intégrées au texte du PV et les commentaires éventuels du Commissaire Enquêteur (en vert)

COMMUNE de MARGENCY
REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier N° E 25000014 / 95



ENQUETE PUBLIQUE
DU 23 Avril au 04 JUIN 2025
PROCES VERBAL DE SYNTHESE
10 JUIN 2025

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

Remis en main propre à M. le Maire de Margency

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

L'enquête publique concernant la révision du PLU de Margency s'est déroulée de manière sereine du Mercredi 23 Avril 2025 à 9 h00 au Mercredi 04 Juin à 17 h 00, soit durant 44 jours calendaires consécutifs.

5 permanences ont été tenues, les :

- Mercredi 23 Avril de 9 h 00 à 12 h 00 : 1 visiteur
- Mardi 06 Mai de 16 h 00 à 19 h 00 : 3 visiteurs
- Samedi 17 Mai de 9 h 00 à 12 h 00 : 2 visiteurs
- Vendredi 23 Mai de 14 h 00 à 17 h 00 : 3 visiteurs
- Mercredi 04 Juin de 14 h 00 à 17 h 00 : 2 visiteurs

Bilan comptable des observations du public (PLU)

10 personnes se sont présentées pendant les permanences, dont 1 à deux reprises (soit 11 visiteurs au total)

Certaines personnes ont laissé des documents écrits lors de leur passage en permanence (observations 4, 7, 9)

4 contributions ont été proposées par courriel (observations 2, 8, 12, 13) et l'auteur de l'observation 9 à triplé les documents remis en permanence par un double envoi par courrier recommandé.

Au total, cette enquête a donc fait l'objet de 14 contributions, ce qui représente une participation très faible, de moins de 1 % de la population adulte.

Ceci contraste avec la participation très significative du public lors de la concertation préalable, qui avait accueilli environ 160 personnes au cours des ateliers.

ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

1. Analyse des observations des PPA

1.1. Observations de l'Etat (DDT)

- L'Etat demande que soit intégré au rapport de présentation la justification de la zone 2AU, notamment au regard de sa compatibilité avec le SDRIF

CE : La commune devra apporter une réponse directement à la DDT.

Un élément de réponse figure dans la réponse à l'observation n° 9 ci-dessous : cette zone 2AU est destinée à la création, si besoin est, de futurs logements sociaux.

- Intégrer le plan d'exposition aux risques de mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse dans le plan de zonage

1.2. Observations du Département du Val d'Oise

- Le département émet des prescriptions concernant les accès aux logements collectifs futurs sur la RD 144 : accès en retrait d'au moins 5 m par rapport à la clôture, avec un système automatisé d'ouverture du portail.

- Informations concernant le projet de piste cyclable sur l'avenue Georges Pompidou : notamment la nécessité de supprimer des places de stationnement

Réponse :

Afin de faciliter la réalisation du projet de piste cyclable sur l'avenue Georges Pompidou, la municipalité propose de décaler de 2 m de largeur l'emprise de l'EBC le long du parc de la Tuilerie.

- Annexer au dossier PLU le plan de zonage des eaux pluviales et améliorer la lisibilité du plan de zonage assainissement
- Utilisation locale de l'eau, sources et résurgences : veiller à maintenir un niveau suffisant pour garantir la naturalité des rus qui en dépendent.

CE : La réduction de 2m du périmètre de l'EBC du parc de la Tuilerie ne semble pas présenter d'enjeu majeur, à une exception près : la présence d'un chêne presque centenaire, classé remarquable (n° 24) dans l'inventaire du CAUE.

2. Analyse des observations du Public.

10 personnes se sont présentées lors des permanences.

Parmi celles-ci, 4 ne sont venues que pour prendre connaissance du dossier ou visualiser un point particulier, mais n'ont pas fait part d'observations. (Obs 1, 3, 11, 14)

En conséquence, le registre ne comporte réellement que 6 contributions (n° 4, 5, 6, 7, 9, 10)

4 contributions ont été formulées par mail, portant le total des observations à 10.

Le plus grand nombre d'observations (7) portent sur des sujets d'intérêt privé, et seules 3 contributions évoquent des questionnements de portée générale.

De ces 3 dernières, ressortent principalement 3 thèmes, précisés ci-après :

- Zone UR : limite de constructibilité limitée à 10 % (Obs 8 & 13)
- Gestion des vues remarquables
- Ecologie : suggestions de protections, impacts sur le zonage et la mobilité

Les remarques d'intérêt privés concernent essentiellement des problèmes de constructibilité, liés à la zone UR notamment, ou la zone 2AU.

L'ensemble des observations est synthétisé dans un tableau « de dépouillement » dans l'ordre chronologique, avec repère numéroté, la nature de l'observation (Orale, Registre, Mail ou Courrier), et les thèmes abordés.

2.1. Observations d'intérêt général :

2.1.1. La zone UR : Obs 8 & 13

D'une manière générale, les personnes comprennent et admettent que cette réduction soit liée à l'existence de risques naturels dans cette zone, et notamment les risques d'effondrements liés à la dissolution du gypse.

Les auteurs de ces contributions jugent excessif le taux de réduction de constructibilité à 10 %, car il ne permet pas de réaliser certains aménagements, agrandissement, garage....

Ils souhaitent une réduction plus modérée, en se basant sur les exemples des commune voisines dans un contexte similaire. Une suggestion consiste en une réduction modulée en fonction de la taille du terrain. Les projets pourraient être encadrés par des études de sol et des prescriptions adaptées à la nature géologique du terrain.

En termes de risques naturels, l'auteur de l'observation 8 signale que des stockages prolongés de terres d'excavation de chantier de construction peuvent être à l'origine de glissements de terrain. Cette remarque est également rapportée oralement par l'auteur de l'observation 7 qui mentionne de tels stockages deux parcelles situées « au-dessus » de sa propriété (parcelles 226 & 227)

2.1.2. Observations du commissaire enquêteur :

Le règlement du PLU de la zone UR, article 2.1 indique que « l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière ».

Cette rédaction n'indique pas si la règle s'applique aussi bien pour les unités foncières déjà construites que pour les parcelles encore vierges de toute construction.

Comment cette règle est-elle gérée dans les cas de division ou d'extension d'unité foncière ?

Réponse

La règle s'applique à chaque unité foncière sur laquelle est déposée une demande d'autorisation d'urbanisme, que l'unité foncière soit vierge ou construite. La règle s'applique de la même manière en cas de division foncière.

Afin d'offrir une constructibilité plus importante au sein de la zone UR, il est proposé de ne pas inclure dans la règle de 10 % d'emprise au sol les abris de jardin dans la limite de 20 m² de surface. En rappelant que les terrasses ne sont déjà pas incluses dans la règle de 10 % d'emprise au sol.

CE : Effectivement, les abris de jardin ne constituent pas des constructions lourdes, dont la destruction pourrait avoir des impacts matériels, financiers ou humains importants. Leur exclusion apporte une petite possibilité d'aménagement complémentaire.

Dans son avis l'Etat propose que la cartographie des risques naturels liés à la dissolution du gypse soit reprise dans le plan de zonage.

Cette cartographie figure bien dans le dossier PLU, à la fois dans le rapport de présentation et en annexe sous le titre « Plan de Prévention des Risques » dans le chapitre P8c concernant les Servitudes d'Utilité Publique. A ce titre, le règlement de ce PER prévoit les dispositions et les mesures de prévention à respecter en matière de construction en fonction des différentes zones identifiées.

Cependant, son accès, en annexe, reste malaisé pour le grand public, d'autant que le titre du document n'est pas explicite quant à la problématique des effondrements liés aux niveaux gypseux (Plan de Prévention des Risques).

Par ailleurs, cette cartographie, qui identifie en fonction de la situation, 4 niveaux de risques me paraît difficilement intégrable au plan actuel, déjà extrêmement chargé en informations.

Pour une bonne information du public, je suggère que cette cartographie figure dans le chapitre « documents graphiques », à côté du plan de zonage.

Dans son format actuel, les limites des différentes zones de risques restent difficiles à situer par rapport à la géographie actuelle. Une « réécriture » de ce plan sur un fond parcellaire lisible me paraîtrait souhaitable. Elle permettrait au public de mieux se situer par rapport à ces risques, et de

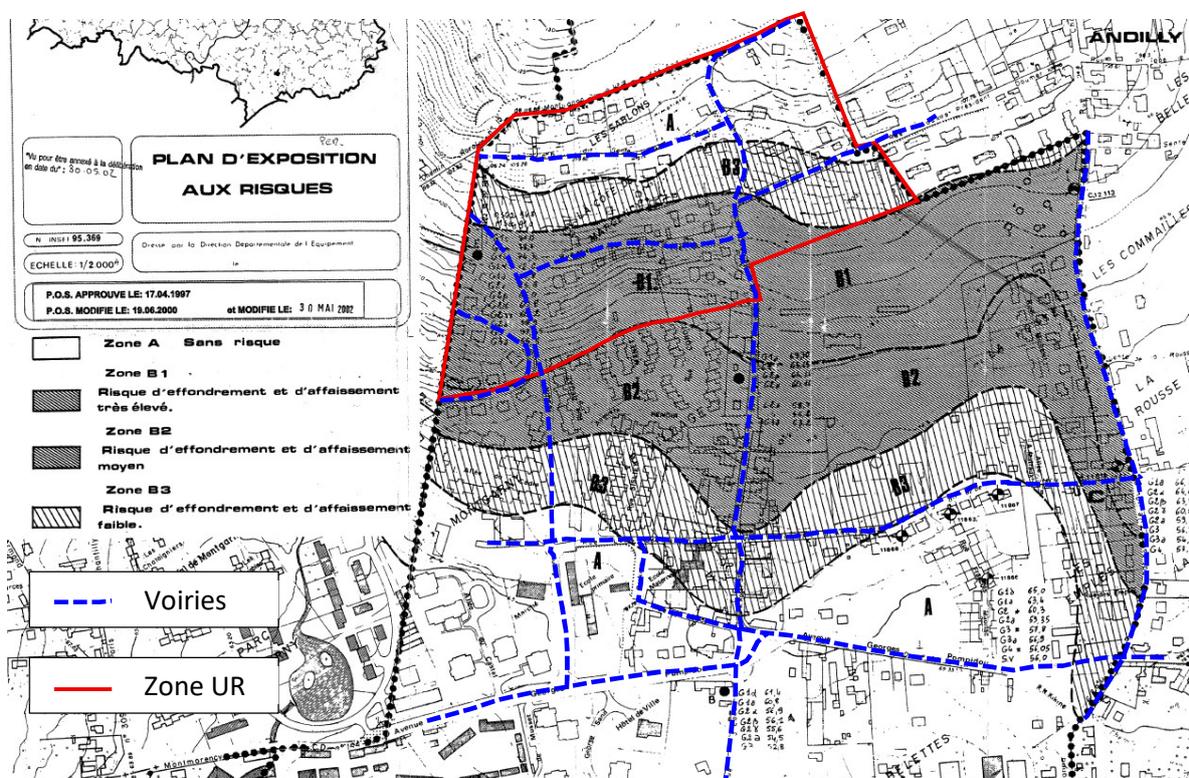
mieux appréhender les différents degrés de risques, et notamment le risque « très élevé » qui concerne toute la partie « basse » de la zone UR proposée, alors que la partie haute n'est pratiquement pas impactée. (Cf. ci-après un extrait du plan annexé à l'arrêté Préfectoral du 11 Avril 1991)

Réponse

Une « réécriture » de ce plan de PER sur un fond parcellaire sera réalisée.

CE : Il me semble important que dans le dossier PLU, ce plan « réécrit » soit facilement accessible au grand public, avec les autres documents réglementaires

Il est important de préciser que la zone UR a été classée en fonction du risque lié au gypse conjugué à celui lié au retrait gonflement des sols argileux et que c'est la raison pour laquelle la délimitation de la zone UR englobe la partie Nord du territoire communal.



2.1.3. La gestion des vues remarquables (Obs 8)

Cette contribution s'interroge sur les protections à mettre en place pour éviter que des plantations réalisées par des particuliers en domaine privé ne viennent altérer ces cônes de vue. Dans ce cas serait-il possible de demander le déplacement d'un arbre altérant une vue remarquable ?

Elle juge excessive l'interdiction stricte des extensions latérales dans les zones de vues remarquables et propose qu'elles soient permises, au cas par cas, sous réserve :

- De respecter la hauteur maximale autorisée
- De ne pas obstruer la vue

- De conserver la cohérence architecturale avec l'existant

Réponse :

Les plantations sont interdites de part et d'autre des constructions existantes justement afin de ne pas altérer les cônes de vues.

Par ailleurs, autoriser les extensions latérales irait totalement à l'encontre de la volonté de préserver ces cônes de vues qui participent à la qualité patrimoniale de Margency.

2.1.4. Ecologie : protection de la biodiversité (Obs 12)

Cette observation regrette que le dossier PLU ne fasse pas mention de relevés faunistiques et floristiques afin de protéger plus efficacement le milieu naturel.

Cette contribution propose de nombreuses mesures à mettre en place en faveur de la protection de la nature et de la biodiversité :

- Concernant la trame noire (zone favorisant la faune nocturne) qui n'est pas évoquée dans le PLU : interdire les lumières nocturnes permanentes dans les jardins, les illuminations des commerces, allumage de rues uniquement lors des passages...
- Trame verte et bleue : y prévoir des zones interdites aux piétons, cyclistes, chiens...qui dégradent l'environnement et sont sources de déchets
- Ne pas étendre la zone 2AU : l'extension proposée fait partie de la trame verte et est une jonction entre le Bassin des Moulinets et les parcs, qui permet le déplacement de la faune.
- Interdire ou limiter l'accès à la forêt de Montmorency aux véhicules pour assurer la continuité et la sécurité des déplacements de la faune entre la forêt et les jardins : mettre la Ruelle de la Côte et la rue Henri Brochard en voies piétonnes ou en limiter l'usage aux seuls riverains.
- Propose de mettre dans le règlement des obligations ou des interdictions plutôt que des suggestions ou des incitations :
 - Laisser les haies plus hautes que 2 m
 - Interdiction de taille des haies entre Mars et Août
 - Interdiction de clôtures pleines
 - Obligation de laisser un espace en limite inférieure de clôture (passage faune)
 - Obligation d'utiliser des matériaux qui n'imperméabilisent pas le sol
 - Obligation de conserver des « friches » dans les jardins

Réponse :

La trame noire est évoquée dans le PLU, dans le document du PADD.

La trame verte et bleue fait l'objet d'une OAP spécifique dans laquelle sont définies un certain nombre de protections. L'interdiction localisée aux piétons, cyclistes... pourra être mise en œuvre en dehors du PLU après étude et concertation avec la population.

L'extension de la zone 2AU répond à une nécessité de pouvoir respecter l'obligation réglementaire des 25 % de logements sociaux sur le territoire communal. Cette trajectoire mise en place depuis plusieurs années aura éventuellement besoin de cet espace pour atteindre les 25 %. Par ailleurs, l'extension de la zone 2AU ne constitue pas une entrave à la continuité de la trame verte.

Interdire ou limiter l'accès à la forêt de Montmorency aux véhicules fait partie des orientations qui pourront être étudiées en dehors du PLU en concertation avec la population.

Par définition, dans le règlement, il n'y a pas d'incitations ou de suggestions mais des règles qui encadrent les différentes thématiques. En ce qui concerne les propositions, elles pourront être étudiées en dehors du présent PLU et en concertation avec l'ensemble de la population et elles pourront éventuellement être intégrées dans une évolution ultérieure du PLU.

CE : Dont acte. Le CE note le souci de la commune de procéder de manière concertée sur ces points qui peuvent concerner un large public.

2.2. Les observations particulières :

- **Obs 4** : le fond de la parcelle AC 212 (3255 m²) est classée EBC sur une partie importante. Le propriétaire demande le déclassement de l'espace EBC car les arbres sont âgés et difficiles à entretenir. Il souhaite diviser cette grande parcelle et pouvoir construire.

Réponse :

La révision du PLU a comme fondement de base la protection du patrimoine, qu'il soit naturel (végétal) ou bâti. Dans ce cadre, un travail considérable a été mené afin de recenser et de protéger le patrimoine végétal qui fait la richesse de Margency.

Ce sont des espaces avec des enjeux naturels et paysagers importants permettant de consolider la trame verte urbaine et de constituer des îlots de fraîcheur au sein du tissu urbain.

CE : cette réponse traduit le souci de la municipalité d'intégrer des mesures en faveur de la lutte contre le dérèglement climatique

- **Obs 5** : Parcelle AB 55 (758 m²)
Sur cette parcelle l'auteur de l'observation a signé un compromis de vente avec le projet d'y construire une maison de plain-pied d'une superficie d'environ 150 m². Le taux de constructibilité de 10 % ne lui permet pas la réalisation de son projet.

Réponse :

La zone UR a été classée en fonction du risque lié au gypse conjugué à celui lié au retrait gonflement des sols argileux. Dans ce contexte, il a été décidé de limiter fortement la constructibilité afin d'éviter de poursuivre une urbanisation incohérente avec les risques établis.

- **Obs 7** : Parcelles section AB n° 58 (733 m²), 43, 44, 45 (les 3 = 854 m²)
Les parcelles 43, 44, 45 disposent d'un droit de passage sur la parcelle 58, supportant la maison du propriétaire de l'ensemble. Elles constituent actuellement le fond de jardin de cette unité foncière dont une partie est classée « fond de jardin » à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU.
Le propriétaire envisage de construire sur les parcelles 43 à 45 en procédant à une division parcellaire, et demande les règles s'appliquant à cette procédure.
Pour réaliser cette opération il souhaite pouvoir modifier le périmètre de la zone classée « fond de jardin » selon un plan joint à sa demande, car la zone « fond de jardin à protéger » occupe plus de 50 % de la superficie des 3 parcelles.

Réponse :

La révision du PLU a comme fondement de base la protection du patrimoine, qu'il soit naturel (végétal) ou bâti. Dans ce cadre, un travail considérable a été mené afin de recenser et

protéger ce patrimoine végétal (Espace boisé classé, fond de jardin et cœur d'îlot, espace vert paysager, arbres remarquables) qui fait la richesse de Margency.

Ce sont des espaces avec des enjeux naturels et paysagers importants permettant de consolider la trame verte urbaine et de constituer des îlots de fraîcheur au sein du tissu urbain. Par ailleurs, les parcelles concernées sont classées en zone UR (risques liés au gypse conjugués au risque de retrait gonflement des sols argileux) dans laquelle la constructibilité est limitée à 10 % d'emprise au sol.

➤ **Obs 9 : Zone 2AU ; Parcelles AE 138, 139, 140, 141, 142, 143, 10, 11, 12**

Ces parcelles appartiennent à 3 propriétaires d'une même famille et une association entre eux, ci-après collectivement dénommé le propriétaire.

En préambule de cette observation, le propriétaire indique qu'il aurait souhaité être informé et consulté avant la décision de classement de ces parcelles en zone 2AU.

Le propriétaire conteste le maintien du classement de ces parcelles en zone 2AU, car l'absence de règlement d'urbanisme gèle tout projet potentiel, ne lui permet ni de valoriser sa propriété ni d'y envisager des aménagements et obère toute perspective d'évolution.

Le propriétaire considère par ailleurs que l'extension de la zone 2AU sera également préjudiciable à la valorisation de sa propriété.

Il demande à la commune la modification de ce classement pour y permettre la réalisation de projet d'aménagement.

La maison du propriétaire (parcelle AE 12) a fait l'objet d'une extension entre 1993 et 2012. Dans le projet de PLU, elle est inventoriée comme « Bâti remarquable » à protéger au titre de l'article L 151-19 du CU.

Le propriétaire conteste ce classement qu'il juge infondé tant sur le plan architectural que juridique.

Le propriétaire demande les éléments motivant ce classement, qu'il considère comme une restriction du droit de propriété, et le retrait de ce classement.

Ces demandes sont formulées par un courrier (avec annexes) de chaque propriétaire (18 pages au total) remis en mains propres au commissaire enquêteur lors de la permanence du 23 mai et accompagnés par un volumineux dossier (49 pages) portant sur les divers permis de construire, documents administratifs liés à ceux-ci, et plan de la maison parcelle AE 12.

L'ensemble de ces éléments a également été transmis en double exemplaire par courrier AR au commissaire enquêteur.

Réponse :

En premier lieu, le classement de ces parcelles n'a pas évolué dans le cadre de la révision du PLU. Le classement est 2AU au PLU approuvé actuellement.

La zone 2AU et son extension répondent à une nécessité de pouvoir respecter l'obligation réglementaire des 25 % de logements sociaux sur le territoire communal. Cette trajectoire mise en place depuis plusieurs années aura éventuellement besoin de cet espace pour atteindre les 25 %.

La révision du PLU a comme fondement de base la protection du patrimoine, qu'il soit naturel (végétal) ou bâti. Dans ce cadre, un travail considérable a été mené afin de recenser et protéger le patrimoine bâti qui fait la richesse de Margency. Cette mission d'inventaire du

patrimoine bâti a été confiée au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) du Val d'Oise, association départementale qui accompagne les acteurs du territoire et le grand public dans un objectif de qualité de l'architecture et de son environnement.

Cet inventaire et ses justifications figurent dans le dossier du PLU.

➤ **Obs 10 : Zone Ui ; parcelles AD 28, 29 30.**

Cette zone est entièrement occupée par la société des « Pépinières Prévét » qui y exerce son activité professionnelle.

Le propriétaire fait remarquer que le règlement du projet de PLU indique pour cette zone, dans son article 1-1, que « *sont interdits – les constructions à destination agricole et forestière* »

Or l'activité de Pépinière est une activité classée « agricole », et ses exploitants sont affiliés au régime de la MSA (Mutualité Sociale Agricole).

Ce règlement pourrait s'avérer contraignant et obérer toute future construction nécessaire au développement de son activité. Le propriétaire sollicite donc la modification de ce point de règlement.

Dans cette zone Ui est également cartographié un « **espace fond de jardin** ». (art 151-19 CU)
Les « Pépinières Prévét » font remarquer qu'il s'agit d'un espace professionnel utilisé comme une vitrine pour leurs clients, présentant des arbres, des arbustes ou des fleurs qu'ils sont susceptibles de mettre en place. Il est donc régulièrement entretenu, mais aussi régulièrement modifié en fonction des plantations proposées.

Le propriétaire s'interroge quant à la compatibilité avec la protection au titre de l'article 151-23.

Réponse :

Le point de règlement sera modifié.

Afin de ne pas entraver l'activité des « Pépinières Prévét », l'espace fond de jardin sera supprimé.

➤ **Obs 2 : Arbres du Parc Istel, allées des Magnolias**

L'entrée du parc Istel depuis l'allée des Magnolias est constituée d'une allée de marronniers imposants et âgés qui présentent des dangers pour les deux habitations les plus proches car ils menacent de chuter en cas de tempête. Ils devraient être entretenus via un élagage très court.

Réponse :

Hors PLU

➤ **Obs 2 : Mobilités ; Allée des Magnolias, sorties des véhicules**

Cette observation signale l'absence de panneau de signalisation au sortir de l'Allée des Magnolias sur la rue du Général de Gaulle : demande la mise en place d'un panneau « Stop » ou « Céder le passage ».

Réponse :

Hors PLU

➤ **Obs 6 : Classement des arbres remarquables**

Des habitantes de la Résidence du Castel souhaitent savoir si les arbres de leur Résidence ont été inventoriés lors de la reconnaissance des arbres remarquables de la commune, et si non, souhaitent que cela soit réalisé afin de les intégrer dans le nouveau PLU.

Réponse :

Les arbres de la Résidence du Castel sont protégés dans le PLU soit par un classement en EBC soit par un classement en espace vert paysager.

2.3. Tableau récapitulatif des observations émises : pages suivantes

2.4. Copies du registre et copies des mails et courriers :

Non imprimés, remis sous forme de documents scannés sur clé USB

Le dossier annexé à l'observation n° 9 comportant 49 pages, dont 9 pages couleur A3 n'a pas été scanné et reste sous forme papier (en 3 exemplaires, annexés au registre d'enquête)

Tableau de dépeillement des observations émises par le Public					
Nature des observations: O = oral; R= écrit registre; C = courrier; M = Mail.					
N°	Public Nom	Nature Obs	Date	Thèmes abordés	Observations
1	M. D. GUIGNONET 23-04	R	23-avr		M. Guignonet souhaite voir les évolutions entre les PLU . Plus particulièrement concernant les aménagements de la rue Roger Salengro; patrimoine bâti et élargissements de la route
2	M. J. BROVARNIK 28-04	M	28-avr	Sécurité routière	Allées des Magnolias: aucun panneau de signalisation à la sortie de cette allée, indiquant la priorité, soit à l'allée, soit à la rue du G de Gaulle.
2	M. J. BROVARNIK 28-04	M	28-avr	Arbres	Entrée du Parc Istel: alignement d'arbres âgés, notamment à l'entrée du parc, qui menacent les habitations voisines. Ces arbres doivent à être entretenus, à minima élagués pour des raisons de sécurité.
3	M. Mime PARA Secteur Jacques Prevert	O	06-mai		Ont participé à une réunion de concertation souhaitent constater les évolutions prises en compte. Remarques éventuelles après relecture du dossier
4	M. Mme KASSENTINI 5 rue du Dr Shweitzer	O R	06-mai	Classement EBC	Le fond de parcelle (AC 212; 3255 m²) est classée EBC sur une partie importante. Souhaite le déclassement EBC: (à l'identique de son voisin lors de la dernière révision du PLU) - pour pouvoir diviser la parcelle et la vendre et construire un pavillon. - Car pose pb de sécurité pour l'environnement (vieillessements des arbres) Courriers joints à cette demande.
5	Mme BOUREGDI Andilly	O R	06-mai	zone UR Constructibilité	Mme Bouregdi a signé un compromis de vente pour acquérir la parcelle AB n° 55 d'une superficie de 758 m² avec le projet d'y construire un pavillon d'une surface d'environ 150 m² de plain pied. Cette parcelle est actuellement vierge de toute construction. Elle est en zone UR dont le coefficient de constructibilité de 10% ne lui permet pas la réalisation de son projet. Elle souhaite une dérogation pour les parcelles vierges de construction.
6	Mme QUERREC Claudine Mme ROBIN Delphine Résidence du Castel	R	17-mai	Arbres	Demandent si les arbres de cette résidence ont été inventoriés et sinon le faire pour les intégrer au PLU révisé

Tableau de dépouillement des observations émises par le Public				
Nature des observations: O = oral; R= écrit registre; C = courrier; M = Mail.				
Public Nom	Nature Obs	Date	Thèmes abordés	Observations
7 M. Mme Mauguin 10 rue des Piquettes	R	17 mai	zone UR Constructibilité Fond de jardin	Propriétaires des parcelles AB 58 (733 m ² - leur maison) AB 43,44,45 (854 m ² - fond de jardin) dont la 44 acquise récemment (2024) Souhaitent construire sur la partie fond de jardin, mais - Constructibilité limitée à 10 % de l'unité foncière (zone UR) - fond de jardin classé comme tel sur 50 % de la surface en partie "haute" Proposition: modifier le périmètre protégé fond de jardin, sans en réduire la surface Demandent les raisons de la modification du zonage UBB à UR Fait remarquer que le classement "fond de jardin" s'ajoute à la règle de "60 % de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre" Demandent les critères de classement des protections fond de jardin
7b M. Mme Mauguin 10 rue des Piquettes	R	04-juin	zone UR Constructibilité	Complète et précise le projet proposé lors de la visite précédente: division parcellaire, modification du périmètre "fond de jardin" Demandent quelles sont les règles de divisions parcellaires
8 Mme Alicia NAÏT BOUDA	M	23-mai	Zone UR: Constructibilité Risques naturels	Zone UR: ne remet pas en cause les notions de risques naturels qui fondent le taux de constructibilité à 10 % de l'unité foncière, mais juge excessive cette limite, comparativement à ce qui est appliqué dans d'autres communes et propose une limite modulée selon la superficie du terrain et des préconisations de constructions à l'appui d'études adaptées aux conditions géologiques du terrain. Zone UR: souligne les risques causés par le stockage prolongé de terres d'excavation lors des chantiers de construction qui peut entraîner des glissements de terrain (cas actuel)
8 Mme Alicia NAÏT BOUDA	M	23-mai	Vues remarquables Sento des Sablons	Vues remarquables: ne remet pas en cause les protections liées au cône de vues, mais interroge sur les moyens de protection à mettre en oeuvre pour éviter que des plantations réalisées par des particuliers viennent altérer ces cônes de vues. Vues remarquables: conteste l'interdiction des extensions latérales de l'existant si elle respecte la hauteur autorisée et si elle n'obère pas la vue des voisins ou depuis la rue. Propose que ces extensions soient étudiées au cas par cas.

Tableau de dépouillement des observations émises par le Public

Nature des observations: O = oral; R= écrit registre; C = courrier; M = Mail.				
Public Norm	Nature Obs	Date	Thèmes abordés	Observations
9 M.DELAFAITE	R/C	23-mai	Zone 2 AU	En préambule, M. Delafaitte indique qu'il n'été ni informé, ni consulté concernant le classement de la zone 2 AU ni au sujet du classement de samaison comme patrimoine bâti remarquable. S'agissant de la zone 2AU, M. Delafaitte s'exprime en son nom propre, celui de son fils et celui de leur copropriété, et conteste le bien fondé de ce classement qui n'évolue pas depuis de nombreuses années et lui est préjudiciable car en l'absence de droist à construire précis, il lui est difficile de prévoir l'avenir de ce terrain et d'en estimer une valeur en cas de vente.
9 M.DELAFAITE	R/C	23-mai	Patrimoine Bâti Art L 151-19	M. Delafaitte conteste également le classement comme patrimoine bâti remarquable, protégée au titre de l'article L 151-19
10 Mme DESGRANGES pour M. DESGRANGES fils Pépinières PREVET	R	23-mai	Zone UI	Règlement zone UI: Mme Desgranges souligne que l'activité de pépiniériste est classée comme activité agricole. La situation de son activité en zone UI, qui interdit les constructions à destination agricole ne permet pas un développement éventuel de son activité.
10 Mme DESGRANGES pour M. DESGRANGES fils Pépinières PREVET	R	23-mai	Espaces fond de jardin	Espaces fond de jardin: le fond de jardin de cette propriété est classé au titre de l'art L 151-23. Cependant, cet espace est en fait une vitrine de présentation de plantations pour les clients qui nécessite entretien et réaménagements réguler: Le classement L 153-23 lui semble inadapté à son activité.
11 Mme CROSNIER	O	23-mai	Ecologie	Intéressée par les dispositions de protection de la nature Fera part de ses observations par mail
12 Mme SAMSON Danièle	M	28-mai	Ecologie	Ecologie: Absence de relevé faune flore récent Trame noire: interdire ou limiter les lumières nocturnes Trame verte et bleue: réserver des zones totalement interdites à la pénétration humaine, canine... Réglementer plus précisément les haies (date de taille, hauteur, agencement...), imperméabilisation des sols, zones de friches dans les jardins...
12 Mme SAMSON Danièle	M	28-mai	Mobilités	Mobilités: éviter l'accès en voiture et quad à la forêt de Montmorency; Suggestion : mettre la Ruelle de la Côte et la rue H Brochard en zone piétonne, ou, au moins, limiter l'accès aux seuls riverains. La mise en sens unique de la rue Roger Salengro va générer un flux vers les rues des Piquettes, ruelle de la Côte et rue H. Brochard.

Tableau de dépouillement des observations émises par le Public				
Nature des observations: O = oral; R= écrit registre; C = courrier; M = Mail.				
Public Nom	Nature Obs	Date	Thèmes abordés	Observations
12 Mme SAMSON Danièle	M	28-mai	Zone 2AU	Zone 2AU: Opposition à son extension car fait partie de la trame verte entre le bassin des Moulinets et les Parcs
13 M. Donald REIGNOUX Sente des Sablons	M	02-juin	Zone UR	Juge excessive la restriction de construction à 10 %, incompatible avec les besoins d'évolution de l'existant. Souhaite un taux "légèrement plus généreux" encadré par des prescriptions techniques adaptées.
14 M. SIS Rue Istel	O	04-juin	Lisons douces	Se renseigne sur le projet de création de sente au Nord du Parc Istel

Margency, le 10 Juin 2025

Ch Oudin



ANNEXES du RAPPORT :

- Liste des PPA destinataires du projet de PLU arrêté pour avis
- Avis de la région reçu le 22 mai
- Avis de la CD PENAF, reçu le le 16 Juin
- Certificat d’affichage
- Courrier de remise du PV de synthèse

Suite du rapport :

Conclusions motivées

COMMUNE de MARGENCY
REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME
Dossier N° E 25000014 / 95



ENQUETE PUBLIQUE DU 23 Avril au 04 JUIN 2025

CONCLUSIONS MOTIVEES

20 JUIN 2025

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

Remis en main propre à M. le Maire de Margency

Tribunal Administratif de Cergy Pontoise

Table des matières

1	RAPPEL du CONTEXTE GENERAL de l'ENQUETE :	2
2	DEROULEMENT de l'ENQUETE :	2
3	LES OBJECTIFS et LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU :	3
3.1	L'évolution démographique et l'urbanisation :	3
3.2	La prise en compte des risques naturels :	4
3.3	L'environnement, le cadre de vie, le climat :	4
4	LES ENSEIGNEMENTS de l'ENQUETE PUBLIQUE :	4
4.1	L'avis des PPA :	4
4.2	L'avis du Public :	5
4.3	Les réponses de la commune :	5
5	CONCLUSIONS MOTIVEES, AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR :	5
5.1	S'agissant de la procédure :	5
5.2	S'agissant de l'intérêt général du PLU :	6
	Avis du commissaire Enquêteur	7

1 RAPPEL du CONTEXTE GENERAL de l'ENQUETE :

La présente enquête porte sur la révision du PLU de la commune de Margency

Le PLU actuel a été approuvé le 09 Février 2017 et modifié en Février et Mai 2019.

La révision du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal en date du 17 Novembre 2022.

- ❖ Le PADD a été débattu et approuvé le 12 Décembre 2023
- ❖ Le projet de PLU révisé a été arrêté le 19 Décembre 2024
- ❖ L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été signé le 17 Mars 2025

La procédure retenue est celle de la révision en raison de modification de surfaces d'Espaces boisés Classés et de la création d'OAP.

Les objectifs principaux qui guident cette révision :

- Assurer le développement de l'habitat de manière cohérente et répondant aux obligations de mixité sociale.
- Améliorer l'offre en matière d'équipements et de services
- Améliorer les conditions de circulation au sein de la ville
- Conforter la qualité environnementale de la commune, actualiser les EBC
- Conforter le cadre de vie : préservation des patrimoine bâti et naturel remarquables
- Préparer l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone 2 AU
- Intégrer les nouvelles évolutions législatives et réglementaires
- Mettre en œuvre les OAP

Le PADD quant à lui définit trois orientations principales supportant les objectifs de la révision du PLU :

- Optimiser l'action municipale pour une meilleure prise en compte des problématiques liées à l'énergie, à l'eau et aux risques naturels
- Tirer avantage du patrimoine architectural et naturel de la commune
- Poursuivre la revitalisation du bourg.

La construction de ce PLU a fait l'objet d'une concertation préalable remarquable à laquelle ont participé environ 120 personnes au sein de huit ateliers organisés par la commune dans les différents quartiers de la ville.

2 DEROULEMENT de l'ENQUETE :

L'enquête publique s'est déroulée de manière sereine du Mercredi 23 Avril 2025 à 9 h00 au Mercredi 04 Juin à 17 h 00, soit durant 44 jours calendaires consécutifs.

5 permanences ont été tenues, les :

- Mercredi 23 Avril de 9 h 00 à 12 h 00 : 1 visiteur
- Mardi 06 Mai de 16 h 00 à 19 h 00 : 3 visiteurs
- Samedi 17 Mai de 9 h 00 à 12 h 00 : 2 visiteurs
- Vendredi 23 Mai de 14 h 00 à 17 h 00 : 3 visiteurs
- Mercredi 04 Juin de 14 h 00 à 17 h 00 : 2 visiteurs

10 personnes se sont présentées pendant les permanences, dont 1 à deux reprises, certaines pour une simple information.

Au total, cette enquête a fait l'objet de 10 contributions, (6 sur le registre + 4 courriers).

C'est une participation très faible (moins de 1 % de la population adulte de Margency), qui contraste avec la participation significative lors des ateliers de concertation préalable.

Peut-être, celle-ci peut-elle expliquer le désintérêt pour la présente enquête ?

(NB : un couple est venu en permanence dans le but de vérifier si les remarques faites lors d'un atelier avaient bien été prises en considération).

Le Mardi 10 Juin, en mairie de Margency, en présence de Mme Ringenbach, j'ai remis à M. le Maire, et commenté, le PV de synthèse des observations, en un exemplaire papier et sous forme numérique. Les réponses de la commune aux différentes observations de ce PV m'ont été transmises par mail le Mardi 17 Juin. Par commodité, ces réponses sont intégrées au texte initial du PV de synthèse.

La publicité légale a été réalisée selon les prescriptions réglementaires (Affichage, Journaux locaux, site internet de la commune) et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.

Cette information a été largement complétée par un affichage complémentaire dans de nombreux lieux publics, sur la page Facebook de la commune et le réseau communal « *Margenclic* ». L'information du public ne peut pas être mis en cause pour la faible participation à cette enquête.

Le dossier était aisément consultable par le public, en format papier ou sur un poste informatique en Mairie aux horaires d'ouverture de celle-ci, ou via le site internet de la commune.

Le contenu du dossier soumis à l'enquête est complet et conforme à la réglementation, de consultation et de compréhension aisées.

Le registre était également consultable en format papier en Mairie avec tous les éléments du dossier.

En conclusion, cette enquête s'est déroulée selon une procédure conforme à la réglementation en vigueur, et conformément à l'arrête municipal n° 2025-20 du 17 Mars 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Margency, avec une information du public conséquente.

3 LES OBJECTIFS et LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU :

3.1 L'évolution démographique et l'urbanisation :

Le PLU révisé a pour objet de répondre à deux objectifs d'urbanisation dictés par les textes législatifs et les schémas supra communaux :

- Le SDRIF implique des règles de densification : Margency doit accroître sa densité humaine et sa densité d'habitat de 10 %.
- La loi SRU impose un taux de logements sociaux de 25%, alors que le taux de la commune n'est actuellement que de 15 %

Le PLU prévoit donc la construction de 160 logements, dont environ 135 Logements sociaux, essentiellement encadrée au sein de deux OAP sectorielles.

Par ailleurs, il prévoit une extension très modérée de la zone 2AU en prévision d'un besoin éventuel de logements sociaux.

Le PLU ne prévoit pas de consommation d'espaces Naturels pour la réalisation de ces objectifs.

3.2 La prise en compte des risques naturels :

La commune de Margency est presque intégralement concernée par des risques naturels et notamment la partie Nord de la commune qui cumule une zone potentiellement humide, le risque « retrait-gonflement » de terrains fortement argileux, et le risque « effondrement lié à la dissolution du gypse », le tout sur une topographie avec une forte déclivité, de l'ordre de 15 %.

Le PLU propose un zonage (UR, en référence aux Risques) avec un règlement spécifique, limitant fortement le taux de constructibilité pour se prémunir autant que possible des conséquences de ces aléas sur le plan humain ou matériel.

3.3 L'environnement, le cadre de vie, le climat :

Margency est une commune entièrement urbanisée, mais qui reste verte avec près de 20 % de sa superficie en parcs urbains, végétalisés et boisés.

La préservation de cet environnement est un objectif fort de ce PLU. Il est prégnant tout au long du rapport de présentation et trouve sa traduction concrète dans le règlement et dans 3 OAP thématiques.

La protection des parcs boisés en Espaces Boisés Classés, ainsi que celle des jardins, assure la continuité des trames vertes, la biodiversité et le déplacement de la petite faune.

Les arbres font l'objet d'une attention particulière en termes d'identification, de protection et de gestion, et participent à la définition des cônes de vues remarquables identifiés pour valoriser le paysage Margencéen.

Le cadre de vie est également pris en compte à travers la protection du patrimoine bâti remarquable, et les projets de liaisons douces pour limiter l'utilisation de la voiture.

La récupération et le stockage de l'eau de pluie pour l'arrosage en période estivale ou de sécheresse prononcée répond au souci de préservation des ressources naturelles, et constitue une mesure d'adaptation au dérèglement climatique actuel.

4 LES ENSEIGNEMENTS de L'ENQUETE PUBLIQUE :

4.1 L'avis des PPA :

Vingt PPA ont été consultées, près de 4 mois avant le début de l'enquête publique.

Seules, cinq ont répondu dans le délai réglementaire, permettant d'inclure ces avis dans le dossier soumis à l'enquête.

Tous les avis, y compris ceux arrivés hors délai, sont favorable au projet de PLU.

Deux PPA ont émis des observations, l'Etat et le Département du Val d'Oise. Celles-ci portent sur de demandes de compléments ou des informations techniques, mais aucune ne concerne l'économie générale du projet de PLU révisé.

4.2 L'avis du Public :

Le nombre de contributions est particulièrement faible.

7 observations sur 10 portent sur des intérêts privés, notamment de constructibilité, et seulement 3 ont une portée plus générale.

Parmi ces dernières, aucun avis ne fait valoir une réelle d'opposition de fond au projet de PLU.

Les justifications ou les grandes orientations du projet sont en général bien comprises et admises tant dans les observations écrites qu'oralement lors des visites en permanence : risques naturels, liaisons douces, environnement...).

Les observations principales portent sur 3 thèmes :

- La réduction du taux de constructibilité en zone UR, comprise mais jugée trop importante, ne permettant plus d'aménagements conséquents sur l'unité foncière.
- La gestion des cônes de vues, également admise, mais qui devrait être adaptée au cas par cas.
- La protection de l'environnement et de la biodiversité, exprimée sous forme d'un important nombre de propositions pour en améliorer les mesures de protection, certaines de celles-ci allant également dans le sens de l'amélioration du cadre de vie (circulation des véhicules motorisés).

Parmi les autres contributions, l'une d'elle conteste la zone 2AU, essentiellement pour des raisons personnelles du propriétaire des parcelles concernées, et indépendantes de l'intérêt général.

4.3 Les réponses de la commune :

Concernant la zone UR et les cônes de vues remarquables, la commune maintient les dispositions réglementaires proposées, avec un assouplissement pour le taux de constructibilité qui restera à 10 % mais ne prendra plus en compte les abris de jardin.

S'agissant des propositions en faveur de la protection de l'environnement, la commune, fidèle à sa politique de concertation, suggère que ces propositions soient étudiées en concertation avec l'ensemble de la population avant d'être intégrées dans une future évolution du PLU.

La commune répond également à aux remarques d'intérêt privé, en réexprimant les justifications d'intérêt général, notamment en ce qui concerne les mesures de protections des espaces verts (EBC, Fonds de jardin ...) ou la raison d'être de la zone 2AU,.

La remarque du Commissaire enquêteur concernant la réécriture du plan PER, afin qu'il soit lisible et compréhensible par le grand public, sera prise en compte.

5 CONCLUSIONS MOTIVEES, AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR :

5.1 S'agissant de la procédure :

- Préalablement à l'arrêt du PLU, l'élaboration de celui-ci a fait l'objet d'une concertation préalable remarquable, à la fois pour la construction du PADD, et pour l'élaboration du PLU proprement dite, qui a vu la participation de près de 160 personnes au cours de 12 ateliers (4 pour le PADD et 8 pour le PLU)
- La procédure de l'enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Margency a parfaitement respecté les réglementations en vigueur

- L'enquête s'est déroulée de manière sereine, sans incident.
- La publicité légale a été assurée de manière conforme aux règles.
- L'information complémentaire du public a été assurée de manière conséquente : affichage, réseaux sociaux.
- La participation du public a cependant été faible
- La commune a répondu à toutes les observations formulées, qu'elles soient d'ordre général ou privées, de manière argumentée, en se basant sur des considérations d'intérêt général, y compris pour les remarques d'ordre privé.

5.2 S'agissant de l'intérêt général du PLU :

- Malgré le faible nombre d'observations, l'acceptation sociétale de ce projet n'est pas contestable. Ni les entretiens en permanence, ni les remarques écrites, n'ont traduit d'opposition de fond susceptible de remettre en cause l'économie générale de ce PLU : les évolutions et les contraintes nouvelles, notamment celles concernant les risques naturels et les cônes de vues remarquables sont comprises et admises.
- En termes d'évolution démographique et d'urbanisation, le PLU révisé se conforme aux prescriptions du SDRIF : construction de 160 logements, en grande partie encadrée dans deux OAP sectorielles, pour atteindre les objectifs de densification demandés et qui permettra d'atteindre les objectifs de 25 % de logements sociaux exigés par la loi SRU
- La préservation de l'environnement naturel et du patrimoine bâti est très prégnante, tant dans le rapport de présentation que dans les règlements proposés ou les projets envisagés (liaisons douces notamment)
- S'agissant des nombreuses propositions pratiques formulées dans une observation pour la protection de l'environnement et de la biodiversité, la commune a proposé d'étudier celles-ci en concertation avec l'ensemble de la population.
A l'aune de l'organisation de la concertation préalable, ainsi qu'en considération des mesures déjà prises dans ce PLU, on peut raisonnablement penser que ces propositions de la commune ne seront pas vaines.
- Même s'il ne fait pas l'objet d'un chapitre spécifique, le climat est pris en compte tout au long de la construction du PLU.
La lutte contre le dérèglement climatique est clairement exprimée dans la justification des protections des espaces verts (parcs et jardins protégés) comme « ilots de fraîcheur » au sein de la zone urbaine.
La récupération des eaux de pluie pour assurer l'arrosage municipal en prévision de périodes de sécheresse constitue une adaptation au dérèglement climatique et une économie des ressources naturelles.
La promotion des liaisons douces vise à réduire l'usage de la voiture et donc les émissions de GES. Enfin, les incitations au recours aux énergies renouvelables participent à cette prise en compte.

- La remarque du commissaire enquêteur concernant le plan PER, qui aurait pu faire l'objet d'une recommandation dans ces conclusions, a été pris en compte par la commune dans son mémoire en réponse.

En conséquence,

Avis du commissaire Enquêteur

J'émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Margency

Avec la recommandation suivante :

Que soit effectivement mise en place la concertation, proposée par la commune dans le mémoire en réponse, relative aux suggestions de mesures de protection de l'environnement et de la biodiversité.

Fait à Corneilles en Parisis le 20 Juin 2025

Christian OUDIN, commissaire enquêteur



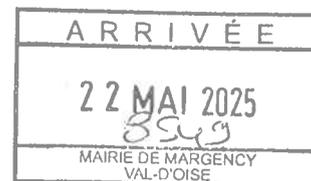
Christian Oudin

TRANSMISSION PROJET ARRET PLU

	Type d'envoi		Envoi	RAR	Délai
	USB	Papier			
Préfecture du val d'Oise	x	x	23/12/2024	31/12/2024	Accusé réception reçu par mail le 31/03/2025
DRIEAT	x		23/12/2024	27/12/2024	Dépôt sur portail Melassimo le 23/12/2024
Mairie de Soisy/Montmorency	x		23/12/2024	24/12/2024	
Mairie de Groslay	x		23/12/2024	24/12/2024	
Syndicat des Transports d'Ile de France	x		23/12/2024	24/12/2024	
Mairie de Saint-Gratien	x		23/12/2024	24/12/2024	
Mairie de Montmagny	x		23/12/2024	24/12/2024	
Chambre de commerce et industrie val d'Oise	x		23/12/2024	27/12/2024	
Plaine Vallée	x		23/12/2024	26/12/2024	
Mairie d'Andilly	x		23/12/2024	24/12/2024	
Conseil Régional	x		23/12/2024	26/12/2024	
Conseil Départemental	x		23/12/2024	24/12/2024	
Mairie de Deuil-la-barre	x		23/12/2024	24/12/2024	
Mairie d'Eaubonne	x		23/12/2024	24/12/2024	
Mairie de Montmorency	x		23/12/2024	26/12/2024	
Chambre des Métiers du Val d'Oise	x		23/12/2024	24/12/2024	
Mairie d'Enghien	x		23/12/2024	24/12/2024	
Val Parisis	x		23/12/2024	24/12/2024	
Mairie de Montlignon	x		23/12/2024	24/12/2024	
Chambre d'agriculture	x		23/12/2024	03/01/2025	

Le Vice-président

Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF Environnemental



Saint-Ouen-sur-Seine, le 13 MAI 2025

**MONSIEUR THIERRY BRUN
MAIRE DE MARGENCY
HÔTEL DE VILLE
5 AVENUE GEORGES POMPIDOU
95580 MARGENCY**

Réf : POLAT/DADT/N°D25-CRIDF-001103

Dossier suivi par : Bruno LOUIS
Courriel : bruno.louis@iledefrance.fr
Tél : 01 53 85 62 68

Objet : révision du PLU de Margency – Avis de la Région

Monsieur le Maire, *Cher Thierry,*

Par courrier transmis le 30 décembre 2024, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Margency, arrêté par votre conseil municipal le 19 décembre 2024.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Après une concertation lancée dès 2022 et une enquête publique déployée sur plus de 160 lieux et qui a généré plus de 8 700 contributions, la Région a adopté par délibération CR 2024-036 du 11 septembre 2024 le nouveau schéma directeur de la région d'Île-de-France, le SDRIF-E intitulé « *Île-de-France 2040, un nouvel équilibre* » ; il porte l'ambition d'un territoire sans émissions nettes de gaz à effet de serre, sans artificialisation nette et sans déchets : « *ZAN, ZEN et circulaire* ». Après son approbation par décret en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. D'ici-là, vous pouvez utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040>.

Votre projet de PLU respecte les grandes orientations du projet spatial défini par le schéma directeur et appelle de ma part les observations suivantes :

En matière d'équilibre territorial, il y a lieu de souligner la sobriété foncière exemplaire de votre projet de PLU ; le parti d'aménagement retenu va dans le sens des orientations du SDRIF et du SDRIF-E puisqu'il n'enregistre aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2012 et 2021 et n'en prévoit aucune de 2021 à échéance du nouveau PLU. En effet, la mise en œuvre des projets d'aménagement s'opère à l'intérieur du tissu urbain existant.

Votre projet spatial présente un vif intérêt : il repose plus particulièrement sur la résilience du territoire par une meilleure prise en compte des problématiques liées à l'énergie, à l'eau et aux risques naturels. Outre le parti retenu d'encourager l'usage d'énergies renouvelables (solaires et géothermiques) pour les divers équipements publics, il favorise l'utilisation plus sobre et moins onéreuse de l'eau par la récupération des eaux pluviales. L'aménagement souterrain de bacs de rétention d'eau et de noues récupérant le trop plein de ces réservoirs est particulièrement intéressant.

Votre projet de PLU prend parallèlement en considération les risques de retrait-gonflement des sols argileux liés aux cavités souterraines (dissolution du gypse) concernant la partie nord du territoire communal soumise à une exposition forte et aux risques liés aux inondations de sous-sols affectant une grande partie du territoire communal.

En matière d'environnement, votre projet de PLU propose deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques particulièrement vertueuses concernant, d'une part, la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de tout projet urbain et de construction et, d'autre part, la question de la sauvegarde de l'existence de plusieurs vues remarquables mettant en valeur le relief de Margency, son paysage et sa qualité urbaine. Ces OAP détaillées retranscrivent bien le souci de la ville d'inscrire durablement son développement et son renouvellement urbain au regard des enjeux de préservation de la biodiversité dans un territoire fortement urbanisé.

En matière de développement économique, les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) visent à maintenir les activités et les emplois présents sur le territoire, de conforter l'économie résidentielle, ainsi que l'offre et la diversité commerciales, notamment en cœur de ville, tout en restant attentif aux attentes et besoins des deux principaux employeurs de la commune que sont l'établissement privé scolaire Mariste Bury-Rosaire et l'Hôpital d'Enfants de la Croix-Rouge et dont l'attractivité diffuse bien au-delà des limites municipales.

En matière de mobilités, votre projet de PLU entend construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transport collectif. Si l'offre de transports en commun paraît répondre globalement aux besoins de la population et si les emprises foncières ne semblent pas permettre de projeter de pistes cyclables sauf à supprimer du stationnement, les enjeux consistent à préserver et conforter le maillage doux en lien avec la trame verte et bleue. Le développement des liaisons douces a vocation à faciliter l'accès aux différents équipements, commerces et services urbains et concrétiser ainsi le concept de la « *ville du quart d'heure* ».

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

A. Itier



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Bruno LOUIS, Direction de l'aménagement durable du territoire
bruno.louis@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Margency (95)

Population municipale (2025) : 2.954 habitants
Superficie : 72,50 ha
Emploi (2021) : 752 – Taux d'emploi (2021) : 57,5
Parc de logements (2021) : 1.294

Margency appartient à la communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV), EPCI qui regroupe 18 communes et 186.216 habitants (2025).

Au regard de l'analyse des grandes entités territoriales du SDRIF-E, la commune fait partie de la « *couronne d'agglomération* » qui correspond à l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'INSEE, à l'exclusion de l'hypercentre et du cœur d'agglomération. Dans cette entité, les objectifs du SDRIF-E sont de préserver les cadres de vie périurbains en concentrant le développement autour des gares et centralités, les améliorer en assurant l'accès aux équipements, services, commerces, etc. tout en développant les mobilités actives.

Par délibération en date du 18 novembre 2022, la commune a décidé de procéder à la révision de son PLU, approuvé le 9 février 2017, modifié le 21 février 2019 et le 22 juillet 2022.

1 – Traduire localement la trajectoire de sobriété foncière régionale par un développement urbain maîtrisé (prioriser l'intensification et limiter les extensions urbaines)

1.1. Qualité du projet spatial

Le parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU vise plusieurs objectifs vertueux qui rejoignent les orientations du SDRIF et anticipent celles du SDRIF-E : le développement de l'habitat priorise en effet la mobilisation des capacités de densification identifiées uniquement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en renouvellement urbain ou en favorisant la densification dans les quartiers centraux.

1.2. Consommation d'espaces

La commune enregistre une absence totale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2012 et 2021 et entre 2021 et 2034, il n'est pas non plus envisagé de consommation d'ENAF, les logements programmés étant réalisés en renouvellement urbain, par la réutilisation de bâti existant ou sur des espaces non construits et interstitiels.

Le projet de PLU intègre deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles qui intègrent une partie des enjeux majeurs de développement urbain :

- l'OAP « *Bury Sup* » (près de 10.000 m²) se situe en limite ouest de la commune. Ce secteur accueille l'établissement Bury Sup, constituant le pôle « *enseignement supérieur* » de l'ensemble scolaire Mariste Bury-Rosaire ; la commune souhaite y accueillir des logements étudiants fréquentant celui-ci tout en restructurant le site pour en améliorer son fonctionnement, son accessibilité et son cadre de vie.
- l'OAP « *Croix Rouge* » (près de 7.000 m²) est localisée dans la partie nord-est de la commune.

L'objectif de cet aménagement consiste à faire évoluer une partie du site de l'hôpital de la Croix-Rouge, par la réhabilitation de bâtiments existants ou de nouvelles constructions, afin d'y accueillir des logements pour le personnel soignant, des équipements de formation ou des bureaux.

2 – Renforcer les centralités urbaines dans le cadre d'une région polycentrique

2.1. Construire pour élargir l'horizon résidentiel des Franciliens

L'objectif démographique communal vise une population estimée à environ 3.000 habitants à l'horizon 2034. Cet objectif se traduit par la création de 160 nouveaux logements d'ici cette échéance en compatibilité avec les orientations du SDRIF et du SDRIF-E. Parmi ce nouveau parc immobilier, la ville réalisera 135 logements sociaux, sachant que 119 de ces logements répondront directement aux besoins liés au desserrement des ménages.

Les programmes immobiliers futurs sont localisés prioritairement dans les deux secteurs soumis aux OAP : « *Bury Sup* » (30 à 50 logements) et la « *Croix-Rouge* » (35 à 45 logements), avec un pourcentage minimal de logements sociaux afin d'atteindre l'objectif réglementaire des 25%, le solde étant réparti dans le tissu urbain diffus.

Le projet de PLU entend développer une offre de logements pour tous au sein de chaque quartier, en proposant une palette immobilière favorisant le parcours résidentiel grâce à des typologies permettant de répondre à l'ensemble des besoins et aux attentes des différents profils de ménages. Il prévoit en particulier de développer l'offre de logements de petite et moyenne taille, de logements sociaux via des programmes à échelle humaine (petits collectifs, individuel groupé), des hébergements à destination d'étudiants et de soignants pour fidéliser les employés de l'hôpital.

2.2. Améliorer le cadre de vie et l'accès aux services et aux équipements pour contribuer à une meilleure accessibilité

Le projet de PLU veille à consolider la présence des équipements et des services, en pointant en particulier le besoin de réaliser une mini-crèche, la construction d'une maison de santé pluridisciplinaire et l'extension de l'école élémentaire Saint-Exupéry.

3 – Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens et une gestion stratégique des ressources (sobriété, circularité et proximité)

La préservation et la valorisation d'un patrimoine architectural, paysager et environnemental de qualité (forêt de Montmorency, parcs urbains publics, ...) est au cœur du projet de PLU. Ainsi, à titre d'illustration, l'axe 1 du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) recommande d'optimiser l'action à venir par une meilleure prise en compte des problématiques liées à l'énergie, à l'eau et aux risques naturels. Les préconisations relatives à la récupération des eaux pluviales et à la sobriété en matière de consommation d'eau présentent notamment un vif intérêt.

Le projet de PLU intègre trois OAP thématiques particulièrement louables :

- l'OAP « *Prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions* » va permettre aux opérations urbaines de respecter les espaces naturels et le paysage en accordant une place centrale à la nature, en favorisant la biodiversité et l'éco-gestion, le confort et la santé, les principes de l'habitat bioclimatique, ou encore les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables ;
- l'OAP « *Trame verte et bleue* » vise à définir une protection des arbres sur le territoire communal (parcs boisés publics, arbres remarquables, espaces verts et paysagers, fonds de jardin, cœurs d'îlots, éléments en eau...) dans l'optique de pérenniser la biodiversité ;
- l'OAP « *Vues remarquables* » entend préserver les panoramas identifiés dans la commune mettant notamment en valeur le relief de Margency, sa végétation et sa qualité urbaine, en plus de présenter un intérêt général (trois vues remarquables sont concernées).

Concernant les continuités écologiques à l'échelle du territoire, il y a lieu d'accompagner les projets d'aménagements futurs afin de garantir leur maintien : la continuité écologique nord-sud dans l'OAP « *Croix-Rouge* » (actuellement non prise en compte), le maintien d'un espace

boisé classé dans le secteur « 2AU » sur le site du « Tennis club », la restauration ou la création de la continuité écologique, paysagère, piétonne et cyclable inscrite au SDRIF-E entre le parc de la Tuilerie et le parc de Margency.

4 – Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions

La commune est presque exclusivement résidentielle. Toutefois, la ville bénéficie de la présence de deux employeurs importants, l'établissement privé scolaire Mariste Bury-Rosaire (environ 1.500 élèves) et l'Hôpital d'Enfants de la Croix-Rouge (plus de 200 praticiens).

L'un des enjeux du projet de PLU consiste à maintenir les activités et les emplois présents sur le territoire, de conforter l'économie présente, ainsi que l'offre et la diversité commerciales en cœur de ville (en favorisant la création de linéaires commerciaux), mais aussi dans les polarités d'activités de moindre importance situées à l'est du territoire.

5 – Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité

La commune est traversée par la route départementale 144 (D144) reliant Montmorency à Saint-Leu-la-Forêt : il s'agit d'un axe structurant assurant à la fois un rôle de transit et de desserte.

La ville ne dispose pas de gare mais trois lignes régulières de bus irriguent son territoire et la relie en particulier aux gares d'Ermont-Eaubonne et de Cergy-Préfecture, avec un usage majoritairement scolaire, trois autres circuits effleurant son territoire la connectant avec les gares de Domont et de Saint-Gratien.

Le projet de PLU aborde la question des mobilités en mettant l'accent sur l'amélioration des cheminements et de l'accessibilité au sein de la ville. Aussi, les mesures préconisées minorent la place de la voiture en ville en favorisant en particulier l'usage et la sécurisation des mobilités douces.

En plus de la préservation des chemins et des sentes existants, il est prévu d'améliorer la signalisation des itinéraires piétons vers les pôles émetteurs- récepteurs de trafics, comme les gares limitrophes, les équipements, les services et les commerces, la forêt de Montmorency (sente des Sablons). Le projet de PLU préconise parallèlement la requalification et la sécurisation des franchissements piétons. La réalisation d'une nouvelle piste cyclable avenue Georges-Pompidou (D144) est également évoquée.

La sécurisation du réseau viaire par la mise en place de zones de rencontres ou de zones « 20 km/h », la piétonnisation d'une partie de l'espace urbain, l'encouragement au covoiturage, la réduction raisonnée du stationnement automobile ou sa mutualisation sont autant de mesures qui contribuent à moins solliciter les déplacements en voiture.

1



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

**Commission départementale de préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers
(CDPENAF)**

Avis de décision de la commission départementale de préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers (CDPENAF) du 23 mai 2025
(L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime)

Examen du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Margency

CONSIDÉRANT la délibération du conseil municipal du 9 février 2017 approuvant le PLU de la commune, dont la dernière modification date du 22 juillet 2023 ;

CONSIDÉRANT l'avis défavorable de la CDPENAF du 23 septembre 2016 après l'examen du PLU en vigueur ;

CONSIDÉRANT la délibération du conseil municipal du 17 novembre 2022 prescrivant la révision du PLU ;

CONSIDÉRANT la délibération du conseil municipal du 19 décembre 2024 arrêtant le projet de révision du PLU ;

CONSIDÉRANT le projet de révision du PLU concernant l'extension de la zone 2AU « l'Orée du Parc » sur des parcelles en zone naturelle, représentant une surface de 3 000 m², couverte par un EBC et identifiée au MOS en « espaces verts urbains ;

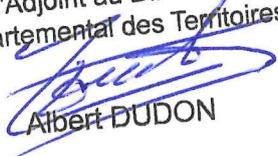
CONSIDÉRANT que cette zone 2AU est le futur site de construction de logements sociaux à Margency (commune SRU), reconnu dans le contrat de mixité sociale signé par l'État et la collectivité en février 2024 ;

CONSIDÉRANT enfin qu'au projet de révision, la zone UCc, précédemment l'emplacement de la zone 2AU, est redevenue une zone naturelle, couverte par un EBC ;

Le Président propose aux membres de la commission de rendre un avis favorable.

Le vote des membres de la commission est favorable à l'unanimité.

Le Président

L'Adjoint au Directeur
Départemental des Territoires

Albert DUDON

Margency, le 5 juin 2025

LE MAIRE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Thierry BRUN, Maire de la Commune de Margency, certifie l’affichage du 31 mars 2025 au Mercredi 04 juin 2025 de l’Avis d’Enquête Publique relative à la révision du Plan Local d’Urbanisme en Mairie et dans les rues de Margency :

Mairie : Portail et hall	2
Place Bernard Leclerc : PDA, arbre	2
Porte Cimetière	1
Ruelle de la Côte : arbre	1
Angle Rue Roger Salengro et du Château	1
Rue Marcellin Berthelot	1
Esplanade des écoles	1
Rue Louis Muret	1
Rue Charles de Gaulle	2
Rue Eugène Legendre	1
Avenue du 18 Juin	1
Avenue Georges Pompidou	2
Rue Roger Salengro	1
Rue Henry Dunant	1
Panneaux administratifs	4
Panneaux évènements/culture/informations	31

Le Maire,

Thierry BRUN



M. Christian OUDIN
Commissaire Enquêteur

Tel : 06 07 77 92 45
Mail : cmc.oudin@gmail.com

Monsieur le Maire
Mairie de Margency
5, avenue Georges Pompidou
95580 Margency

Margency, le 10 Juin 2025

Monsieur le Maire,

L'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de MARGENCY s'est déroulée du Mardi 23 Avril au Mercredi 03 Juin 2025 à 17 h 00.

J'ai le plaisir de vous remettre ce jour en mains propres et de vous commenter le procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant cette enquête, comprenant celles du public, et celles du commissaire enquêteur.

Je vous remets également en fichier numérique la copie intégrale du registre d'enquête.

Nous avons convenu que, conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, vous me remettiez votre mémoire en réponse pour le 17 Juin prochain, par voie électronique

Je me tiens à votre disposition si vous souhaitez ma participation à une réunion de travail sur l'analyse des observations émises au cours de cette enquête.

Je vous remercie pour l'accueil que vous m'avez réservé pendant toute la durée de cette enquête, remerciements que vous voudrez bien partager avec Mme Grillet, responsable du service urbanisme, et Mme Aklouche,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Remis en mains propres à la Mairie de Margency, le 10 Juin 2025

Monsieur le Maire
M. Thierry Brun



Le Commissaire Enquêteur,
Christian Oudin