

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2-2 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis
Justification des choix retenus - Évaluation environnementale*



Révision du PLU

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : contact@ingespaces.com

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS UNE DIZAINE D'ANNEES	5
II. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS, PREVISIONS ET BESOINS	9
A. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	9
B. LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	10
C. LES BESOINS REPERTORIES	10
III. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	12
A. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SCENARIO « FIL DE L'EAU »	12
B. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	13
IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	14
A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	14
1. OPTIMISER L'ACTION MUNICIPALE ET LA RESILIENCE DU TERRITOIRE PAR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES PROBLEMATIQUES LIEES A L'ENERGIE, A L'EAU ET AUX RISQUES NATURELS	14
2. TIRER AVANTAGE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET NATUREL QUALITATIF DE MARGENCY	15
3. POURSUIVRE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	16
B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	21
1. OBJECTIFS ET ENJEUX	21
2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	21
3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR L'ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER	24
II. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES	27
A. LE ZONAGE	27
B. LE REGLEMENT	31
1. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 1	32
2. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	36
3. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	40
4. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	40
5. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : STATIONNEMENT	41
6. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	47
7. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	47

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

C. LES EMPLACEMENTS RESERVES	47
D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES	48
<u>III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES</u>	50
A. OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT PRIS EN CONSIDERATION DANS LE CONTEXTE NATIONAL ET INTERNATIONAL	50
B. UNE REPONSE EQUILIBREE AUX OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AUX NIVEAUX INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL.	51
C. RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES	53
<u>IV. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX</u>	54
<u>V. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES</u>	58
A. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)	58
1. LA DENSITE HUMAINE ET LA DENSITE D'HABITAT	58
2. RESPECT DE L'AUGMENTATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL	60
B. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF)	61
C. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)	62
D. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)	64
E. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI)	64
F. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)	64
G. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)	65
H. LE SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT (SRHH)	66
I. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL PLAINE VALLEE (PLHI)	66
<u>VI. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	68
A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE	68
1. RESSOURCE EN EAU	68
2. LES RISQUES NATURELS	71
B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL	75
1. EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES SITES NATURA 2000	75
2. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL	75
C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	77
D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE	78
1. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	78

2. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	79
E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES, L'ENERGIE ET LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	80
1. LES VOIES DE COMMUNICATIONS ET LES DEPLACEMENTS	80
2. LES NUISANCES	81
3. L'ENERGIE	82
4. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	83
F. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	84
G. BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	85

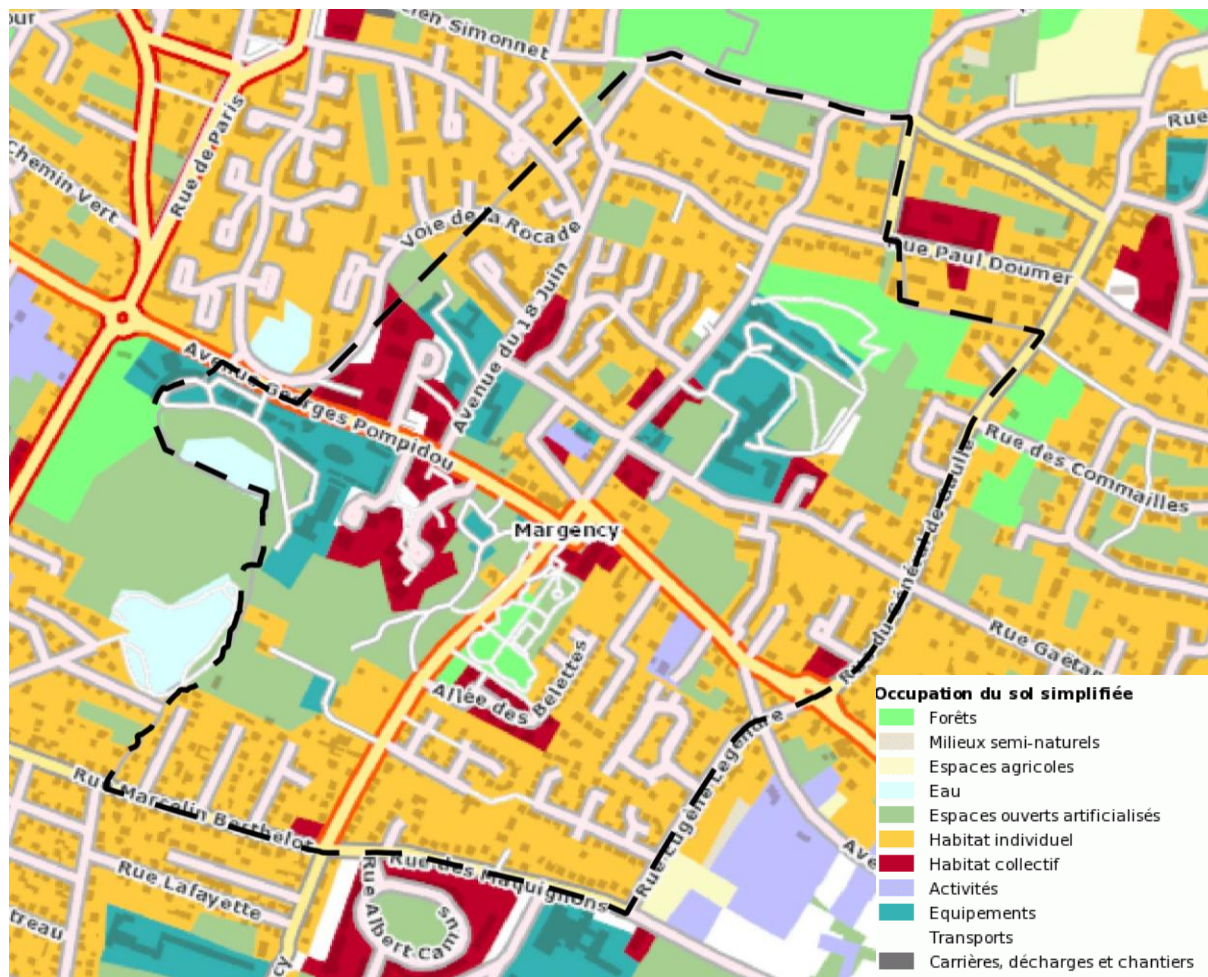
VII. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU **87**

VIII. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE **94**

A. RESUME NON TECHNIQUE	94
1. CONTEXTE SUPRACOMMUNAL	94
2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL	95
LA POPULATION	95
LE PARC IMMOBILIER ET SON EVOLUTION	96
LE CONTEXTE ECONOMIQUE	97
LE DEGRE D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES ET SA COUVERTURE NUMERIQUE	97
BESOINS ET ENJEUX	98
LES RISQUES ET LES NUISANCES	100
BESOINS ET ENJEUX	104
3. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	105
4. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES	106
B. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION	115
C. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU	116

I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS UNE DIZAINE D'ANNEES

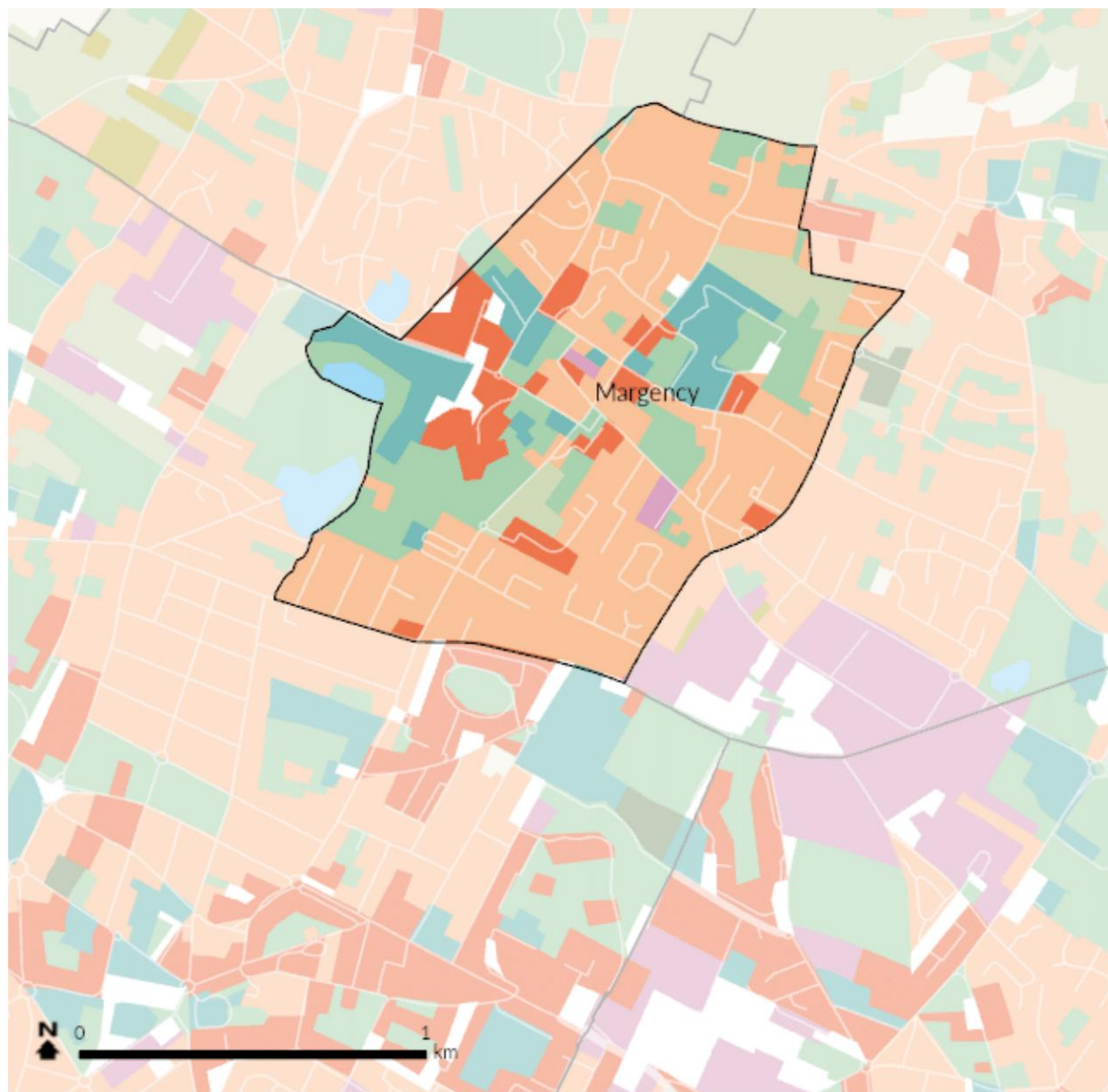
Occupation du sol en 2012 :



Source : Institut Paris Région

Occupation du sol en 2021

Source : Institut Paris Région



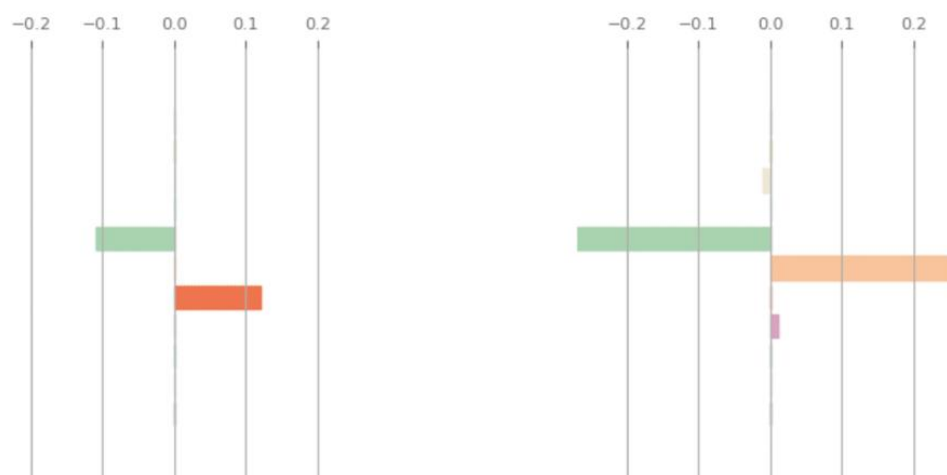
Bilan de l'occupation du sol sur la commune de Margency en 2012, 2017 et 2021

Margency		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol		2012	2017	2021
 Bois et forêts		3.19	3.19	3.19
 Milieux semi-naturels		0.0	0.0	0.0
 Espaces agricoles		0.01	0.01	0.0
 Eau		0.56	0.56	0.56
Total espaces naturels agricoles et forestiers		3.76	3.76	3.74
 Espace ouverts artificialisés		13.62	13.51	13.24
 Habitat individuel		39.02	39.02	39.28
 Habitat collectif		6.93	7.05	7.05
 Activités		0.62	0.62	0.63
 Équipements		7.46	7.46	7.46
 Transport		1.09	1.09	1.09
 Carrières, décharges et chantiers		0.0	0.0	0.0
Total espaces artificialisés		68.75	68.75	68.76
Total communal		72.5	72.5	72.5

Évolutions en hectares

Évolutions 2012-2017

Évolutions 2017-2021



Source : Institut Paris Région

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2012 et 2021 :

Selon les données de l'Institut Paris Région, on observe à Margency, entre 2012 et 2021 **une absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : les 100 m² indiqués de diminution de l'espace agricole sont sans fondement dans la mesure où il n'existe pas d'espace agricole sur le territoire de Margency.

Par ailleurs, les espaces artificialisés ont évolué de la manière suivante :

- Une légère diminution des espaces ouverts artificialisés (13,62 Ha → 13,24 Ha)
- Une légère augmentation des espaces d'habitat individuel (39,02 Ha → 39,28 Ha)
- Une légère augmentation des espaces d'habitat collectif (6,93 Ha → 7,05 Ha)
- Une légère augmentation des espaces d'activités (0,62 Ha → 0,63 Ha).

Consommation d'espace entre 2022 et 2024 :

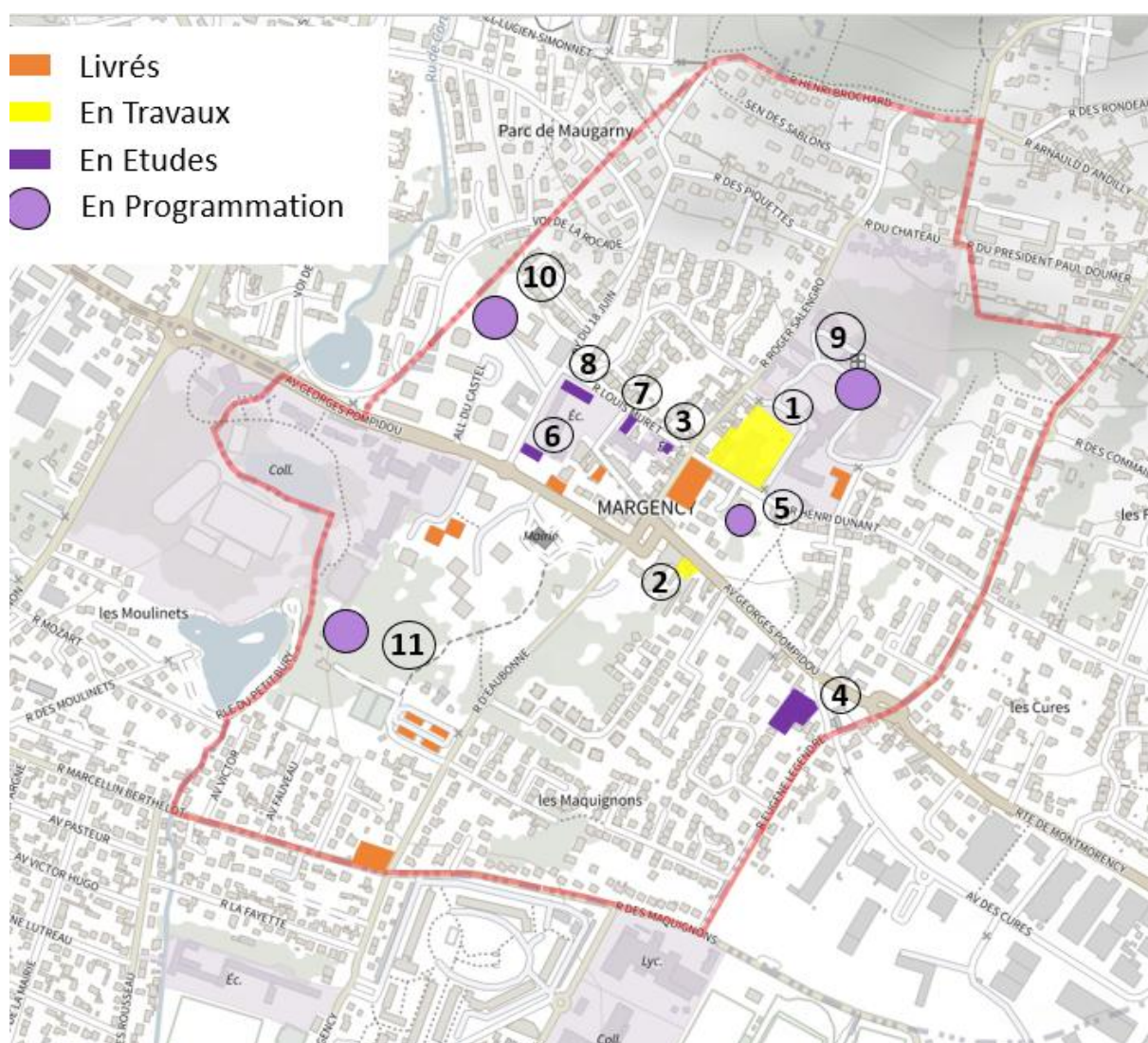
Depuis 2022, on constate une absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

II. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS, PREVISIONS ET BESOINS

A. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis sur la commune de Margency repose sur les études menées dans le cadre du contrat de mixité sociale signé en 2023 par la commune et l'Etat, afin de répondre aux obligations réglementaires de la commune en matière de logement social.

Carte localisant les opérations d'habitat en densification et en renouvellement urbain (réutilisation de bâti existant) sur la commune



Source : contrat de mixité sociale

L'analyse du potentiel de densification montre que la commune privilégie une politique de renouvellement urbain (réutilisation de bâti existant) et localement d'utilisation d'espaces non construits au sein du tissu urbain existant afin d'y développer l'habitat.

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

La volonté communale est également de préserver les cœurs d'îlots et fonds de jardin du tissu urbain et de travailler sur les espaces interstitiels du tissu.

Dans ce cadre, la commune présente un potentiel de densification et de renouvellement urbain d'environ 160 logements, entre 2025 et 2034.

B. LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

Les prévisions démographiques et économiques concernant la commune de Margency sont notamment prescrites par les dispositions du Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF).

Dans ce cadre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le plan local d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine (somme des emplois et de la population rapportée à la surface de l'espace urbanisé) et de la densité moyenne des espaces d'habitat (nombre de logements rapporté à la surface des espaces d'habitat).

De plus, conformément à la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la commune doit accueillir 25 % de logements sociaux au sein de son parc de résidence principale.

C. LES BESOINS REPERTORIES

Besoins d'aménagement de l'espace

Pour répondre aux prévisions démographiques, il doit être prévu la mise en œuvre de projets d'urbanisation à l'intérieur de l'espace urbanisé existant. Il est important d'encadrer l'aménagement futur de ces projets, en termes de paysage, d'environnement mais aussi de desserte afin de garantir un cadre de vie et un fonctionnement urbain de qualité.

Besoins d'environnement

Dans un souci de diminuer l'utilisation des véhicules motorisés individuels consommateur d'énergie et sources de gaz à effet de serre, il s'agit de prévoir des projets d'urbanisation et de renouvellement urbain au sein des espaces d'habitat à proximité des lieux d'emplois ou d'études (notamment les établissements d'enseignement, l'hôpital) et ceci afin de répondre aux prévisions démographiques supra communales.

Besoins d'équilibre social de l'habitat

Conformément à la réglementation (loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social), il s'agit de pérenniser et de développer la part de logements sociaux sur la commune, en prévoyant la création de nouveaux logements aidés sur les différentes opérations. L'offre de logements doit être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel.

Besoins en matière de déplacements :

L'offre de transport en commun sur la commune est satisfaisante pour répondre aux besoins de la population même si elle pourrait être améliorée par une meilleure fréquence

Accusé de réception en préfecture 095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE Date de télétransmission : 22/09/2025 Date de réception préfecture : 22/09/2025
--

De nombreuses liaisons douces sillonnent le territoire communal, ce maillage doit être poursuivi notamment en intégrant les projets d'urbanisation futurs.

Besoins en commerces, équipements et services :

La volonté de la commune est de permettre aux habitants actuels de continuer à bénéficier d'un bon niveau d'équipements, de commerces et de services tout en répondant aux besoins futurs des nouvelles populations.

III. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

A. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SCENARIO « FIL DE L'EAU »

En l'absence d'une révision du PLU, l'état initial de l'environnement de la commune serait amené à évoluer « au fil de l'eau ».

Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à un horizon d'une dizaine d'années, en l'absence de révision du Plan Local d'Urbanisme, l'état initial de l'environnement constaté au cours des années passées.

Ainsi, en l'absence d'une révision du Plan Local d'Urbanisme, une évolution de l'état initial de l'environnement pourrait se matérialiser de manière différente en fonction des thématiques analysées :

- Sur le plan socio-démographique et notamment en matière d'habitat, sans révision du PLU et notamment sans évolution localisée du zonage UEP (équipements collectifs) vers un zonage urbain autorisant l'habitat, un manque d'espaces disponibles à la construction serait un facteur limitant au développement de l'habitat. L'offre en logement risquerait, dans ce scénario « fil de l'eau », de ne pas satisfaire aux obligations réglementaires de la commune en matière de logement social.
- Sur la trame verte, un manque de consolidation de celle-ci au sein du tissu urbain existant et un manque de protection des éléments arborés entraînerait un risque de détérioration de la trame liée à des constructions non souhaitables.
- Sur les déplacements doux, un manque de consolidation des liaisons douces pourrait conduire à une impossibilité de se déplacer facilement sur la commune sans utiliser la voiture et ne permettrait donc pas de limiter l'usage de la voiture.
- Sur les risques naturels, un manque de prise en compte, localement dans la partie urbaine Nord de la commune, des risques liés au retrait-gonflement des sols argileux et des risques liés au gypse conduirait à autoriser une constructibilité peu pertinente.
- Sur le patrimoine bâti, un manque de protection sur des éléments singuliers ou des ensembles architecturaux pourrait conduire à leur destruction.

Dans l'hypothèse d'une poursuite des tendances telles que définies précédemment, les thématiques environnementales pourraient évoluer comme présenté dans le tableau ci-dessous.

Thématique environnementale		Évolution attendue « au fil de l'eau »
Milieu physique	Relief	Pas de changement attendu.
	Géologie	Pas de changement attendu.
	Eaux souterraines et superficielles	Pas de changement attendu.
	Climat	Effets du réchauffement global.
Environnement naturel et paysager	Paysage et patrimoine	Risque de destruction de patrimoine bâti.
	Faune, flore et habitats naturels	Risque de construction sur des espaces de la trame verte non protégés.
	Zones humides	Pas de changement attendu.
	Continuités écologiques	Risque d'une mauvaise prise en compte de la trame verte, notamment au sein du tissu urbain.
	Gestion de l'eau	Pas de changement attendu.
Réseaux et ressources locales	Gestion de l'énergie	Pas de changement attendu.
	Transports et déplacements	Lutte contre l'usage de la voiture limitée par le manque de consolidation des liaisons douces.
	Collecte et traitement des déchets	Pas de changement attendu.
	Risques naturels et technologiques	Risque de construire localement sur des zones à risques naturels.
Santé des populations	Pollutions	Pas de changement attendu.
	Nuisances	Pas de changement attendu.

B. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

La commune de Margency souhaite répondre à ses obligations réglementaires en matière de logement social (atteinte des 25 %) selon une trajectoire définie au sein d'un contrat de mixité sociale signé avec l'Etat. Dans ce contexte, plusieurs opérations d'habitat sont envisagées au sein du tissu urbain existant, par la réutilisation de bâti existant et sur des espaces non construits ou interstitiels au sein du tissu urbain existant.

S'agissant d'espaces déjà urbanisés et artificialisés au sein du tissu, ils ne présentent pas de sensibilité environnementale ni d'enjeux environnementaux particuliers.

IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres du diagnostic socio-économique et de l'état initial du site et de l'environnement (voir partie 2.1 du rapport de présentation), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements, de transports et de déplacements qui peuvent être résumées en trois grandes orientations :

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

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

Sur le plan de l'énergie et en articulation avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), la commune s'est engagée dans une démarche de réduction de la consommation énergétique sur son territoire par un usage plus sobre et efficace de l'énergie (par exemple : réduction de la température de chauffage, rénovation thermique de bâtiments, développement de l'éclairage public de la commune en diodes électroluminescentes (DEL), réduction de l'usage quotidien de la voiture) et en développant l'utilisation des énergies renouvelables (par exemple géothermie sur des projets de réhabilitation de bâtiments, énergie photovoltaïque sur bâtiments quand cela est pertinent).

En matière de gestion des eaux pluviales, les actions menées par la commune pour récupérer l'eau s'inscrivent également dans une volonté de respect des principes du développement durable et de la ressource en eau. Pour cela, la commune souhaite favoriser la récupération de l'eau de pluie au moyen de cuves afin de la réutiliser pour l'entretien des espaces verts. Le trop plein étant récupéré dans des noues et infiltré.

Toutes ces actions en faveur de la réduction de la consommation d'énergie carbonée et de gestion des eaux pluviales ont aussi un objectif d'inciter l'ensemble de la population à engager des démarches personnelles sur ces plans-là.

La commune prend par ailleurs en compte les risques présents sur la commune. Il s'agit particulièrement du risque de retrait-gonflement des argiles et du risque d'effondrement des sols suite à la dissolution du gypse. Ces risques sont particulièrement importants et se cumulent

dans la partie Nord de la commune et conduisent à limiter au travers du règlement du PLU la constructibilité sur ces espaces.

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

La commune de Margency est marquée par un tissu ancien d'intérêt. Préserver ce patrimoine permet de témoigner du caractère historique du village, de l'aspect traditionnel des secteurs anciens qui participent à la mémoire collective de la commune, à la qualité de vie et à l'identité des quartiers.

Ce patrimoine bâti remarquable de la commune qui a fait l'objet d'un inventaire est protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Au-delà de la protection de ce bâti remarquable, la volonté municipale est, pour les éléments qui sont peu ou pas utilisés, de leur redonner une utilité et une vocation (culturelle, touristique, loisirs, habitat, ...). Ainsi, l'ancienne mairie et les anciennes écuries font l'objet de projets de reconversion afin de leur trouver une nouvelle utilité. La volonté municipale est de faire en sorte que d'autres éléments bâtis remarquables puissent également à l'avenir redevenir actifs.

De même, la commune possède quelques perspectives visuelles (depuis et vers la butte de Montmorency) qu'il convient de préserver et d'intégrer dans les réflexions d'aménagement, car ces vues remarquables font partie du patrimoine local et participent à l'identité de la ville.

Dans ce cadre, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ces vues remarquables ont été établies afin de concrétiser leur préservation (voir chapitre B.2.a)

En matière de patrimoine naturel, Margency est un territoire bénéficiant de parcs urbains particulièrement qualitatifs et d'une proximité avec la plus grande forêt du Val-d'Oise : la Forêt de Montmorency. Ce patrimoine naturel lié aux parcs urbains est à préserver et à promouvoir, principalement pour deux raisons :

- cette forte présence des espaces naturels, pourtant dans une ville à une quinzaine de kilomètres de Paris, est un élément d'attraction important, que cela soit pour des ménages ou professionnels en quête d'un espace à la fois urbanisé et vert,
- la nature à Margency fait partie intégrante de son histoire, sa quiétude et son identité paysagère. Il convient de préserver et améliorer la qualité de ses parcs, des jardins en cœur d'îlots bâtis et des espaces boisés.

Même s'il est entièrement urbanisé, le territoire de Margency accueille néanmoins une trame verte en son sein et une amorce de trame bleue en limite communale.

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte) qu'aquatiques (trame bleue). Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer. Pour ces raisons, la commune souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de cette trame verte et bleue identifiée sur son tissu urbain.

Afin de protéger cette trame verte et bleue, le PLU entend :

- préserver et conforter la continuité verte (coulées vertes, végétalisation de rues) à l'intérieur de l'espace urbanisé entre la limite avec la commune d'Argenteuil et la forêt

de Montmorency, notamment à travers le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation,

- préserver les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue (parcs boisés, alignements d'arbres, boisements, espaces verts paysagers, fonds de jardins et cœurs d'îlots et les éléments en eau),
- protéger les arbres remarquables inventoriés.

Par ailleurs, la gestion de l'éclairage public sera progressivement plus respectueuse des espèces nocturnes, au moyen de lampes dites LED intelligentes favorisant la trame noire et les espèces nocturnes.

3. Poursuivre la revitalisation du centre-bourg

Dynamiser le centre-bourg en y renforçant l'offre commerciale et la présence des équipements et des services

La configuration urbaine actuelle de la commune de Margency présente une centralité historique au sein du bourg liée aux équipements publics (établissements d'enseignement, mairie, hôpital...) et aux quelques commerces de proximité.

Afin de pérenniser les éléments de vie et d'attractivité que sont les commerces et les services de proximité et de limiter les déplacements automobiles pour les achats et services courants, il est essentiel de poursuivre la revitalisation de cette centralité.

Cela passe par l'accueil, au gré des opportunités foncières, de nouveaux commerces et services au sein du centre-bourg en lien avec le développement d'opérations d'habitat. Un objectif majeur de la municipalité étant de s'appuyer sur les parcours et flux quotidiens liés aux équipements et services (écoles, hôpital...), pour, sur ces linéaires, pouvoir proposer une offre commerciale, d'équipements et de services.

Afin de permettre le maintien du bon niveau d'équipements collectifs et l'adaptation des équipements existants en cohérence avec le développement démographique, la municipalité souhaite pérenniser les équipements collectifs existants et en créer de nouveaux : une maison de santé, une micro-crèche...

Renforcer la parcourabilité et l'accessibilité au sein de la ville et réanimer des espaces publics ouverts

Renforcer la parcourabilité et l'accessibilité au sein de la ville est un autre axe contribuant à la poursuite de la revitalisation du centre-bourg. Dans ce cadre et dans une optique de développement durable et notamment pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de consommation d'énergie, la commune souhaite limiter l'usage quotidien de la voiture. Cela se traduit par :

- Favoriser les déplacements en transport en commun en pérennisant les lignes de bus actuelles,
- Favoriser une fréquence plus importante des lignes de bus sur la commune,
- Préserver les chemins et sentes existants,
- Poursuivre le maillage des continuités piétonnes et cyclables sur les voies urbaines ou en dehors,

Accusé de réception en préfecture 095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE Date de télétransmission : 22/09/2025 Date de réception préfecture : 22/09/2025
--

- Développer les liaisons intercommunales, notamment une liaison cyclable sur la RD 144 permettant de relier la liaison cyclable de Soisy-sous-Montmorency et d'Andilly,
- Sécuriser les voies importantes de la ville, notamment pour les piétons (zones de rencontre),
- Réfléchir à la mise en place d'un espace de co-voiturage,
- Favoriser des opérations d'habitat apportant plus de proximité entre le lieu de travail (ou d'étude) et le logement. Il est ainsi prévu des projets de construction de logements à destination du personnel soignant ou étudiant,
- Favoriser le stationnement des vélos dans les bâtiments neufs ou faisant l'objet de transformation, devant les commerces, les services publics ou encore les équipements collectifs.

En complément de ces orientations en matière d'accessibilité, la volonté municipale est d'améliorer certains espaces publics ouverts sur les plans esthétique et fonctionnel (rue Muret, rue Coudert, parvis de l'église).

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

Toujours dans cette orientation de poursuivre la revitalisation du centre-bourg, la volonté municipale est également de développer une offre de logements attractive en lien avec les enjeux de la commune et répondant aux obligations réglementaires en matière de logement social.

Conformément à la loi du 18 janvier 2013, la commune de Margency est dans l'obligation d'atteindre l'objectif réglementaire de mixité de 25 % de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales.

La commune poursuit cette trajectoire dans le cadre du contrat de mixité sociale signé en 2023 avec l'Etat. Cette trajectoire doit conduire la commune d'un taux de logement social d'environ 16 % actuellement à un taux de 25 % à terme.

Toutefois, la volonté municipale est de respecter un principe de mixité et de diversité de l'habitat afin d'assurer l'intégration des nouvelles populations dans les quartiers existants. Cette volonté se traduit par la nécessité de prévoir un nombre de logements supérieur au strict besoin en logements sociaux.

Compte tenu de cette obligation réglementaire en matière de logement social, le PLU au travers du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permet la réalisation de 160 nouveaux logements environ.

L'estimation du Point Mort

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et des résidences secondaires ainsi que du desserrement des ménages.

Au vu de la taille des ménages actuelle de Margency (soit 2,32 en 2019), il est pris l'hypothèse que celle-ci va continuer de décroître sur la période 2019-2034 au rythme observé entre 2008 et 2019, soit 2,17 pers/ménage en 2034.

Le point mort prospectif pour la période 2019-2034

Données	Source / Calcul	2019	(HYPOTHESE) 2034	Evolution 2019-2034
Evolution de la taille moyenne des ménages				
Taille moyenne des ménages	Population des ménages / nombre de résidences principales (RP)	2,32	2,17	- 0,15
Calcul du point mort				
Variation résidences secondaires et logements vacants (RSLV)	(RS+LV en 2034)- (RS+LV en 2019)	62	62	0
Desserrement des ménages (D)	(pop 2019 / taille moyenne ménage 2034) - RP en 2019	(2846/2,17)- 1193=1312-1193		119
Point Mort	RSLV + D			119

Le point mort prospectif estimé sur la période 2019-2034 correspond à 119 logements qui n'apporteront pas de population supplémentaire.

La croissance démographique envisagée

Le PLU prévoit la réalisation de 160 nouveaux logements environ dont 119 qui n'apporteront pas de population supplémentaire.

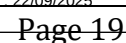
Ainsi, 41 logements environ induiront une croissance démographique de 89 habitants (41 logements x 2,17 pers/ménage) et donc une population totale pouvant être estimée à terme à environ 2985 habitants sur la commune.

Besoins fonciers pour la réalisation des logements

Les logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif réglementaire des 25 % de logements sociaux vont être réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, il n'est pas envisagé de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à Margency pour la dizaine d'années à venir. Les logements sont prévus de la manière suivante :

- En renouvellement urbain par la réutilisation de bâti existant
- En permettant la réalisation de nouveaux programmes de logements sur des espaces non construits ou interstitiels.

Sur deux espaces (établissement d'enseignement supérieur Bury Sup et l'Hôpital de la Croix Rouge), il est imposé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) un pourcentage minimal de logements sociaux afin d'atteindre l'objectif réglementaire de 25 % de logements sociaux.



Dans ce cadre, il est prévu de développer et renforcer l'offre de logements ciblés aux besoins identifiés à Margency (logements à destination d'étudiants, logements à destination de soignants pour fidéliser les employés de l'hôpital, ...).

B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Objectifs et enjeux

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues afin de répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à :

- Prendre en compte les principes du développement durable,
- Préserver et développer la trame verte et bleue du territoire communal et le maillage doux,
- Préserver les vues remarquables,
- Développer l'habitat dans le respect de l'environnement.

2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

a) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

- *OAP pour la prise en compte du développement durable dans les projets*

Une OAP thématique a été définie pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions sur la commune. Cette OAP thématique concerne l'ensemble du territoire de Margency et définit des orientations à différentes échelles, pour une prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets. Ces orientations concernent notamment la préservation des espaces naturels et paysagers, l'éco-gestion, ainsi que les problématiques de santé et de confort. Ces orientations permettent donc de généraliser les principes de préservation de l'environnement et des ressources et d'assurer des bonnes conditions de vie aux futurs usagers et habitants.

- *OAP à l'échelle de la construction*

En continuité de l'OAP précédente, une OAP thématique spécifique a été définie pour la prise en compte du développement durable à l'échelle de la construction. Les orientations qui y figurent concernent la prise en compte des principes de l'habitat bioclimatique, les économies d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables.

- *OAP Trame verte et bleue et maillage doux*

Une part de l'identité du territoire de Margency repose sur son environnement naturel et paysager de qualité, comprenant notamment les différents parcs boisés publics. En outre, de nombreux espaces et éléments naturels liés à la végétation et à l'eau (arbres remarquables, espaces verts paysagers, fonds de jardins et cœurs d'îlots et les éléments en eau) sont présents sur le territoire et relèvent de la trame verte et bleue communale. Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la trame verte et bleue sont définies. Elles concernent l'ensemble du territoire de Margency.

Il est notamment défini de manière générale une protection des arbres sur la commune dans l'optique de pérenniser la biodiversité : à partir d'une certaine envergure (hauteur et circonférence du tronc), les arbres ne doivent pas être abattus.

Concernant le maillage doux, les liaisons douces existantes sont préservées et confortées localement afin de faciliter les déplacements au sein de la ville et de limiter l'usage de la voiture et par conséquent de concrétiser la formation d'une « ville du quart d'heure ».

- *OAP Vues remarquables*

En écho à l'idée de préservation de l'identité communale abordée dans l'OAP « Trame verte et bleue » et « maillage doux », il est ici question de maintenir l'existence des vues remarquables identifiées.

En effet, ces vues remarquables mettent notamment en avant le relief de Margency, sa végétation et sa qualité urbaine, en plus de présenter un intérêt général.

Trois vues remarquables sont concernées par l'OAP :

- Vue depuis la rue de Brochard et la sente des Sablons vers le Sud : un secteur est délimité, à l'intérieur duquel le principe majeur est de ne pas obstruer la vue
- Vue depuis la rue d'Eaubonne vers le Nord : un secteur est délimité, à l'intérieur duquel la volonté est de préserver la qualité paysagère et architecturale
- Vue depuis l'Avenue du 18 juin vers le Nord : un secteur est délimité, à l'intérieur duquel la volonté est de préserver la qualité paysagère et architecturale.

A l'intérieur de ces secteurs délimités, une protection des arbres est imposée dans l'optique de pérenniser la biodiversité et le caractère paysager.

b) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à vocation principale d'habitat

Les OAP sectorielles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur des secteurs spécifiques.

Sur la commune de Margency, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur les deux espaces suivants :

- Secteur « Bury Sup » ;
- Secteur « Croix Rouge ».

Ces espaces sont stratégiques pour le développement de l'habitat sur la commune (afin de répondre aux obligations réglementaires en matière de logement social), du fait de leur situation au cœur du tissu urbain constitué. C'est pourquoi des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, afin de veiller à la qualité de l'aménagement de ces espaces d'un point de vue paysager, du cadre de vie et du fonctionnement urbain et de respecter les obligations en matière de logement social.

Afin de favoriser la préservation de l'environnement et des paysages et les éléments de patrimoine, les éléments suivants sont imposés :

- Maintenir la biodiversité, les continuités vertes existantes et de respiration en préservant les espaces verts paysagers et les espaces arborés existants. Ces espaces devront notamment maintenir ou permettre une insertion paysagère dense vis-à-vis des espaces et constructions avoisinants et devront notamment dans le secteur « Croix Rouge », maintenir ou permettre une insertion paysagère dense vis-à-vis de la rue Roger Salengro afin de préserver un cadre de vie harmonieux aux usagers d'une part et prolonger la continuité de la trame verte d'autre part.
- Protéger les châteaux Leroux et de la Croix Rouge qui constituent des édifices remarquables.

Pour garantir la qualité du cadre et du fonctionnement urbain, les éléments suivants sont imposés :

- Afin de sécuriser au maximum les entrées-sorties sur le secteur « Bury » et les déplacements sur le secteur lui-même :
 - Le traitement paysager et/ou architectural en limite de l'avenue du 18 juin devra intégrer une sécurisation des accès piétons et véhicules depuis cette avenue
 - La desserte du site devra être réinterrogée afin d'intégrer a minima une circulation sécurisée des piétons et des espaces de stationnement végétalisé en quantité suffisante pour les besoins actuels et à venir de l'Etablissement Bury-SUP.
- Afin de préserver et de conforter le cadre de vie et la qualité urbaine sur le secteur « Bury Sup », plusieurs orientations sont définies comme implanter les constructions nouvelles préférentiellement au sein de l'espace non construit le long de l'avenue du 18 juin et assurer un traitement paysager et/ou architectural en limite de l'avenue du 18 juin afin de qualifier et marquer cet espace.
- Afin de préserver et de conforter le cadre de vie et la qualité urbaine sur le secteur « Croix Rouge », plusieurs orientations sont définies comme mener une réflexion sur la sécurisation des circulations piétonnes et automobiles au sein du secteur dans l'optique de son évolution et limiter la possibilité de construction nouvelle à l'espace situé à l'Est du secteur, ainsi qu'au bâtiment au Nord-Ouest du secteur qui pourra faire l'objet d'une transformation ou d'une démolition-reconstruction.

Concernant la programmation de logements, il s'agit de garantir la réponse à l'objectif réglementaire de mixité sociale. Ainsi, la programmation sur les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation est la suivante :

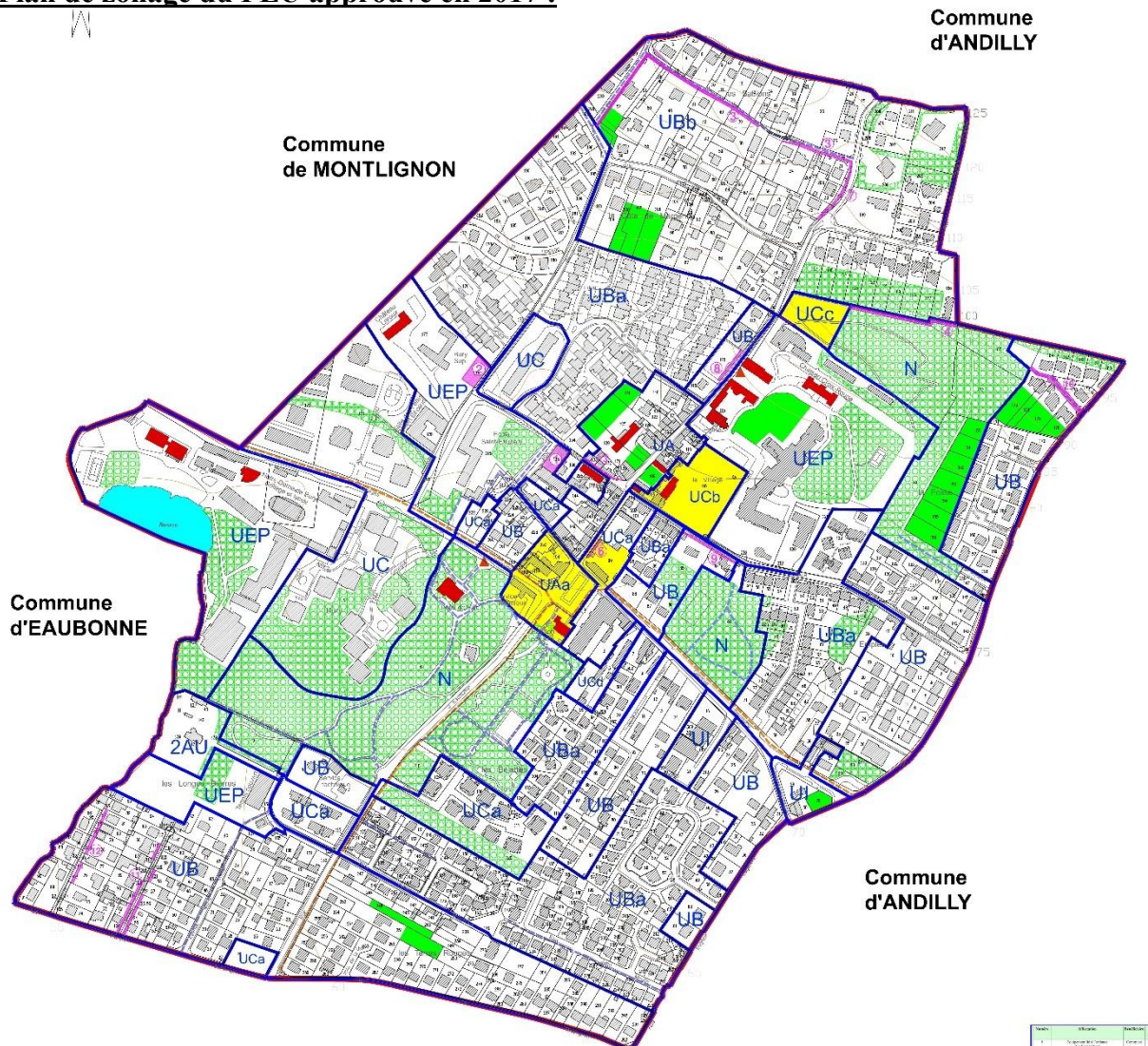
Secteurs	Programmation	Pourcentage minimum de logements sociaux à respecter	Diversification de l'habitat à respecter
Secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation			
« Bury Sup »	30 à 50 logements et espaces communs pour les étudiants en rez-de-chaussée	50 %	Entre 25 et 35 % de T1, entre 30 et 40 % de T2 et entre 30 et 45 % de T3
« Croix Rouge »	35 à 45 logements et équipements de formation et bureaux	50 %	Entre 10 et 15 % de T1, environ 30 % de T2, environ 40 % de T3 et entre 15 et 20 % de T4

Les deux secteurs, du fait de leur positionnement en centre-bourg, à proximité des équipements et des services, sont des espaces idoines pour accueillir des logements, accompagnés selon les secteurs par des espaces communs pour les étudiants et des équipements de formation.

3. Justification des choix retenus pour établir l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'est pas envisagée avant 2029. En effet, dans la trajectoire définie pour atteindre les 25 % de logements sociaux, un certain nombre de projets d'habitat seront réalisés dans les prochaines années. Ainsi, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation n'est pas prévue dans l'immédiat et elle ne sera pas forcément nécessaire en fonction de l'évolution des projets d'habitat qui seront réalisés auparavant.

Plan de zonage du PLU approuvé en 2017 :



ZONES À URBANISER

2AU Zone à urbaniser vide de règlement

ZONE NATURELLE

N Zone naturelle (Parcs et jardins)

Espace Boisé Classé

Protections au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Éléments identifiés du patrimoine bâti à préserver

Petit patrimoine local identifié à préserver

Espace de Jardins Identifiés

Étang, patrimoine local lié à l'eau à préserver

Protections au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

Sente piétonne existante à préserver ou à créer

Piste cyclable à créer

125 Altimétrie (mètres NGF)
 Limite de Commune
 Limite de zone ou de secteur

ZONES URBAINES

UA Zone de constructions en ordre continu
Habitat, Services, Activités.

UB Zone à usage principal d'habitat individuel

UC Zone à usage principal d'habitat collectif

UEP Zone d'équipements publics
ou d'intérêt général

UI Zone d'activités

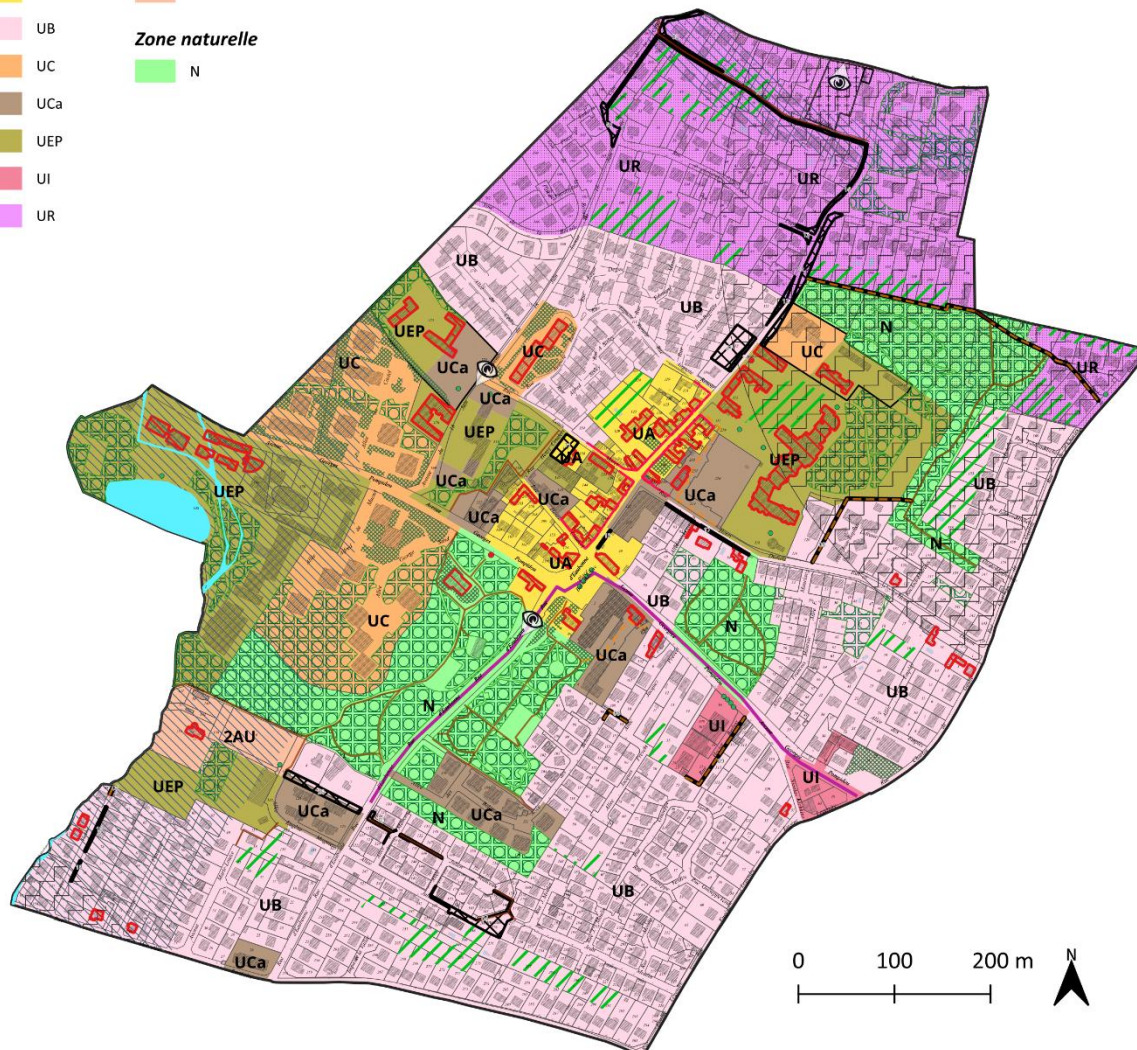
Secteur soumis à OAP

Emplacements réservés pour équipements
publics

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

Plan de zonage du présent PLU :

Zone urbaine	Zone à urbaniser
UA	2AU
UB	
UC	
UCa	
UEP	
UI	
UR	
	Zone naturelle
	N



Prescriptions

- Orientation d'aménagement et de programmation
- Enveloppe d'alerte de zone humide potentielle de classe B (DRIEAT)
- Limitation de la constructibilité liée à des risques conjugués de retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte) et de mouvement de terrain lié à l'existence de carrières et à la dissolution du gypse
- Mesures de classement et d'inscription et protections des abords des monuments historiques

Élément protégé au titre de l'article L.113.1 du CU

- Espace Boisé Classé

Éléments protégés aux titres des articles L.151-19 et L.151-23 du CU

- Fond de jardin et coeur d'îlot
- Espace vert paysager
- Arbre inventorié en dehors des autres protections
- Tracé urbain
- Patrimoine bâti remarquable
- Petit patrimoine bâti remarquable
- Vue remarquable (cf. OAP)
- Cours d'eau et plan d'eau

Éléments à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du CU

- Itinéraire cyclable à créer
- Liaison douce à créer
- Sente existante
- Emplacement réservé

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

II. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES

A. LE ZONAGE

Les cartes ci-avant montrent les plans de zonage du PLU approuvé en 2017 et de la présente révision du PLU sur l'ensemble du territoire. Les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- la zone à urbaniser, dite zone « 2AU »
- la zone naturelle, dite zone « N ».

➤ **ZONE UA**

Affectation au PLU

Cette zone correspond au centre ancien de Margency affecté essentiellement à l'habitation, aux commerces et aux services. Cette zone, caractérisée par un tissu urbain ancien, comprend un habitat souvent mitoyen.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017 :

- La zone UA intègre désormais le secteur UAa dans la mesure où les différences en matière de règlement entre la zone et le secteur étaient très mineures. Cela permet de simplifier et d'harmoniser le zonage.
- La zone UA est très localement étendue sur la zone UB à l'angle de la rue Dunant et de la rue Salengro, sur les zones UB et UEP en limite Ouest le long de la rue Muret et sur la zone UB en limite Ouest le long de l'avenue Georges Pompidou.
Ces extensions localisées de la zone UA correspondent à un ajustement lié aux caractéristiques du tissu urbain plus proches de celles du tissu ancien que du tissu pavillonnaire.

➤ **ZONE UB**

Affectation au PLU

Cette zone correspond aux espaces à dominante d'habitat individuel qui se sont progressivement développés autour du tissu ancien.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017 :

- La zone UB intègre désormais le secteur UBa dans la mesure où les différences en matière de règlement entre la zone et le secteur étaient très mineures. Cela permet de simplifier et d'harmoniser le zonage.
- La zone UB est très localement réduite comme cela a été vu précédemment dans le paragraphe relatif à la zone UA.
- La zone UB est très localement étendue sur quelques fonds de jardin liés à des maisons existantes rue Michelet, fonds de jardins classés auparavant en zone N de façon incohérente dans la mesure où tous les autres fonds de jardin du tissu pavillonnaire étaient classés en zone UB.

- La zone UB est localement étendue sur l'allée des Magnolias classée auparavant en zone N, là également de façon incohérente dans la mesure où il s'agit d'une voie bitumée.
- Le secteur UBb est désormais classé en zone UR, créée spécifiquement afin de prendre en compte les risques naturels dans cet espace (voir paragraphe sur la zone UR plus loin).

➤ **ZONE UC**

Affectation au PLU

Cette zone correspond aux espaces à dominante d'habitat collectif qui se sont progressivement développés dans le tissu urbain existant.

Cette zone comporte un secteur UCa, localisé sur plusieurs espaces, accueillant de l'habitat collectif existant et ayant vocation à accueillir quelques opérations d'habitat en compatibilité avec des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017 :

- La zone UC est très localement étendue sur la zone UEP en limite de la rue Salengro, à l'intérieur du site de l'hôpital. Cette extension localisée de la zone UC est destinée à permettre la restructuration de cette partie de l'hôpital afin d'y accueillir notamment de l'habitat.
- Le secteur UCa est très localement étendu sur la zone UEP en limite de l'avenue du 18 juin, à l'intérieur du site de l'établissement d'enseignement supérieur Bury Sup et à l'intérieur de l'école primaire Saint Exupéry. Ces extensions localisées du secteur UCa sont destinées à permettre la réalisation d'opérations d'habitat.
- Le secteur UCa est réduit au droit de la rue d'Eaubonne, à l'arrière de l'allée des belettes, et reclassé en zone N du fait de son occupation boisée.
- Le secteur UCa englobe désormais les secteurs UCb et UCd, qui accueillent des opérations d'habitat récentes, et qui présentent les mêmes caractéristiques que le secteur UCa.
- Le secteur UCc est supprimé en raison de l'abandon d'un projet de construction et reclassé en zone N du fait de son occupation boisée.

➤ **ZONE UEP**

Affectation au PLU

Cette zone correspond aux espaces dévolus aux équipements d'intérêt collectif et services publics avec notamment les établissements d'enseignement Bury, l'école primaire Saint Exupéry, l'hôpital de la Croix Rouge et les équipements sportifs de la commune.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017 :

La zone UEP est localement réduite comme cela a été vu précédemment dans les paragraphes relatifs aux zones UA et UC.

➤ **ZONE UI**

Affectation au PLU

Cette zone correspond aux deux espaces dévolus aux activités économiques comprenant des commerces et des services.

➤ **ZONE UR**

Affectation au PLU

Cette zone, créée spécifiquement, remplace dans la partie Nord du territoire communal le secteur UBb et très localement la zone UB et le secteur UBa. Elle correspond à un espace d'habitat pavillonnaire sur lequel sont présents des risques naturels importants.

En effet, sur cette zone, le risque retrait-gonflement des sols argileux est important (risque de désordre et de fissuration sur les constructions) et vient se cumuler à la présence du Plan de Prévention des Risques Naturels lié à la présence de gypse dans le sous-sol. La présence d'anciennes carrières de gypse confère à ce secteur la possibilité de présence de cavités souterraines avec un risque de mouvements de terrain par tassements différentiels.

En outre, cette zone présente une topographie avec une forte déclivité depuis la limite de la forêt de Montmorency. Ces risques naturels conjugués à la contrainte de forte déclivité conduisent à la création de cette zone spécifique sur laquelle la constructibilité est limitée.

➤ **ZONE 2AU**

Affectation au PLU

Cette zone, localisée au Sud-Ouest du territoire communal, correspond à un espace à urbaniser non règlementé dont l'urbanisation éventuelle se fera par le biais d'une procédure de modification de droit commun.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017 :

La zone 2AU est légèrement étendue sur la zone N afin de pouvoir réaliser, si nécessaire, une opération d'habitat dans le futur. Son classement en 2AU est lié au fait que la voie et les réseaux existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

➤ **ZONE N**

Affectation au PLU

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017 :

La zone N a été adaptée localement, comme cela a été expliqué dans les paragraphes précédents, afin de correspondre aux réalités du terrain et de l'occupation des sols en fonction des projets communaux.

BILAN DE LA SURFACE DES ZONES

L'évolution du zonage décrite précédemment est traduite en matière de surface dans le tableau ci-dessous.

Type de zone	Zone du présent PLU	Surface au présent PLU (ha)		Zone du PLU de 2017	Surface au PLU de 2017 (ha)		Différence surfacique entre le plan de zonage du présent PLU (ha) et celui de 2017
Zone urbaine (U)	UA	2,7	62,7	UA	2,1	62,7	-0,1
	UB	28,4		UB	39,2		
	UC	5,5		UC	6,2		
	UCa	3,6		UCa	2,7		
	UEP	10,5		UEP	11,8		
	UI	0,8		UI	0,8		
	UR	11,2					
Zone à urbaniser (2AU)	2AU	0,9	0,9		0,6	0,6	0,3
Zone Naturelle (N)	N	8,7	8,7		8,9	8,9	-0,2
TOTAL GENERAL		72,2			72,2		

Le plan de zonage comprend également plusieurs protections dont la superficie a évolué entre le PLU approuvé en 2017 et le présent PLU. Le tableau ci-après présente les évolutions des protections.

Protections	Surface au présent PLU (ha)	Surface au PLU de 2017 (ha)	Différence surfacique entre le plan de zonage du présent PLU (ha) et celui de 2017
Espaces Boisés Classés (EBC)	11,3	12,1	-0,8
Fonds de jardins et cœurs d'îlot	3,3	1,6	1,7
Espace vert paysager	1,3	-	1,3
TOTAL DES PROTECTIONS	15,9	13,7	2,2

Comme le reflète le tableau ci-avant, la superficie des espaces de nature protégés (au titre des articles L.113-1 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme), au sein du tissu urbain, a augmenté entre le PLU de 2017 et le présent PLU. Ainsi, 2,2 ha en plus d'espaces de nature protégés sont présents au plan de zonage. De manière générale, une mise en cohérence a été réalisée sur l'ensemble du territoire urbain entre les différents types de protection afin de refléter plus précisément l'occupation du sol.

B. LE REGLEMENT

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone est décomposé de la manière suivante :

Section 1 – destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités
- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

Section 3 – équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Les chapitres suivants exposent synthétiquement les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

1. Justifications des règles édictées à la section 1

a) Les zones à vocation dominante d'habitat : UA, UB et UC

Pour les zones UA, UB et UC sont interdits :
Exploitation forestière
Exploitation agricole
Industrie
Entrepôt
Commerces de gros
Lieux de culte
Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation
L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
L'ouverture et l'exploitation des carrières
Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre

En outre, en zone UA sont également interdits :
Les capteurs solaires

En outre, en zone UB sont également interdits :
Les constructions à destination d'hôtel et/ou autres hébergements touristiques
Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail
Les constructions à destination de restauration
Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à enregistrement ou à déclaration

Dans la zone UA, les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, de cuisine dédiée à la vente en ligne et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 150 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Dans la zone UB, les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions à destination de bureaux, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 150 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Dans la zone UC, les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, de cuisine dédiée à la vente en ligne et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 500 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Enfin, en matière de mixité sociale dans les zones UA, UB et UC, en cas de réalisation d'un programme ou d'une opération d'au moins 4 logements, qu'ils soient collectifs ou individuels, **a minima 50 % du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.**

Objectifs et justifications

Maintenir ou permettre la mixité des fonctions dans les zones à vocation dominante d'habitat et la pérennité des activités existantes tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain, notamment en zone UB.

Limiter les exhaussements de sols pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

Garantir une densification raisonnée de l'espace urbanisé, au sein des secteurs à OAP, dans le respect du tissu existant.

En matière de mixité sociale, garantir au sein du tissu urbain une diversification du parc immobilier en imposant un pourcentage minimum de logements sociaux.

Sur les secteurs à OAP, permettre ainsi une répartition de l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels, favoriser la mixité sociale à l'intérieur du tissu et répondre aux obligations réglementaires.

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

b) La zone d'équipement d'intérêt collectif et de services publics : UEP

Pour la zone UEP, sont interdits :
Exploitation forestière
Exploitation agricole
Habitations (à l'exception des constructions mentionnées à l'article 1-2)
Commerces et activités de service
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2)
L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
L'ouverture et l'exploitation des carrières
Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre

Les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions à destination de logement, de bureau, à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement (direction, administration, surveillance, gardiennage, sécurité) des constructions et occupations admises sur la zone,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Objectifs et justifications

Maintenir et développer les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

c) La zone à vocation d'activités économiques : UI

Pour la zone UI, sont interdits :
Hôtel et autres hébergements touristiques
Industrie
Commerces de gros
Lieux de culte
ICPE soumise à autorisation ou à enregistrement
L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
L'ouverture et l'exploitation des carrières
Les décharges à l'air libre

Les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 100 m² de surface de plancher maximum par unité foncière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les dépôts à l'air libre liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Objectifs et justifications

Maintenir et développer les activités économiques sur les espaces existants tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances et dommages graves.

Limiter les exhaussements de sols pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

d) La zone urbaine à risques naturels cumulés : UR

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes
- Les dispositifs de production d'énergie solaire selon la réglementation en vigueur
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Objectifs et justifications

Maintenir l'habitat et les équipements d'intérêt collectif sur cette zone sans chercher à les développer.

En effet, sur cette zone, le risque retrait-gonflement des sols argileux est important et vient se cumuler à la présence du Plan de Prévention des Risques Naturels lié à la présence de gypse dans le sous-sol. Ces risques naturels conjugués à la contrainte de forte déclivité conduisent à limiter la constructibilité.

e) La zone à urbaniser non règlementée : 2AU

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU.

Objectifs et justifications

Mis à part les équipements d'intérêt collectif s'ils présentent une nécessité et l'aménagement des constructions existantes, la constructibilité est interdite dans la mesure où la voie et les réseaux existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

f) La zone naturelle : N

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés
- Les dispositifs de production d'énergie solaire et les installations géothermiques selon la réglementation en vigueur

Objectifs et justifications

Préserver l'environnement, la qualité des sites, des espaces naturels et des paysages en limitant la constructibilité aux équipements d'intérêt collectif.

2. Justifications des règles édictées à la section 2 : volumétrie et implantation des constructions

Synthèse des prescriptions concernant l'emprise au sol des constructions :

Zones	Principales prescriptions
UA	-
UB	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.
UC	En zone UC, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 45 % de la superficie totale de l'unité foncière. En secteur UCa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75 % de la superficie totale de l'unité foncière.
UEP	-
UI	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

UR	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière.
2AU	-
N	-

Objectifs et justifications – Emprise au sol

Dans les zones UB, UC et UI, il s'agit de conserver les caractéristiques du tissu urbain existant permettant un équilibre entre le bâti et les espaces verts et de jardin.

En zone UR, la limitation de l'emprise au sol est liée au risque retrait-gonflement des sols argileux important qui vient se cumuler à la présence du Plan de Prévention des Risques Naturels lié à la présence de gypse dans le sous-sol. Ces risques naturels conjugués à la contrainte de forte déclivité conduisent à limiter la constructibilité.

Synthèse des prescriptions concernant la hauteur des constructions :

Zones	Principales prescriptions
Pour les zones suivantes, la hauteur des constructions ne peut excéder :	
UA	9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ; 13 m au faîtage (R+1+C).
UB	7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ; 11 m au faîtage
UC	Zone UC : 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ; 16 m au faîtage Secteur UCa : 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ; 13 m au faîtage
UEP	12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ; 16 m au faîtage
UI	7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ; 11 m au faîtage
UR	7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ; 11 m au faîtage
2AU	-
N	12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ; 16 m au faîtage

Objectifs et justifications concernant les hauteurs

En zones UA, UB, UC et UR :

- Respecter la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain existant
- Préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties en limitant l'impact visuel de constructions potentielles en toiture terrasse dans les zones d'habitat existantes.

En zone UEP, respecter la hauteur des équipements existants.

En zone UI, volonté de conserver l'épannelage existant.

En zone N, permettre une hauteur suffisante des constructions à destination d'équipement collectif afin de répondre aux besoins inhérents à ce type de fonctions.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par rapport aux voies :

Zones	Principales prescriptions
UA	A l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique ou en recul de l'alignement.
UB	Au moins 4 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.
UC	En zone UC, au moins 8 m de l'alignement. En secteur UCa, au moins 3 m de l'alignement.
UEP	-
UI	Au moins 6 m de l'alignement.
UR	Au moins 4 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.
2AU	-
N	-

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux voies :

En zone UA, préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du secteur ancien tout en permettant son évolution.

En zones UB et UR, préserver les caractéristiques urbaines et paysagères des zones pavillonnaires. Le retrait conserve le caractère du bâti existant et permet d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

En zone UC et en secteur UCa :

- Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères de la zone UC et du secteur UCa. Le retrait imposé conserve le caractère du bâti existant et permet d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

En zone UI, un retrait est imposé afin d'assurer une bonne fonctionnalité des activités vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par aux limites séparatives :

Zones	Principales prescriptions
UA	Implantation imposée sur au moins une limite séparative latérale Et recul d'au moins 3 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle Et recul d'au moins 4 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues
UB	Implantation possible sur une ou plusieurs limites séparatives latérales Sinon recul d'au moins 3 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

	Sinon recul d'au moins 4 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues
UC	En zone UC : recul d'au moins 3 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle recul d'au moins 4 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues En secteur UCa, implantation possible sur une ou plusieurs limites séparatives Sinon recul d'au moins 3 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle Sinon recul d'au moins 4 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues
UEP	Implantation possible sur une ou plusieurs limites séparatives Sinon recul d'au moins 3 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle Sinon recul d'au moins 4 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues
UI	Implantation possible sur une ou plusieurs limites séparatives Sinon recul d'au moins 4 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle Sinon recul d'au moins 6 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues
UR	Implantation possible sur une ou plusieurs limites séparatives latérales Sinon recul d'au moins 3 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle Sinon recul d'au moins 4 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues Dans le cas d'un affouillement supérieur à 3 m de profondeur, la construction doit s'implanter à une distance minimale des limites séparatives correspondant à la profondeur de l'affouillement.
2AU	-
N	-

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UA, conserver la morphologie urbaine du tissu ancien avec une mitoyenneté importante.

Sur les autres zones urbaines (UB, UC, UEP, UI et UR), respecter le mode d'implantation actuel des constructions et en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, permettre alors un accès de largeur suffisante à l'arrière du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir) et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

En zone UR, dans le cas de construction nécessitant un affouillement de plus de 3 mètres de profondeur, imposer un recul suffisant afin de permettre la réalisation de talus de confortement et de soutènement dans cette zone particulièrement soumise aux risques de mouvements de terrain.

3. Justifications des règles édictées à la section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Objectifs et justifications concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Dans les zones UA, UB et UR, il s'agit de :

- créer une cohérence architecturale et urbaine entre les constructions existantes et futures à vocation d'habitat.
- préserver l'aspect des constructions d'intérêt patrimonial existantes.
Pour les autres constructions, respecter le tissu urbain existant sans pour autant interdire l'architecture contemporaine ou innovante.

Dans les zones UC, UEP et UI, le règlement laisse de la souplesse pour l'édification des constructions de bâtiments tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Sur l'ensemble des zones du territoire communal, le règlement vise à :

- respecter l'architecture existante.
- intégrer des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et favoriser la qualité urbaine notamment par l'encadrement de la mise en œuvre des clôtures sur rue.
- favoriser la biodiversité en permettant les déplacements de la petite faune notamment par la création d'ouvertures pour le passage de la faune dans les clôtures en limite séparative.

Objectifs et justifications concernant la qualité environnementale

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise à :

- Favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.
- Limiter l'impact sur le paysage des lieux de stockage des déchets et faciliter leur ramassage.

4. Justifications des règles édictées à la section 2 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Synthèse des prescriptions concernant les surfaces éco-aménageables :

Zones	Principales prescriptions
UA	A minima 30 %
UB	A minima 30 %
UC	En zone UC, a minima 35 % En secteur UCa, a minima 10 %
UEP	-
UI	A minima 15 %

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

UR	A minima 60 %
2AU	-
N	-

Objectifs et justifications concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans les zones urbaines :

- des ratios concernant les surfaces éco-aménageables ont été établis afin de limiter l'imperméabilisation des propriétés et de favoriser la biodiversité en milieu urbain et la qualité du cadre de vie. Ces ratios ont été établis en cohérence avec les morphologies urbaines existantes dans chacune des zones et la nécessité de densification urbaine, notamment en secteur UCa.
- les espaces en surface dédiés au stationnement, de plus de quatre emplacements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 100 m² permettant ainsi de favoriser la biodiversité et de réduire les effets d'îlot de chaleur en milieu urbain.

Dans la zone N, le règlement a pour vocation de maintenir la biodiversité dans les espaces naturels.

Ainsi, par ces différentes prescriptions, le règlement vise à :

- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.
- Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).
- Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines.
- Cela permet aussi de limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale et donc son arrivée dans les réseaux et les cours d'eau, limitant ainsi les risques de saturation des réseaux et les inondations par ruissellement urbain.

5. Justifications des règles édictées à la section 2 : stationnement

a) Stationnement des véhicules motorisés : les zones à vocation dominante d'habitat : UA, UB, UC et UR

Les normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions :

Destination	Principales prescriptions
Habitation	Il est créé au minimum : • 1 place de stationnement par logement de type T1 ou T2 • 2 places de stationnement par logement de type T3, T4 et plus. Au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

	Dans les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la création d'au moins 5 logements, un minimum supplémentaire de 20 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.
Bureaux (UA, UB, UC)	1 place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.
Commerce de détail et/ou artisanat de détail (UA et UC) et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (UA, UB, UC)	Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique (UA, UB, UC)	Au moins 1 place de stationnement par chambre. 1 aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres .
Restauration (UA, UB, UC)	Au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des besoins.

Objectifs et justifications du stationnement des véhicules motorisés

Pour les **constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, touristique et de restauration**, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile.

Les normes de places de stationnement pour les **constructions à destination de bureaux** ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Pour les **constructions à destination d'activités économiques** (artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier, restauration), les normes sont imposées afin d'éviter les difficultés de stationnement aux abords des activités.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et de services publics**, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement impose des normes en matière d'électrification des parcs de stationnement.

b) Le Stationnement des véhicules motorisés : la zone à vocation dominante économique (UI)

Destination	Principales prescriptions
Bureaux	1 place de stationnement par tranche entière de 55 m ² de surface de plancher.
Commerce de détail et/ou artisanat de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Restauration	Au moins 1 place de stationnement pour 5 m ² de salle de restaurant.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des besoins

Objectifs et justifications du stationnement des véhicules motorisés

Pour **les constructions à destination de restauration**, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile.

Les normes de places de stationnement pour **les constructions à destination de bureaux** ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Pour **les constructions à destination d'activités économiques** (artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle), les normes sont imposées afin d'éviter les difficultés de stationnement aux abords des secteurs d'activités.

Pour **les équipements d'intérêt collectif et de services publics**, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement impose des normes en matière d'électrification des parcs de stationnement.

c) Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial , au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

Objectifs et justifications du stationnement des véhicules non motorisés

Des normes en matière de stationnement des véhicules non motorisés sont imposées dans l'ensemble des zones urbaines afin de promouvoir et de faciliter les déplacements à vélo sur la commune et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable.

Il est également imposé des locaux poussettes pour l'habitat collectif afin de faciliter la vie des habitants.

6. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les voies publiques ou privées

Objectifs et justifications

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

7. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les réseaux

Objectifs et justifications

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur.

Concernant l'assainissement, les règles applicables en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont celles figurant aux règlements d'assainissement établis par la Communauté d'Agglomération et les syndicats compétents, et qui sont annexés au présent PLU.

C. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU définit 22 emplacements réservés, localisés sur le plan de zonage. Leur destination, leur bénéficiaire et leur surface figurent dans le tableau ci-dessous.

Emplacement réservé	Destination	Bénéficiaire	Surface
01	Sécurisation de la voirie	Commune	256 m ²
02	Prolongement de la Sente des Sablons sur 2 m de large	Commune	359 m ²
03	Liaison douce à créer et espace vert à créer	Commune	213 m ²
04	Liaison douce à créer et espace vert à créer	Commune	896 m ²
05	Liaison douce à créer	Commune	31 m ²
06	Liaison douce à créer	Commune	72 m ²
07	Liaison douce à créer	Commune	711 m ²
08	Liaison douce à créer	Commune	288 m ²
09	Liaison douce à créer	Commune	199 m ²
10	Extension et élargissement de la Sente des Sablons et de la Ruelle de la Côte sur 2 m de large	Commune	860 m ²
11	Équipement lié à l'enfance	Commune	429 m ²
12	Élargissement de la Rue Roger Salengro sur 2 m de large face à l'entrée de l'Hôpital d'Enfants	Commune	150 m ²
13	Élargissement de la Rue Roger Salengro sur 2 m de large face à l'entrée de l'Hôpital d'Enfants	Commune	77 m ²
14	Élargissement de la Rue Roger Salengro sur 2 m de large face à l'entrée de l'Hôpital d'Enfants	Commune	131 m ²
15	Élargissement de la Rue Roger Salengro sur 2 m de large	Commune	47 m ²
16	Élargissement de la Rue Roger Salengro sur 2 m de large	Commune	340 m ²
17	Élargissement de la Rue Henri Dunant sur 2 m de large	Commune	211 m ²
18	Élargissement de l'Avenue Victor sur 2 m de large	Commune	54 m ²
19	Élargissement de l'Avenue Victor sur 2 m de large	Commune	127 m ²
20	Création de voirie	Commune	637 m ²
21	Aménagement du parc de stationnement	Commune	941 m ²
22	Aménagement de la Rue Roger Salengro et création de stationnement	Commune	798 m ²

L'emplacement réservé n° 1 a pour objectif de sécuriser la partie Nord de l'avenue du 18 juin vers la ruelle de la Côte.

Les emplacements réservés n° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10, ont pour objectif d'étendre, d'élargir ou de créer des sentes et liaisons douces.

Les emplacements réservés n° 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 et 22 ont pour objectif d'aménager et d'élargir localement les rues Victor, Salengro, Dunant et des Piquettes.

L'emplacement réservé n° 20 a pour objectif la création d'une voie de desserte entre la rue d'Eaubonne et l'allée Magniez.

L'emplacement réservé n°21 a pour objectif l'aménagement du parc de stationnement existant rue Salengro.

Ces emplacements réservés visent à améliorer les conditions de circulation et de déplacement, le niveau de sécurité et à développer les déplacements doux sur la commune.

L'emplacement réservé n° 11 a pour objectif la création d'un équipement lié à l'enfance rue Muret.

D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de consolider l'entité urbaine en développant l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant.

Ainsi, la trajectoire envisagée en matière de logements dans le cadre du présent PLU se concrétise en densification de l'espace urbanisé existant.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Deux secteurs ont été identifiés au sein du tissu urbain existant dans l'optique de réaliser des opérations permettant de programmer un nombre de logements conséquent. Ces secteurs font à ce titre l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans ce cadre, un nombre de logements est imposé sur ces secteurs afin de favoriser une augmentation de la densité moyenne de l'espace urbanisé. Cette densification permet notamment de contribuer à répondre aux objectifs du SDRIF.

Le règlement et le zonage

Dans la sous-section 2-1 du règlement de la zone UC et du secteur UCa, il est imposé de respecter les orientations (notamment en matière de logements) indiquées dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

En outre, dans les zones UA, UB, UC les règles d'implantation sont en cohérence avec l'objectif de densification des espaces bâtis puisque les constructions peuvent s'implanter sur une emprise au sol comprise entre 45 % en UC, 60 % en UB et 75 % en UCa (pas de limite en UA) de la superficie totale de l'unité foncière.

En zones UA, UB et UCa, les constructions peuvent également être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

A. OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT PRIS EN CONSIDERATION DANS LE CONTEXTE NATIONAL ET INTERNATIONAL

Pour mémoire, les enjeux environnementaux globaux sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'environnement :

« L'objectif de développement durable [...] est recherché, de façon concomitante et cohérente, grâce aux cinq engagements suivants :

- 1° La lutte contre le changement climatique ;*
- 2° La préservation de la biodiversité, des milieux, des ressources ainsi que la sauvegarde des services qu'ils fournissent et des usages qui s'y rattachent ;*
- 3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
- 4° L'épanouissement de tous les êtres humains ;*
- 5° La transition vers une économie circulaire. »*

La révision du PLU de Margency doit participer à la réponse globale à ces objectifs. En outre, elle doit concourir à la réponse aux enjeux de développement durable, dont l'application à l'urbanisme est précisée à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

6° bis *La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

8° *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

B. UNE REPONSE EQUILIBREE AUX OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AUX NIVEAUX INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL.

Même s'il est entièrement urbanisé, le territoire de Margency accueille néanmoins plusieurs parcs urbains publics paysagers et arborés composant une trame verte en son sein.

Ces éléments sont développés dans le diagnostic (RP 2.1).

Dans le cadre du PADD du territoire communal et du projet de PLU dans son ensemble, il est affirmé la volonté de protéger ces différents espaces de parcs, indispensables à la préservation de la biodiversité dans le tissu urbain.

Cela se traduit notamment par le fait de prévoir la totalité du développement urbain en densification des espaces bâtis, soit en renouvellement urbain par la réutilisation de bâti existant, soit en permettant la réalisation de nouveaux programmes de logements sur des espaces non construits ou interstitiels.

Par ailleurs, afin de favoriser la présence de végétation et de biodiversité au sein du tissu urbain existant, des fonds de jardins, des cœurs d'îlots et des espaces verts paysagers sont protégés dans le PLU. Cela permet de créer des espaces de respiration et favorise la présence de continuités végétales au sein du tissu urbain existant.

C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la révision du PLU, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux et socio-économiques. Les raisons des choix retenus sont détaillées ci-après. Les incidences en matière d'environnement sont particulièrement détaillées dans le chapitre VI du présent rapport de présentation.

Le tableau ci-après illustre, de façon synthétique, comment les choix du PLU, notamment au travers du PADD, s'attachent à répondre aux objectifs de Développement Durable et ont le souci de s'inscrire dans les lignes directrices impulsées à l'échelle nationale et au-delà.

Thématique	Principaux textes et objectifs de protection de l'environnement internationaux, communautaires ou nationaux	Rappel des choix du PADD au regard de ces textes et objectifs
-Développement urbain et gestion de l'espace	La réduction de la consommation d'espace issue des Lois « Grenelle de l'Environnement »	-Développement de l'habitat en densification du tissu urbain existant, dans le respect du cadre de vie
Fonctionnement urbain et cadre de vie	-Conventions internationales sur les émissions de GES dont le Protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10) et la Conférence de Paris 2015, dite « COP21 », relayées au plan national par les axes du Grenelle de l'Environnement (réduction des émissions de GES et de la consommation énergétiques) et la loi n°2015-992 du 17 août 2015, relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte.	-Une mise en valeur et un développement des mobilités douces et des transports en communs, une optimisation de l'usage de la voiture (rapprochement de l'habitat avec les lieux d'emplois) -Optimisation de la consommation énergétique, de la gestion des eaux de pluies et des eaux usées, et une amélioration de la gestion des déchets (réduction, tri, recyclage)
Patrimoine environnemental et paysager, nuisances et risques	-La convention européenne sur les paysages de 2000, dite « Convention de Florence » -La loi n°93-24 relative à la protection et la mise en valeur des paysages -La loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages	-Préservation des espaces de parcs publics arborés de la commune, notamment pour leur caractère paysager et naturel, préservation des vues remarquables -Maintien et confortement des continuités écologiques communales, préservation des espaces et éléments de nature de l'espace urbain

En préfecture
095-210503695-20250919-DEL1310092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

Thématique	Principaux textes et objectifs de protection de l'environnement internationaux, communautaires ou nationaux	Rappel des choix du PADD au regard de ces textes et objectifs
	-La préservation de la biodiversité et la lutte contre son érosion, issues des Lois Grenelle de l'Environnement	
	-La loi n°95-101 du 2 juillet 1995, dite « Loi Barnier », qui crée les PPR -La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, dite « Loi Bachelot », relative à la prévention des risques technologiques et naturels	-Prise en compte des risques liés à la dissolution du gypse (PPR) et au retrait-gonflement des sols argileux

C. RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

Le choix opéré repose sur la nécessité, au travers du projet de révision du PLU, de répondre aux obligations réglementaires d'atteindre 25 % de logements sociaux sur la commune, et ce faisant de définir une trajectoire en matière de développement d'opérations d'habitat permettant d'atteindre ce seuil.

Par ailleurs, la configuration du territoire de Margency, totalement urbanisé, n'induit dans le cadre des opérations d'habitat envisagées aucune extension de l'urbanisation sur des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dès lors, le simple fait de répondre à l'obligation réglementaire, couplé avec le point précédent, rend caduque la notion de solution de substitution raisonnable.

Il n'a donc pas été envisagé de solutions de substitution sur le plan spatial dans la mesure où la totalité du développement urbain est envisagé en densification des espaces bâtis.

IV. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
- Maintenir et conforter les activités et les emplois présents sur le territoire. - Favoriser le développement de l'activité commerciale et de services en parallèle du développement de l'habitat.	Soutenir le développement économique par les commerces et les équipements Dynamiser le centre-bourg en y renforçant l'offre commerciale		Les poches d'activités commerciales existantes sont classées en zone UI. Des destinations spécifiques sont autorisées dans le règlement des zones urbaines UA et UC afin de permettre le développement commercial et de services dans le centre-bourg.
Répondre aux objectifs de densité humaine et d'habitat imposés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Répondre à l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux sur la commune tout en : - Enrayant le vieillissement de la population - Poursuivant l'accueil de jeunes ménages sur la commune - Diversifiant le parc de logements afin d'offrir un meilleur parcours résidentiel (meilleure adéquation entre la structure des ménages et la taille des logements).	Développer une offre de logements attractive en lien avec les enjeux de la commune et répondant aux obligations réglementaires	Les deux OAP sectorielles à vocation dominante d'habitat des secteurs « Bury Sup » et « Croix Rouge » programment une création de logements comprise entre 30 et 50 logements pour « Bury Sup » et 35 à 45 logements pour « Croix Rouge ». En cela, la commune souhaite notamment répondre à l'obligation de 25 % de logements locatifs sociaux. En outre, la programmation en logement est variée et inclut des petits et moyens logements afin de répondre aux besoins des habitants.	Le secteur « Bury Sup » est classé en secteur UCa et le secteur « Croix Rouge » est classé en zone UC sur le plan de zonage. Les densités du bâti doivent respecter les OAP.
Maintenir le bon niveau et la diversité des équipements collectifs et des services et notamment les équipements scolaires. - Mutualiser dans le futur avec les communes proches les besoins éventuels sur d'autres équipements	Consolider la présence des équipements et services	Les deux OAP sectorielles des secteurs « Bury Sup » et « Croix Rouge » programment des équipements de formation et des espaces communs à destination des étudiants.	Le plan de zonage comprend une zone UEP qui intègre les grands espaces d'équipements collectifs existants. En outre, afin de maintenir et de développer les équipements collectifs et les services, ceux-ci sont globalement autorisés dans l'ensemble des zones identifiées sur le plan de zonage.

Accusé de réception en préfecture
 095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
 Date de télétransmission : 22/09/2025
 Date de réception préfecture : 22/09/2025

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
- Améliorer les conditions de circulation et de sécurité sur les rues principales. - Poursuivre le maillage des liaisons douces afin de réduire l'utilisation des véhicules particuliers. - Améliorer les conditions de stationnement pour tous les véhicules motorisés et les vélos.	Améliorer le cadre de vie par un travail sur l'espace public Renforcer la parcourabilité et l'accessibilité au sein de la ville	Une OAP thématique présente les orientations en matière de maillage des liaisons douces à développer. Les OAP sectorielles intègrent chacune des orientations en matière de sécurité, d'accessibilité, de stationnement.	L'ensemble des sentes existantes et liaisons douces à créer sont identifiées sur le plan de zonage et conservées au titre de l'article L 151-38 du Code de l'urbanisme afin de favoriser les déplacements doux. Le règlement impose un nombre de places de stationnement pour les véhicules non motorisés, variant selon la catégorie des bâtiments. Le stationnement des véhicules motorisés est également réglementé dans chaque zone.
- Préserver et conforter l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en : ▪ Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : les boisements et la végétation liés aux différents parcs, localement le ru de Corbon et l'étang du Parc de Bury, ▪ Préservant les petits éléments de nature (petits boisements, alignements d'arbres et arbres isolés), ▪ Poursuivant le maillage de la trame verte communale. - Favoriser le développement des énergies renouvelables	Renforcer les atouts que sont la proximité avec la Forêt de Montmorency, la haute qualité des parcs urbains et les boisements	L'OAP thématique Trame Verte et Bleue identifie les espaces et éléments de nature à préserver, notamment les parcs publics arborés, le cours d'eau, le plan d'eau, les arbres remarquables, les fonds de jardin et les espaces verts paysagers. Elle identifie également la continuité écologique traversant le territoire. Les OAP sectorielles prennent également en compte, de manière plus locale, la protection de ces espaces et éléments de nature.	Le plan de zonage identifie des Espaces Boisés Classés à protéger au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que plusieurs éléments à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (cours d'eau, plan d'eau, arbres inventoriés, fonds de jardins et cœur d'îlots, espaces verts paysagers). Les zones humides probables sont également représentées sur ce plan. Le règlement impose 30% de surface végétalisée de pleine terre par unité foncière en zones UA et UB, 35% en zone UC et 60% en zone UR. Les décharges et les dépôts de toute nature à l'air libre sont interdits dans l'ensemble des zones.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte : - la préservation de l'identité patrimoniale de Margency, notamment, son bâti ancien, son patrimoine et les éléments constitutifs du paysage, - la préservation de la qualité des espaces ouverts, en particulier les parcs urbains, - les risques et les nuisances existants sur la commune, notamment les risques liés à la présence de gypse. - la capacité des réseaux existants pour l'accueil de nouvelles populations.	Consolider l'identité communale et la réponse aux besoins des habitants par un patrimoine bâti actif	Les OAP sectorielles s'attachent à préserver le cadre de vie des habitants en favorisant une bonne insertion des projets dans leur environnement. Cela se traduit notamment par la préservation de franges et éléments paysagers et des châteaux Leroux et de La Croix Rouge. Les OAP thématiques « vues remarquables » s'attachent également à préserver le cadre de vie des habitants en favorisant une bonne insertion des projets dans leur environnement.	Afin de préserver l'identité de Margency, des prescriptions ont été définies dans le règlement de chacune des zones, dans le respect de la morphologie urbaine et de l'architecture existante. De plus, le patrimoine remarquable et vernaculaire a été protégé sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement impose un certain nombre de règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions (section 2-1) et la qualité urbaine, architecturale et paysagère (section 2-2). Le patrimoine bâti remarquable, identifié au plan de zonage, fait l'objet de dispositions particulières (article 5 des dispositions communes du règlement).
	Renforcer les atouts que sont la proximité avec la Forêt de Montmorency, la haute qualité des parcs urbains et les boisements	L'OAP thématique Trame Verte et Bleue identifie les espaces et éléments de nature à préserver, notamment les parcs publics arborés. Les OAP sectorielles prennent également en compte, de manière plus locale, la protection de ces espaces et éléments de nature.	Le plan de zonage identifie les parcs publics arborés comme des Espaces Boisés Classés à protéger au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont aussi préservés par un classement en zone N.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
	Prendre en compte les risques naturels		Le plan de zonage identifie une zone urbaine UR présentant des risques cumulés liés au retrait gonflement des sols argileux et à la présence de gypse et conjugués à une forte déclivité. Sur cette zone, la constructibilité est limitée pour ces raisons.

V. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

A. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)

Objectif du SDRIF	Orientations et mesures envisagées dans le PLU
Préservation des espaces verts et des espaces de loisirs	Les espaces verts et de loisirs (parcs publics arborés notamment) sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (L. 113-1 du CU) ou du code de l'urbanisme (L.151-23 du CU) et classés en zone N.

En outre, la zone 2AU est compatible avec le SDRIF dans la mesure où l'espace sur lequel est étendue cette zone 2AU correspond à de l'espace ouvert artificialisé au regard du Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'Institut Paris Région (IPR) et par conséquent cette zone 2AU n'induit pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans le PLU révisé.

Par ailleurs, la commune est concernée par l'objectif d'optimisation des espaces urbanisés. A ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine à l'intérieur de l'espace urbanisé à fin 2013,
- de la densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2013.

1. La densité humaine et la densité d'habitat

La densité humaine correspond à la somme des habitants et des emplois présents à fin 2013 dans la commune divisée par la surface urbanisée à fin 2013.

Densité humaine fin 2013 à Margency

Nombre d'habitant en 2014 (INSEE)	2 914
Nombre d'emploi sur Margency en 2014 (INSEE)	844
Surface de l'espace urbanisé (ha)	68,70
Densité humaine (pers/ha)	54,7

La densité humaine est estimée à 54,7 pers/ha fin 2013 sur la commune de Margency. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendue une augmentation de cette densité de 10 %.

Densité humaine à l'horizon 2030 à Margency

Densité humaine fin 2013	Densité humaine à l'horizon 2030 (+10 % par rapport à 2013)	Nbr d'habitants et/ou d'emplois supplémentaire nécessaire pour atteindre l'objectif du SDRIF
54,7	60,17	376

Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la densité humaine de la commune de Margency doit atteindre 60,17 pers/ha soit une augmentation de 376 habitants et/ou emplois sur la surface urbanisée actuelle.

La **densité moyenne des espaces d'habitat** correspond au nombre de logements ramené aux surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

Densité moyenne des espaces d'habitat fin 2013 à Margency

Nombre de logements en 2014 (INSEE)	1 225
Surface de l'espace urbanisé à vocation d'habitat (ha)	47,80
Densité moyenne des espaces d'habitat (lgts / ha)	25,62

La densité moyenne des espaces d'habitat est de 25,6 lgts/ha fin 2013 sur la commune de Margency. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendue une augmentation de cette densité de 10 %.

Densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030 à Margency

Densité moyenne des espaces d'habitat fin 2013	Densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030 (+10 % par rapport à 2013)	Nbre de logement supplémentaire nécessaire pour atteindre l'objectif du SDRIF
25,62	28,19	123

Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la densité moyenne des espaces d'habitat de la commune de Margency doit atteindre 28,19 lgts/ha, soit une augmentation de 123 logements sur les espaces d'habitat.

Sur la commune de Margency, il a déjà été réalisé depuis 2014 un nombre important de logements et il est projeté la construction de nouveaux logements (voir tableau ci-dessous) en densification permettant de répondre notamment à l'objectif de densité moyenne des espaces d'habitat du SDRIF.

	Residence s principale	25 % de LLS	Nbres LLS existants	Taux logts sociaux	Déficit		Objectif CMS		Rattrapage						
					Nbre	%	Nbre LLS	% art 55	Porteur		Adresse	Agrément	Mise en service	LLS	Logt libre
2014	1149	287	110	9,57%	-177	-15,43%	44	25%							
2015	1152	288	110	9,55%	-178	-15,45%			Moulin Vert	AE 0026	24 Rue Eaubonne	2011	2015	10	
									Moulin Vert	AB 220&222	8 Ave G. Pompidou	2013	2015	17	
									ANAH Pers. Phy.	AB 0154	2 Rue Eaubonne		2015	2	
2016	1154	289	110	9,53%	-179	-15,47%	51	33%							
2017	1172	293	139	11,86%	-154	-13,14%			ANAH Commune	AE 0006	4 Rue Eaubonne		2016	2	
2018	1172	293	141	12,03%	-152	-12,97%									
2019	1158	290	141	12,18%	-149	-12,82%									
2020	1159	290	141	12,17%	-149	-12,83%	74	50%	IML SOLHA AIS	AE 0005	2 Ave G. Pompidou	2019	2020	1	
						SEQENS			AC 0220	6-4 Rue R. Salengro		2020	40		
2021	1172	293	182	15,53%	-111	-9,47%									
2022	1224	306	182	14,87%	-124	5,00%									
2023	1224	303	182	14,87%	-124	-10,13%	35	28%	OPHOISE	AC 0228	3 Rue H. Dunant	2023	2023	31	20
									OPHOISE PS LA	AC 0228	3 Rue H. Dunant	2017	2023	10	
									IN LI	AD 003	9 Ave G. Pompidou	2017	2023	23	
2024	1308	327	246	18,81%	-81	-6,19%			SNL 3 rue L. Muret	AB 138&224	3 Rue L. Muret	2023	2024	5	
2025	1313	328	251	19,12%	-77	-5,88%			I3F	AD 027	2 Rue N. Kichkine	2022	2025	30	
									ANAH GRIMBERT	AC 085	6 Rue H. Dunant	2023	2025	6	5
									Acquisit'/améliorat'					2026	4
2026	1354	339	287	21,20%	-52	-3,80%			31	60%	Centre ville place	AB 0215 &	2 Avenue du 18 Juin	2023	2027
2027	1358	340	291	21,43%	-49	-3,57%	Centre ville école	AB 0135			Rue Coudert	2024	2028	5	
2028	1365	341	298	21,83%	-43	-3,17%	Centre ville Ecole	AE 0010			Rue Eugène Maniez	2025	2028	7	
2029	1377	344	310	22,51%	-34	-2,49%	Acquisit'/améliorat'							2029	5
2030	1382	346	315	22,79%	-31	-2,21%	35	81%	Croix Rouge Château	AB 0227	18 Rue Salengro	2026	2030	20	

Au vu des logements réalisés depuis 2014 ainsi que du programme envisagé dans le cadre du contrat de mixité sociale, 245 logements au total auront été réalisés sur la période 2014-2030. La commune remplit ainsi les objectifs de densification fixés à l'horizon 2030 par le SDRIF.

2. Respect de l'augmentation de la capacité d'accueil

Les documents d'urbanisme doivent permettre d'accroître, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire.

Cet accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

Capacité d'accueil à l'horizon 2030	
Nombre d'habitant au 1 ^{er} janvier 2014 (INSEE)	2914
Nombre d'emploi au 1 ^{er} janvier 2014 (INSEE)	844
Surface des espaces urbanisés à fin 2013 (ha)	68,7
Densité humaine fin 2013 (pers/ha)	54,7
Nombre d'habitant en 2030	2985
Nombre d'emploi en 2030	844*
Superficie des espaces urbanisés à fin 2030 (ha)	68,7
Densité humaine à l'horizon 2030 sur l'espace urbanisé de 2030	55,7
Augmentation de la capacité d'accueil à l'horizon 2030	1,9 %

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

*Le nombre d'emplois étant difficilement estimable à l'horizon 2030, le nombre d'emplois est laissé inchangé dans le tableau par rapport celui de 2014.

Entre 2013 et 2030, conformément aux orientations du SDRIF, la capacité d'accueil va s'accroître d'environ 1,9 % passant ainsi de 54,7 personnes/ha à 55,7 personnes/ha sur la commune de Margency.

B. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF)

Construction à usage d'habitation

L'équipement automobile des ménages de Margency

Le taux de motorisation moyen des ménages d'une commune se calcule selon la formule qui suit : le nombre de ménages possédant une voiture (source : INSEE) + (le nombre de ménages multimotorisés x le nombre moyen de voitures de ces ménages) / le nombre total de ménages.

Pour la commune de Margency, cela donne le calcul suivant : $(584 + (531 \times 2,3)) / 1207 = 1,5$

	2020
Nombre de ménages	1207
Nombre de ménages motorisés	1115
Ménages possédant une voiture	584
Ménages multimotorisés (possédant 2 voitures ou plus)	531
Nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans les bourgs, villages et hameaux	2,3
Taux de motorisation des ménages de Margency	1,5

Extrait du PDUIF (p.149)

*Dans les plans locaux d'urbanisme sont inscrites **des normes minimales de places de stationnement** à réaliser au sein des opérations de logements. Il s'agit d'éviter que ces normes plancher soient trop fortes par rapport au taux de motorisation réel des ménages, ce qui conduirait à réaliser un nombre trop important de places par application de l'obligation fixée dans le PLU.*

Il est à noter que puisqu'il s'agit de normes plancher, les promoteurs pourront créer autant de places de stationnement qu'ils le jugent nécessaire.

Le PDUIF préconise que les règlements des zones du PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune soit **2,24 places** par logement.

Ainsi, le règlement de la commune de Margency est compatible avec le PDUIF dans la mesure où le règlement impose pour les constructions à destination de logement : 1 place de stationnement par logement de type T1 ou T2 et 2 places de stationnement par logement de type T3, T4 et plus.

Construction à usage de bureaux

Dans les bourgs, villages et hameaux, d'après le PDUIF, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureaux.

Ainsi, le règlement de la commune de Margency est compatible avec les orientations du PDUIF dans la mesure où la prescription suivante a été retenue pour les constructions à destination de bureaux : « Il est créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher ».

Stationnement vélos

Le PDUIF prévoit l'introduction de normes plancher concernant la réalisation de places de stationnement vélo dans le règlement des PLU. Depuis, le code de la construction et de l'habitation a précisé de nouvelles normes plancher.

Le règlement de la commune de Margency est compatible avec le PDUIF et avec le code de la construction et de l'habitation dans la mesure où le règlement établit les prescriptions en matière de stationnement vélos à l'article 15 des Règles et Dispositions communes à toutes les zones.

C. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Le PLU de la commune de Margency est compatible avec le SDAGE Seine-Normandie pour les raisons suivantes :

- Rapport de présentation 2-1

Le document présente un état initial de l'environnement avec une description des milieux naturels (réseau hydrographique, zones humides probables...), de la flore et la gestion de l'eau (gestion des eaux pluviales, eaux usées).

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La municipalité souhaite préserver la ressource en eau en participant à l'amélioration globale de la qualité de l'eau et à son économie.

Afin de privilégier un cycle de l'eau naturel, le PADD entend maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et favoriser sa récupération et/ou son infiltration. Il s'agit ainsi de lutter contre l'imperméabilisation des sols en privilégiant des revêtements perméables filtrants pour les espaces publics (zones plantées, noues).

Dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau, la municipalité favorise un usage plus économe de l'eau et la récupération de l'eau de pluie (un projet de récupération des eaux pluviales de ruissellement est mené sur la commune au moyen de bacs et sera poursuivi dans l'avenir).

- Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans l'OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions, l'OAP préconise d'adopter une gestion alternative des eaux pluviales, avec les mesures suivantes :

Accusé de réception en préfecture 095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE Date de télétransmission : 22/09/2025 Date de réception préfecture : 22/09/2025
--

- Limiter les surfaces imperméabilisées.
- Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
- Réfléchir à la capacité des espaces imperméabilisés à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)

Les dispositions de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue comprennent notamment :

- La préservation et la valorisation du ru du Corbon même si celui-ci est situé en limite communale et le plus souvent enterré.
- La préservation du plan d'eau sur le site d'enseignement de Bury.

- Documents réglementaires

Dans le règlement du PLU, il est prévu diverses prescriptions pour gérer et ralentir le ruissellement des eaux pluviales :

- La sous-section 2-3 de chacune des zones urbaines (UA, UB, UC, UI et UR) impose une superficie minimale de l'unité foncière devant être végétalisée en pleine terre permettant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.
- La sous-section 3-2 de chacune des zones impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives (collecte, rétention, infiltration...).

Le PLU protège, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, le ru du Corbon, le plan d'eau.

Le PLU protège également, au titre du même article, les autres milieux naturels, dont ceux situés en milieux urbains, tels que les fonds de jardin et cœurs d'îlots, les arbres remarquables et les espaces verts paysagers. Ces milieux contribuent notamment à l'absorption des eaux pluviales et diminuent la vitesse d'écoulement des eaux de ruissellement.

De plus, dans le règlement de chacune des zones concernées par des zones humides probables (enveloppe d'alerte des zones humides de classe B de la DRIEAT) « en cas de projets sur ces enveloppes ou les impactant, une étude de délimitation de zones humides selon les modalités définies dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié devra être effectuée par un bureau d'études spécialisé pour déterminer le caractère humide ou non du secteur du projet ».

Ces éléments sont également représentés sur le plan de zonage, qui comprend notamment :

- Le ru du Corbon et le plan d'eau du site d'enseignement de Bury
- Les fonds de jardins et cœurs d'îlots
- Les espaces verts paysagers
- Les arbres inventoriés
- Les zones humides probables, identifiées par la DRIEAT, dont le caractère humide reste à vérifier.

D. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

La commune de Margency est incluse dans le SAGE de Croult-Enghien-Vieille mer, situé sur sept bassins versants. Ce dernier a été approuvé le 28 janvier 2020.

Conformément aux prescriptions du règlement du SAGE, le PLU est compatible avec celui-ci dans la mesure où :

- Le plan de zonage protège le ru du Corbon ainsi que le plan d'eau sur le site d'enseignement de Bury.
- Les boisements d'accompagnement du cours d'eau et du plan d'eau sont identifiés et protégés par des Espaces Boisés Classés (EBC).
- La liste des essences invasives à proscrire et des essences à privilégier figurent dans les dispositions communes du règlement, les zonages d'assainissement collectif et non collectif sont annexés au présent PLU.
- La gestion des eaux pluviales est une orientation forte de la municipalité au travers d'un programme de récupération des eaux pluviales de ruissellement au sein des espaces publics. Cette orientation est prise en compte dans les différents documents du présent PLU, comme énumérés ci-avant.
- Les projets de la commune sont compatibles avec la ressource en eau.

E. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI)

Le PLU de Margency est compatible avec le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie dans la mesure où :

- Le règlement du PLU indique que, dans chacune des zones en partie concernées par des zones humides probables identifiées par la DRIEAT, en cas de projets sur ces enveloppes ou les impactant, une étude de délimitation de zones humides selon les modalités définies dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié devra être effectuée par un bureau d'études spécialisé pour déterminer le caractère humide ou non du secteur du projet.
- La commune de Margency ne figure pas parmi les territoires à risque important d'inondation (TRI).

F. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

A l'exception du ru intermittent du Corbon, le SRCE ne définit pas d'objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur la ville de Margency.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le cours d'eau ainsi que les espaces boisés à proximité.

A la protection de cette trame verte et bleue, sont attachées des prescriptions adaptées figurant dans les règles et dispositions communes à toutes les zones du règlement du PLU.

G. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Le PCAET de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée est en cours d'élaboration. Le programme d'actions se décline sur la base de 4 axes.

Les principaux points du PADD du PLU de Margency rejoignent ces 4 axes, allant dans le sens du programme d'actions du PCAET.

Axes du PCAET	Orientations du PADD
Axe 1 : Piloter la transition énergétique du territoire	- Favoriser l'utilisation d'équipements convertissant l'énergie solaire ou géothermique en électricité - Opter pour des équipements et services plus sobres dans leurs consommations énergétiques et donc plus responsables - Réduire l'usage quotidien de la voiture sur la commune - Développement de l'habitat envisagé par le biais d'une optimisation du tissu urbain existant (réutilisation de bâti existant et constructions sur des espaces non construits ou interstitiels au sein du tissu urbain existant).
Axe 2 : Gestion durables des ressources	Favoriser l'utilisation d'une eau plus locale par une politique déjà entamée de récupération des eaux pluviales de ruissellement sur les espaces publics afin de les utiliser pour l'entretien des espaces verts communaux.
Axe 3 : Transition des modes de déplacement	- Développer les actions de concertation et d'animation en faveur des circulations douces (piétonnes et cyclistes) afin d'inciter la population à faire évoluer ses pratiques - Favoriser le développement d'opérations d'habitat qui permettent de loger sur la commune une partie de la population qui y travaille, notamment à destination du personnel soignant de l'hôpital ou étudiant de l'établissement Bury et ainsi réduire l'usage quotidien de la voiture - Renforcer la parcourabilité et l'accessibilité au sein de la ville, notamment en maillant davantage les liaisons douces
Axe 4 : Résilience des écosystèmes et séquestration carbone.	- Renforcer les atouts que sont la proximité avec la Forêt de Montmorency, la haute qualité des parcs urbains et les boisements. - Préserver la nature en ville dans le tissu urbain : les parcs publics arborés, les fonds de jardin et cœurs d'îlots, les espaces verts paysagers et les arbres remarquables.

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

En outre, le PLU de Margency comprend deux OAP thématiques traitant du développement durable à l'échelle des projets et des constructions :

- OAP pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions : elle vise à respecter et augmenter la place accordée à la nature, favoriser la biodiversité et l'éco-gestion, ainsi que le confort et la santé.
- OAP à l'échelle de la construction : elle vise à favoriser les principes de l'habitat bioclimatique, les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.

Le règlement du PLU, dans ses règles et dispositions communes à toutes les zones, définit des dispositions favorables à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant en permettant qu'elle soit réalisée dans les reculs imposés par le règlement (dans la limite de 30 cm d'épaisseur).

Dans chacune des zones, le règlement définit dans les sous-sections 2.2 des dispositions afin d'assurer une qualité environnementale des constructions. Ainsi, « les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, ... et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie. »

H. LE SHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT (SRHH)

Le SRHH, adopté en 2024, fixe les objectifs à atteindre notamment en matière de développement de l'offre de logements et d'actions en faveur des personnes défavorisées, sur les six prochaines années.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, l'objectif de construction est de 850 nouveaux logements par an. L'objectif de logements sociaux est fixé entre 566 et 691 logements par an.

Aucun objectif n'est fixé à l'échelle de la commune. Le PLU est néanmoins compatible avec le SRHH dans la mesure où il est prévu dans le cadre du contrat de mixité sociale signé avec l'Etat une trajectoire de construction de logements afin d'atteindre à terme les 25 % de logements sociaux sur la commune, avec une diversification des types de logements, notamment en tailles, permettant d'accueillir des populations diversifiées.

I. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL PLAINE VALLEE (PLHI)

Le PLHI de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, approuvé le 31 mars 2021, fixe les objectifs à atteindre en matière de développement de l'offre de logements, notamment sur Margency.

Ainsi, sur la commune, l'objectif de production de logements à réaliser est de 120 logements (entre 2021 et 2027) dont 114 logements locatifs sociaux.

Le PLU est compatible avec le PLHI dans la mesure où il est prévu sur cette période, dans le cadre de la trajectoire de construction de logements fixée par la commune, la réalisation de 141 logements dont 116 logements locatifs sociaux.

VI. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1. RESSOURCE EN EAU

a) Alimentation en eau potable

Juridiquement, l'organisme responsable de la production, du transfert et de la distribution d'eau potable sur la commune de Margency est le Syndicat des Eaux D'Ile-de-France (SEDIF). Aucun captage d'alimentation en eau potable n'est recensé par le SAGE du Croult-Engghien-Vieille-Mer sur la commune de Margency.

A Margency, les réseaux et la fourniture d'eau potable sont assurés par VEOLIA Eau d'Île-de-France (Centre opérationnel Oise), conventionné par le SEDIF.

La commune de Margency est alimentée en eau potable par l'eau de l'Oise traitée à l'usine de Méry-sur-Oise.

En 2020, l'usine a produit en moyenne 165 173 m³/j, avec une pointe à 244 455 m³/j, pour 860 000 d'habitants du Nord du territoire du SEDIF. Sa capacité maximale de production s'élève à 340 000 m³/j.

L'usine recourt à une technologie de nanofiltration depuis l'année 2000 pour 70 % de sa production, les 30 % restants provenant de sa filière de traitement initiale et conventionnelle utilisant le couplage "ozone-charbon actif en grains". Les eaux issues de ces deux filières sont mélangées avant d'être distribuées sur le réseau : l'eau obtenue est plus douce et d'une qualité remarquable grâce à la filière membranaire.

L'ajout d'un traitement aux ultra-violets sur la filière biologique (en aval de la filtration sur charbon actif) a été réalisé récemment.

En 2021, selon le rapport annuel d'activité du SEDIF, le nombre d'abonnés est de 778 personnes sur la commune. Le linéaire de canalisations d'eau potable est de 9 233 m et les volumes d'eau vendus par an sont de 128 314 m³.

Selon les informations de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) en date du 16/01/2023, l'eau de Margency est de bonne qualité bactériologique, « *conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés* ».

L'augmentation prévisible de la consommation future liée au développement du tissu urbain existant (2985 habitants environ sur la commune soit environ 90 habitants supplémentaires à l'horizon 2034) va nécessiter une augmentation progressive des capacités du service d'eau potable en cohérence avec les orientations de développement.

Mesures prises au sein du PLU :

Les orientations prises par la commune de Margency dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant une part de surface végétalisée dans les zones urbaines dans le règlement,
- Préserver les parcs publics arborés. Il s'agit du classement en zone naturelle de ces espaces verts publics arborés. Ces écosystèmes locaux ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

b) L'assainissement des eaux usées

La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) assure la collecte des eaux usées et pluviales sur la majorité de son territoire et notamment sur Margency.

Les missions de la CAPV par le biais de son service d'assainissement sont :

- d'identifier et réduire la pollution du milieu naturel en agissant notamment pour la suppression des rejets d'eaux usées vers le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel et en œuvrant pour la dépollution des eaux pluviales.
- d'améliorer le fonctionnement hydraulique des réseaux notamment en cherchant à supprimer les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées, et les intrusions d'eaux claires parasites permanentes (eaux de nappe) dans les réseaux d'eaux usées et unitaires.
- de maintenir une qualité des effluents transitant dans les ouvrages d'assainissement de la CAPV pour garantir la sécurité des personnes intervenant dans les réseaux et pour ne pas perturber le rendement des stations d'épuration.
- de maîtriser des écoulements d'eaux pluviales en évitant les ruissellements trop importants sur les voiries et en prévoyant des capacités de stockage temporaire.
- d'assurer la surveillance et l'entretien des réseaux d'assainissement afin d'assurer le libre écoulement des effluents et de veiller au bon état structurel des ouvrages.

Les eaux usées sont transportées par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien (SIARE) et le Département de la Seine-Saint-Denis (CD 93) vers la station d'épuration du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP) à Achères, pour être ensuite traitées et rejetées dans la Seine.

La station d'Achères présente une capacité utile de 4 564 000 équivalents habitants pour un débit de référence de 1 500 000 m³/j.

Au regard du Plan Local d'Urbanisme fondé sur la réutilisation de bâti existant et sur l'optimisation des espaces non construits et interstitiels destinés au développement progressif de l'habitat, les principes actuels d'évacuation vers la station d'épuration seront inchangés. Ce développement progressif sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

En particulier, la station d'épuration d'Achères, conforme à la réglementation en vigueur, est apte à absorber le développement démographique envisagé sur le territoire qu'elle

dessert (hypothèse de 2985 habitants environ à l'horizon 2034 soit 90 habitants supplémentaires environ en une dizaine d'années).

c) La gestion des eaux pluviales

La majorité du territoire de Margency accueille un réseau d'assainissement collectif de type séparatif. Le réseau de type séparatif permet de rejeter les eaux pluviales dans le milieu naturel avec un traitement adapté.

Pour chacune des zones, dans la partie 3-2 du règlement du PLU consacrée à la desserte par les réseaux, il est spécifié que les règles applicables en matière d'assainissement des eaux pluviales sont celles figurant aux règlements d'assainissement de la Communauté d'Agglomération et du Syndicat compétents. Dans ce-dit règlement d'assainissement, il est mentionné que pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante et absence de gypse), soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au domaine public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler dans le temps les apports pluviaux.

Dans l'OAP « pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions », la commune favorise l'adoption d'une gestion alternative des eaux pluviales à travers plusieurs dispositions (limiter les surfaces imperméabilisées, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies, choisir des revêtements perméables adaptés aux usages, gérer les eaux pluviales par des dispositifs paysagés, favoriser la présence du végétal).

Ces principes de gestion des eaux pluviales permettent de réalimenter les nappes (ce qui contribue largement au soutien de la masse d'eau et donc à son bon état écologique) et de réduire les risques d'inondation.

2. LES RISQUES NATURELS

a) Le risque d'inondation pluviale

Rappel du diagnostic

En cas de fortes pluies (orages violents), la commune peut être concernée par des inondations pluviales avec ruissellement et débordement du réseau de collecte d'eaux pluviales.

Cependant, aucun axe de ruissellement temporaire lors d'orage n'est mentionné sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol (source Etat ; voir annexe au PLU).

De plus, le territoire de Margency n'appartient pas aux Territoires à Risque Important d'inondation (TRI) dans le cadre du PGRI et aucun plan de prévention des risques d'inondation ne couvre le territoire communal.

Mesures prises au sein du PLU :

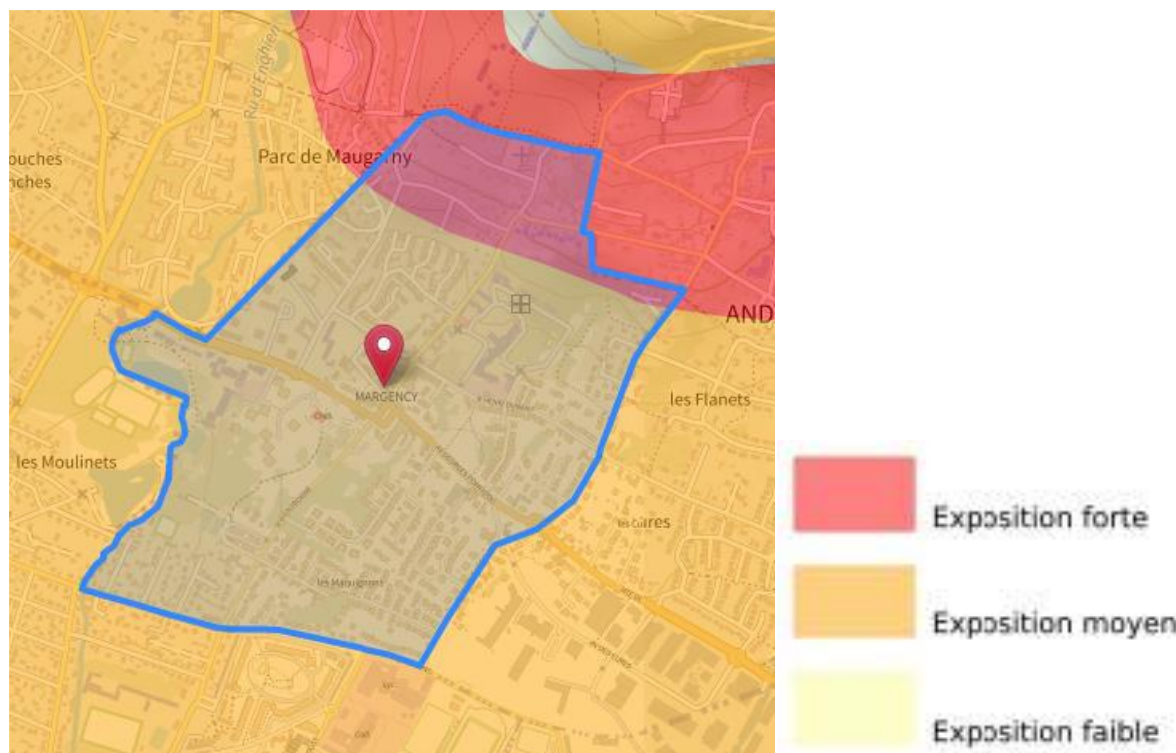
Le PLU de la commune prend en compte le risque inondation pluviale avec ruissellement dans l'aménagement du territoire :

- il est prévu un programme de récupération des eaux pluviales de ruissellement sur les espaces publics au moyen de cuves de rétention.
- il est prévu de limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines et d'imposer la présence de strates arbustives et arborées via les prescriptions réglementaires du chapitre 2.3, permettant ainsi la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le ralentissement des ruissellements des eaux pluviales.
- il est prévu de maintenir et protéger des espaces ouverts dans les zones urbaines (parcs publics arborés, fonds de jardins, cœurs d'îlots, espaces verts paysagers ...) pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter le ruissellement des eaux pluviales.

b) Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La commune de Margency est touchée par une exposition moyenne à ce risque sur la majorité du territoire communal à l'exception de la partie Nord qui est soumise à une exposition forte.

Il s'agit du risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier, il s'agit d'un retrait tandis qu'en périodes d'apport d'eau dans ces terrains, il y a un phénomène de gonflement qui conduit les terrains à reprendre du volume mais sans revenir à leur emplacement initial.



Source : Géorisques

Mesures prises au sein du PLU :

Ce risque est localisé et explicité dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1), et repris à titre d'information en annexe du présent PLU (plan et fiche d'information).

Le règlement du PLU, dans l'ensemble des chapitres 1-2, informe les usagers que la commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux et qu'« il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation ».

c) Le risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible). Ce risque est néanmoins présenté à titre d'information dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1).

d) Le risque de remontées de nappes

La commune de Margency est susceptible d'être impactée par les remontées de nappes. Ce sont des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe aux extrémités Ouest et Sud-Ouest du territoire communal et aux inondations de caves sur la moitié Sud du territoire.

Le PLU prend en compte ce risque de remontées de nappe dans le sens où il intègre ces données dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1).

Assuré de réception en préfecture
095-213503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

e) Les terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (source Etat ; voir annexe au PLU) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles qui présentent un faible taux de travail.

Sur la commune, la zone des alluvions tourbeuses compressibles longe une partie de la limite communale Ouest. Dans ce secteur, il convient de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des aménagements.

f) Les risques de mouvements de terrain liés à la présence de gypse

Du fait de la grande présence de gypse dans le sous-sol de Margency, il existe des risques de mouvements de terrain lié à la dissolution de ce matériau.

La commune est dans ce cadre soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels pour les mouvements de terrain et un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines).

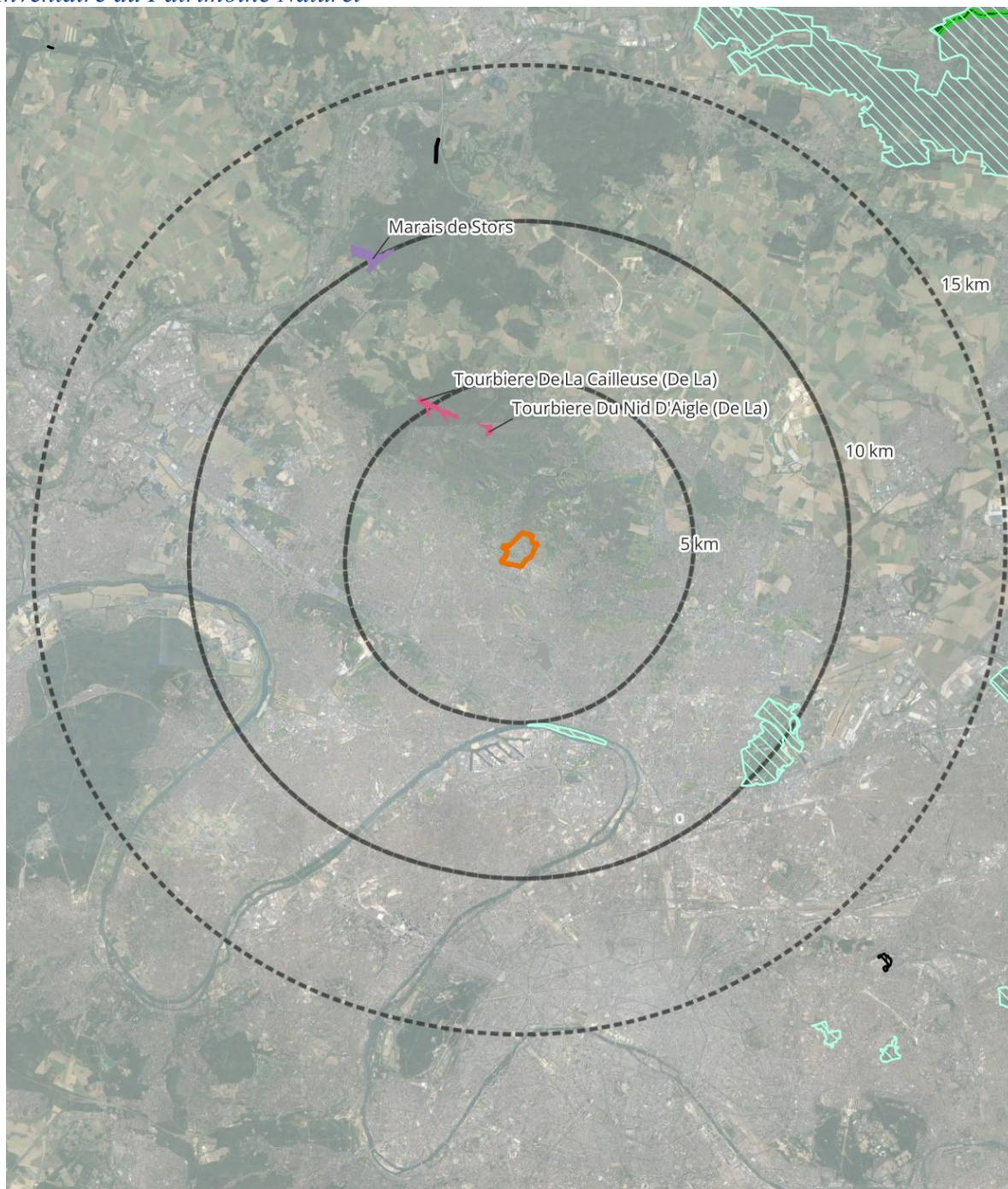
Mesures prises au sein du PLU :

Ce risque est explicité dans le diagnostic et repris en annexe du présent PLU (plan des contraintes et Plan de Prévention des Risques Naturels).

De plus, le règlement du PLU, dans le paragraphe « Protections, risques et nuisances », informe les usagers que la commune est concernée par un risque naturel lié à la présence de gypse et qu'«il conviendra, pour toute occupation du sol, de respecter les dispositions émises dans le règlement du Plan d'Exposition aux Risques ».

Enfin, le plan de zonage et le règlement du PLU identifient une zone urbaine UR présentant des risques cumulés liés au retrait gonflement des sols argileux et à la présence de gypse et conjugués à une forte déclivité. Sur cette zone, la constructibilité (emprise au sol des constructions) est limitée pour ces raisons.

Inventaire du Patrimoine Naturel



Source : donnée INPN, Montage SIG INGESPACES

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL

1. Evaluation des incidences prévisibles sur les sites NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire de Margency.

La zone NATURA 2000 la plus proche de la commune de Margency est « Pointe Aval de l'Île Saint Denis », située à Saint-Denis à environ 6 km de la commune.

Ce site NATURA 2000 se caractérise par son insalubrité permettant une fréquentation limitée et un isolement idéal. Il accueille une avifaune d'une richesse exceptionnelle en milieu urbain et péri-urbain.

Le projet de PLU prévoit le développement urbain à l'intérieur de l'espace urbanisé existant. La localisation de ce développement urbain est éloignée du site Natura 2000 **de près de 6 km.**

On peut ainsi considérer que la mise en œuvre du PLU de Margency n'aura pas d'incidences significatives sur le site Natura 2000 et ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 dans la mesure où :

- Le développement urbain envisagé dans le cadre du PLU est éloigné du site Natura 2000 de près de 6 km. Entre le développement urbain envisagé, localisé à l'intérieur de l'espace urbanisé existant, et le site Natura 2000, l'urbanisation continue et les nombreuses infrastructures routières (RN 14, RD 311, RD 928...) existantes confèrent ainsi à toute cette partie de la plaine un caractère fortement anthropisé ;
- le développement urbain envisagé est situé à l'intérieur des espaces déjà urbanisés et ne se développe en aucune façon sur des espaces naturels d'intérêt de la commune.

2. Evaluation des incidences sur le milieu naturel

Sur le territoire communal, il existe une trame verte et bleue, garante des continuités écologiques qui se développent au-delà du territoire, et qu'il convient de préserver.

Cette trame verte et bleue comprend :

- Des parcs publics arborés,
- Des arbres remarquables,
- Des fonds de jardins et cœurs d'îlots,
- Des espaces verts paysagers,
- Le ru du Corbon, le plan d'eau du site d'enseignement de Bury.

Le projet de PLU n'a pas d'incidence négative sur la trame verte et bleue dans la mesure où la trajectoire de développement de l'habitat se développe par la réutilisation de bâti existant et par l'utilisation d'espaces non construits et interstitiels au sein du tissu urbain existant et à l'écart des éléments de cette trame verte et bleue.

Cette trame verte et bleue est matérialisée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique qui définit des principes pour sa préservation et son confortement.

Sa préservation et son confortement font l'objet de mesures ci-dessous prises au sein du PLU.

Mesures prises au sein du PLU :

Le PLU, par son PADD, ses OAP, son zonage et son règlement, prévoit des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- Les parcs publics arborés sont classés en zone naturelle N au plan de zonage,
- Au sein des zones urbaines, plusieurs fonds de jardins, des cœurs d'îlots, des arbres remarquables, des espaces verts paysagers sont protégés au titre de l'article L151-23 du CU, pour leur qualité d'espaces de respiration et leur participation à la trame verte locale.
- Les parcs publics arborés font l'objet d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L113-1 du CU,
- Le ru du Corbon et le plan d'eau du site d'enseignement de Bury ainsi que son espace arboré sont protégés afin de favoriser la préservation de la trame bleue et la continuité écologique associée au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les zones humides probables de classe B définies par la DRIEAT sont également représentées au plan de zonage. Dans ce cadre, en cas de projets sur ces enveloppes ou les impactant, une étude de délimitation de zones humides selon les modalités définies dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié devra être effectuée par un bureau d'études spécialisé pour déterminer le caractère humide ou non du secteur du projet.

A la protection de cette trame verte et bleue identifiée sur l'OAP thématique « Trame verte et Bleue » et sur le plan de zonage, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

La protection de ces éléments est justifiée selon leur nature :

- **Les parcs publics arborés**

Les parcs publics constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces (oiseaux, mammifères, insectes, ...).

- **Les fonds de jardins, les cœurs d'îlots, les arbres remarquables, les espaces verts paysagers**

Ces éléments de nature au sein du tissu urbain, en plus de structurer le paysage, permettent d'assurer une continuité de la trame écologique et une présence de la biodiversité en milieu urbain.

- **Le ru du Corbon, le plan d'eau du site de Bury ainsi que son espace arboré**

A un degré moindre pour le ru du Corbon, enterré sur sa plus grande partie à Margency, ces espaces constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces. L'espace arboré autour du plan d'eau représente également un enjeu majeur de par sa fonction : protection des berges contre l'érosion, participation à l'autoépuration...

C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le projet d'aménagement et de développement durables prévoit un développement urbain respectueux de l'environnement en fixant un objectif de lutte contre la consommation de l'espace et l'étalement urbain par une politique fondée sur la réutilisation du bâti existant et l'utilisation d'espaces non construits et interstitiels au sein du tissu existant pour y développer l'habitat.

Par ailleurs, le territoire communal ne dispose pas d'espace agricole.

Ainsi, la commune ne consomme pas d'espaces naturel, agricole et forestier à l'horizon du PLU.

D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE

1. Le patrimoine architectural et paysager

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.

Dans les parties anciennes de Margency (zone UA), le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier l'aspect extérieur des constructions. A cet effet, des dispositions générales sont édictées concernant notamment l'aspect des toitures, des façades et des clôtures.

Par ailleurs, des **éléments bâtis remarquables et des éléments paysagers et naturels (fonds de jardins, cœurs d'îlots, arbres remarquable et espaces verts paysagers)**, repérés sur le plan de zonage, sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La démolition totale d'un bâtiment ou d'un petit patrimoine local repéré, est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou d'un petit patrimoine local repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ainsi, tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments et sur le petit patrimoine local doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, dans les règles et dispositions communes à toutes les zones, définit les prescriptions attachées à ces éléments bâtis protégés.

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Des vues remarquables sont également protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage. Ces vues remarquables doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir. Pour cela, ces vues remarquables font l'objet d'une traduction dans une OAP « vues remarquables » qui définit des orientations à respecter notamment dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction.

Afin de préserver la qualité paysagère de Margency, de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage des aménagements et constructions, les secteurs de développement urbain prévus (secteur « Bury Sup » et secteur « Croix Rouge ») sont assortis d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant les conditions d'implantation et de paysagement. Par exemple, la qualité paysagère des deux secteurs est encadrée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et de ce fait améliorée grâce notamment aux traitements paysagers de leur abords et aux espaces verts paysagers de convivialité.

2. Le patrimoine archéologique

La commune de Margency compte plusieurs sites archéologiques recensés par le Préfet du Val d'Oise. Ils sont repérés et listés dans le diagnostic.

En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES, L'ENERGIE ET LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

1. Les voies de communications et les déplacements

L'incidence du développement de la trajectoire à vocation d'habitat

Le développement de la trajectoire à vocation d'habitat afin d'atteindre l'objectif réglementaire de 25 % de logements sociaux sur la commune de Margency va entraîner l'accueil de nouveaux habitants, lesquels vont induire une augmentation de la circulation automobile au sein du bourg. A raison de 1,5 voiture par logement (taux de motorisation par ménage calculé à Margency), on peut estimer qu'en moyenne, le développement urbain engendrera chaque matin (entre 6h30 et 9h30) et le soir (entre 16h30 et 19h30) le passage d'environ **240 véhicules / 3h, soit 80 véhicules/heure (soit un peu plus d'un véhicule par minute)**, ce qui représente une augmentation limitée de la circulation.

En outre, cette augmentation du trafic automobile sera minorée par l'essor de deux pratiques nouvelles :

- *le covoiturage*

D'après une étude nationale sur le covoiturage de courte distance réalisée en 2018 par l'Agence de L'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, en 2018, près de 10% des français pratiquaient le covoiturage tous les jours pour leur trajet domicile travail. L'économie collaborative est en plein essor. Toujours d'après cette étude, il est estimé qu'en 2028, près de 30% des français auront recours quotidien au covoiturage.

Ainsi, dans l'hypothèse d'un covoiturage de 30% des habitants du secteur, l'augmentation du nombre moyen de voitures en circulation pourrait être réduite à 64 environ par heure de pointe.

- *l'émergence du télétravail*

D'après une étude menée par la Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques (DARES) du Ministère du Travail, en 2017, près de 17% des français pratiquaient le télétravail en moyenne 2 jours par semaine et il est estimé qu'à l'horizon 2025-2030, plus de 30% des actifs français auront recours en moyenne 2 jours par semaine au télétravail. Rapporté aux 5 jours ouvrés, cela représente 12% des habitants en télétravail par jour ouvré.

En prenant en compte le télétravail, le nombre de voitures en circulation pourrait être réduite à 56 environ par heure de pointe.

Mesures prises au sein du PLU pour réduire le trafic automobile

Afin de réduire l'usage de la voiture, le PLU a notamment pour volonté d'améliorer les mobilités durables en :

- améliorant l'offre de transport collectif
- favorisant les mobilités douces

Un certain nombre d'actions sont prévues en ce sens sur la commune :

- améliorer la signalisation des itinéraires piétons vers des lieux clés tels que les gares (extérieures à Margency), la forêt de Montmorency, etc. La commune souhaite notamment mieux signaler la sente des Sablons en lien avec la forêt de Montmorency,
- requalifier et sécuriser des franchissements piétons entre le parc de la Renaudière et le parc des Tuileries (rue Georges Pompidou),
- valoriser les tronçons piétonniers traversant les parcs de la Renaudière et des Tuileries, le tronçon entre la rue Georges Pompidou et la rue Louis Muret,
- réaménager la rue Roger Salengro en faveur du piéton par un passage en simple sens de circulation et un apport de végétalisation (rue Roger Salengro et rue du 18 Juin),
- limiter le trafic des voitures matin et soir. La commune souhaite ainsi encourager la pratique du co-voiturage en réfléchissant à la mise en place d'un espace dédié. Elle souhaite également inciter les parents à déposer leurs enfants sur un dépose-minute rue d'Eaubonne relié à l'établissement Bury via le Parc de la mairie,
- sécuriser les rues Louis Muret et Henri Coudert en les transformant en zone de rencontre ou zone 20 km/h,
- réaliser une nouvelle piste cyclable rue Georges Pompidou (RD 144) dans le prolongement de celle qui existe sur la commune de Soisy-sous-Montmorency,
- pérenniser les lignes de bus existantes desservant Margency en s'attachant à optimiser leur fréquence et projet d'une nouvelle ligne de bus à l'horizon 2025 ayant pour terminus la rue Eaubonne à Margency,
- faciliter dans les nouvelles opérations urbaines la circulation des modes alternatifs à la voiture, par exemple, en favorisant le stationnement des vélos sur l'espace public,

En outre, afin que les projets de développement de l'habitat limitent l'usage pendulaire de la voiture, la volonté municipale est de favoriser des opérations d'habitat apportant plus de proximité entre le lieu de travail (ou d'étude) et le logement. Il est ainsi prévu des projets de construction de logements à destination du personnel soignant (hôpital de la Croix Rouge) ou étudiant (établissement Bury Sup).

Enfin, dans l'optique d'optimiser le maillage de liaisons douces (piétons et cycles), les sentes existantes sont conservées dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Et afin de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, il est imposé le stationnement des vélos dans les bâtiments neufs à usage d'habitation et dans les bâtiments faisant l'objet de transformation via les prescriptions des chapitres 2.4. du règlement.

2. Les nuisances

La réutilisation de bâti existant et l'urbanisation d'espaces non construits et interstitiels au sein du tissu urbain existant pour le développement de l'habitat, vont probablement générer une augmentation progressive de la circulation automobile, comme cela a été vu au chapitre précédent. Cette circulation est limitée mais à l'origine de pollution, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

L'application GES Urba mise à disposition par le CEREMA permet d'estimer approximativement les émissions de gaz à effet de serre (GES), dues à la mobilité, générées par ces nouveaux habitants.

Ainsi, l'évolution des émissions de GES résultant de l'évolution de la mobilité de la population résidente et visiteurs actuels est estimée à 198 t_{eq}CO₂/an. **L'accueil de nouveaux résidents et**

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

de visiteurs augmenterait ainsi le taux d'émission de GES dus à la mobilité d'environ 11 %.

Cependant, la consolidation de l'espace urbanisé de Margency, passant notamment par la densification et le renouvellement urbain, entre dans la logique de la préservation de la qualité de l'air et de la minimisation des pollutions. En effet, cela permet le maintien et le développement d'équipements communaux et de services à proximité directe des habitants. Ainsi, cela réduit la distance aux services, ce qui induit une réduction de la mobilité et de la place de l'automobile en faveur des modes de déplacements plus doux (marche à pied, vélo, etc...). Une concentration de la population est également favorable à une augmentation de la desserte et donc de la fréquentation des transports en commun, plus économes en énergie et moins polluant que l'automobile, et favorable à la pratique du covoiturage.

Ainsi, la mise en place de projets d'habitat visant à une concentration des habitants au sein d'une même enveloppe bâtie, avec une mixité fonctionnelle et typologique, permet le rapprochement des habitants aux équipements, services publics et activités du quotidien, ainsi qu'une amélioration du fonctionnement urbain et une incitation aux mobilités douces. Cela limite les déplacements automobiles journaliers et impacte de ce fait positivement la qualité de l'air.

En outre, le télétravail évoqué précédemment et qui s'est développé récemment lors de la crise sanitaire, va se poursuivre dans le futur, au même titre que le développement du co-voiturage, participant à réduire la circulation automobile. Parallèlement, le développement considérable des véhicules électriques (les immatriculations de véhicules électriques ont été multipliées par trois entre 2019 et 2020 selon l'Association nationale pour le développement de la mobilité électrique (Avere-France)) va réduire les nuisances phoniques et sur la qualité de l'air.

Dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des OAP thématiques ont été réalisées pour la prise en compte du développement durable incluant la promotion d'un habitat durable (éco-gestion, éco-construction et prise en compte du confort et de la santé des futurs habitants), des prescriptions afin de réduire la nuisance des chantiers et notamment le bruit occasionné, et favoriser le confort et la santé.

3. L'énergie

L'augmentation de la population va entraîner une hausse des besoins et de la consommation énergétique particulièrement dans les secteurs de l'habitat et des transports.

L'application GES Urba permet d'estimer le bilan global des consommations en énergie finale et des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) de la commune à l'horizon 2034.

Ainsi, selon ces hypothèses, l'évolution totale de la consommation énergétique finale est estimée à 1335 MWh/an et l'évolution des émissions de GES est estimée à 407 teq CO2/an.

Dans l'hypothèse de la création de 160 nouveaux logements, **l'application GES Urba estime que la consommation annuelle d'énergie finale de l'ensemble des logements neufs sera de 513 MWh/an.** La consommation moyenne par logement principal neuf serait de 3210 kWh/logement/an. La consommation d'énergie grise prévue, due à la construction de l'ensemble de ces logements, est de 483 MWh/an.

Néanmoins, comme vu au chapitre précédent, le PLU prévoit un développement de l'habitat au sein du tissu existant. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près des équipements et services de proximité les futures habitations et d'ainsi réduire les déplacements motorisés. Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.

De plus, les formes urbaines plus denses prévues, avec le respect de la réglementation thermique en vigueur, vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

L'utilisation d'énergies renouvelables et la qualité environnementale des constructions est par ailleurs prise en compte dans le règlement du présent PLU. Les bâtis présentant certaines qualités environnementales ou utilisant des énergies renouvelables peuvent ainsi déroger à certaines contraintes architecturales.

Cette thématique est également développée dans le PLU par une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable à l'échelle de la construction, en préconisant :

- De privilégier un isolant naturel biosourcé et performant
- De choisir la bonne technique d'isolation
- De privilégier des matériaux à forte inertie
- De lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...)
- De penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.
- De choisir des équipements économes en énergie (bâtiment, mobilier urbain...)
- De choisir des équipements économes en eau (équipements sanitaires économes et performants)
- De favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse, géothermie, pompe à chaleur...).

4. Les risques technologiques

La base de données BASIAS du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires recense 8 sites à risque potentiel sur le territoire communal. La liste des sites et une cartographie sont présentes dans le diagnostic communal.

Aucun des espaces envisagés pour le développement de l'habitat au sein de l'espace urbanisé n'est concerné par ces sites BASIAS.

Afin de prendre en compte ces risques technologiques, il en est fait mention dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce n° 2-1).

F. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

En Île-de-France, les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement annuel jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario envisagé.

Sur la seconde moitié du XXI^e siècle, l'évolution de la température moyenne annuelle diffère significativement selon le scénario considéré. Le seul qui stabilise le réchauffement est le scénario qui intègre une politique climatique visant à faire baisser les concentrations en CO₂. Selon le scénario sans politique climatique, le réchauffement pourrait atteindre près de 4°C à l'horizon 2071-2100.

En Île-de-France, les projections climatiques montrent une augmentation du nombre de journées chaudes en lien avec la poursuite du réchauffement.

Sur la première partie du XXI^e siècle, cette augmentation est similaire d'un scénario à l'autre.

À l'horizon 2071-2100, cette augmentation serait de l'ordre de 16 jours par rapport à la période 1976-2005 selon le scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en CO₂, et de 45 jours selon le scénario sans politique climatique.

En Île-de-France, quel que soit le scénario considéré, les projections climatiques montrent peu d'évolution des précipitations annuelles d'ici la fin du XXI^e siècle. Cette absence de changement en moyenne annuelle masque cependant des contrastes saisonniers.

En Île-de-France, les projections climatiques montrent une diminution du nombre de gelées en lien avec la poursuite du réchauffement.

Jusqu'au milieu du XXI^e siècle cette diminution est assez similaire d'un scénario à l'autre.

À l'horizon 2071-2100, cette diminution serait de l'ordre de 20 jours par rapport à la période 1976-2005 selon le scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en CO₂, et de 30 jours selon le scénario sans politique climatique.

Assèchement des sols de plus en plus marqué au cours du XXI^e siècle en toute saison.

La démarche d'adaptation au changement climatique est complémentaire des actions d'atténuation. Elle vise à adapter les sociétés humaines au climat actuel ou attendu ainsi qu'à ses conséquences, afin d'en réduire les impacts.

L'adaptation consiste à anticiper et limiter les dégâts éventuels provoqués par le changement climatique en réduisant la vulnérabilité des territoires,

Mesures prises au sein du PLU :

Afin de lutter et de s'adapter aux incidences de ce changement climatique, le PLU adopte un certain nombre d'orientations et de règles :

- Il n'est pas prévu d'urbanisation dans des zones à risque d'inondation.
- Il est imposé la gestion des eaux pluviales de ruissellement à la parcelle, bénéfique pour la recharge des nappes ou pour une réutilisation d'arrosage et de nettoyage et pour éviter les phénomènes de crue en aval.

- Il est autorisé la réalisation de toits ou murs végétalisés. Ces techniques de végétalisation permettent une meilleure gestion des eaux de pluies mais également de lutter contre les îlots de chaleur.
- Il est imposé un coefficient de biotope au sein du règlement (section 2-3 sur les surfaces éco-aménageables) qui limite l'artificialisation des sols et qui assure une végétalisation minimale des sols en fonction des zones et permet d'insérer la nature ainsi que la trame verte au sein du tissu urbain du village.
- Le projet de développement de la commune repose sur l'optimisation du tissu urbain existant. Il n'est pas envisagé de consommation d'espaces naturel, agricole et forestier.
- Deux OAP thématiques sont définies dans le PLU pour la prise en compte du développement durable, à l'échelle des projets et des constructions, en préconisant notamment : le respect des espaces naturels, de favoriser une gestion alternative des eaux pluviales, de prévoir le tri des déchets, de réutiliser les eaux de pluie pour l'arrosage et le nettoyage des espaces verts et espaces publics, de favoriser les principes de l'habitat bioclimatique, et de favoriser les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables.

G. BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les niveaux d'effet sont marqués par un code couleur.

- **Effet positif.** Les dispositions retenues (orientations du PADD, OAP, délimitation d'une zone, rédaction d'une règle...) contribuent à limiter ou réduire les effets de la révision du PLU sur un thème de l'environnement.
- **Effet mitigé.** Les dispositions ont des effets antagonistes et ne permettent donc pas d'assurer une réponse complète et efficiente au thème considéré. Par exemple, les dispositions retenues peuvent être consécutives à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement de l'habitat ou la croissance de la population.
- **Effet négatif.** Résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet, les dispositions retenues ont des effets significatifs sur un ou plusieurs thèmes environnementaux.
- **Sans effet.** Les dispositions retenues n'entraînent aucun effet sur les thèmes environnementaux.

Ces 4 niveaux d'effet sont codifiés selon la convention ci-dessous :

Niveau d'effet Codification	Effet positif	Effet mitigé	Effet négatif	Sans effet
	+	±	-	Ø

Thème	Effet de la Révision du PLU
Lutte contre le changement climatique	±

Thème		Effet de la Révision du PLU
Préservation des ressources naturelles	Densification urbaine	+
	Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, liens avec les corridors écologiques	Ø
	Eaux superficielles et souterraines (quantité & qualité)	Ø
	Alimentation en eau potable (captage, volumes, réseaux)	Ø
	Assainissement et gestion des eaux usées	Ø
	Gestion des eaux pluviales	+
Biodiversité et écosystèmes	Natura 2000 (espèces et milieux d'intérêt communautaire)	Ø
	Autres milieux naturels, dont zones humides	Ø
	Faune / flore (espèces remarquables, espèces protégées)	Ø
	Nature ordinaire	+
	Continuités écologiques	+
Paysages et patrimoine	Paysages naturels	+
	Paysages urbains	+
	Patrimoine architectural	+
Santé environnementale des populations	Prévention des risques technologiques	Ø
	Prévention des risques naturels	+
	Prévention des pollutions (air, sol & eau)	± (dû au développement des opérations d'habitat)
	Prévention des nuisances (bruit & odeurs)	± (dû au développement des opérations d'habitat)

VII. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le Conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et suivies pour déterminer si un changement est en cours. L'indicateur doit permettre de comprendre les raisons du processus de changement, pour aider le décideur à corriger le plan pour limiter ou accompagner le changement.

Des indicateurs sont définis pour chaque thème. Les sources mobilisables et la fréquence de mise à jour sont déterminées le plus précisément possible. Cette fréquence est dépendante d'une part du type de données et d'autre part de l'effet plus ou moins immédiat de l'urbanisation sur cet indicateur.

Trois types d'indicateurs sont nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du présent PLU :

- **Les indicateurs d'état** : ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol...
- **Les indicateurs de pression** : ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- **Les indicateurs de réponse** : ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau d'assainissement...

Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU sont les suivants :

AXE I : OPTIMISER L'ACTION MUNICIPALE ET LA RESILIENCE DU TERRITOIRE PAR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES PROBLEMATIQUES LIEES A L'ENERGIE, A L'EAU ET AUX RISQUES NATURELS			
Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / cibles	Source (fréquence)
Augmenter la performance énergétique de la commune	Nombre de dispositifs mis en œuvre chez les particuliers ou entreprises (panneaux solaires et géothermie)	2034 : augmentation de la mise en œuvre des dispositifs : photovoltaïque (sur bâtiment et ombrière) et géothermie	Commune (annuel)
	Eclairage public	2023 : Eclairage public LED 2034 : Poursuite de la conversion de l'éclairage public au LED, fréquence d'éclairage plus intelligent	Commune
Favoriser l'utilisation d'une eau plus locale	Qualité de l'eau potable	En 2023, l'eau distribuée a été conforme aux limites de qualité réglementaire (bactériologique, physico-chimique, références de qualité) 2034 : conforme	Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France (Annuel)
	Récupération de l'eau de pluie	2034 : poursuite de la récupération de l'eau de pluie sur l'espace public communal.	Commune
Prendre en compte les risques naturels	Nombre d'arrêtés portant constatation de catastrophe naturelle	2023 : 14 arrêtés depuis 1987	georisques.gouv.fr

AXE II : TIRER AVANTAGE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET NATUREL QUALITATIF DE MARGENCY			
Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / cibles	Source (fréquence)
Consolider l'identité communale et la réponse aux besoins des habitants par un patrimoine bâti actif	Protection du patrimoine bâti remarquable et sa réutilisation	2034 : Réutilisations de l'ancienne mairie, des anciennes écuries, du Château de Bury SUP, et du Château de la Croix Rouge	Commune
Renforcer les atouts que sont la proximité avec la Forêt de Montmorency, la haute qualité des parcs urbains et les boisements	Trame verte	2034 : Préservation des parcs publics paysagers et création de deux coulées vertes entre le parc de la Mairie et la rue Roger Salengro	Commune

AXE III : POURSUIVRE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG			
Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / cibles	Source (fréquence)
Soutenir le développement économique par les commerces et les équipements Dynamiser le centre-bourg en y renforçant l'offre commerciale	Nombre d'établissements actifs	31/12/2020 : 193 établissements 2034 : > 193 établissements	INSEE (annuel)
	Nombre d'emplois sur la commune	2019 : 796 emplois 2034 : > 796 emplois	INSEE (annuel)
	Concentration d'emploi	2019 : 62 emplois/100 actifs 2034 : > 62 emplois/100 actifs	INSEE (annuel)
Améliorer le cadre de vie par un travail sur l'espace public Renforcer la parcourabilité et l'accessibilité au sein de la ville	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	2019 : 66,72 % en voiture, camion ou fourgonnette 2034 : inférieur au chiffre de 2019 (création d'un itinéraire cyclable, plus de liaisons douces, rapprochement entre travail et habitat, ...)	INSEE (annuel)
	Taux de motorisation des ménages	2020 : 1,5 véhicule/ménage 2034 : < 1,5 véhicule/ménage	INSEE selon les modalités de calcul du PDUIF approuvé en 2014 (annuel)
	Nombre de places de stationnement vélos sur la commune	2023 : non-existant	Commune

	2034 : au moins 1 parc de stationnement rue d'Eaubonne	
Linéaire créé de piste cyclable	2023 : non-existant 2034 : ~ 700 m de linéaire cyclable supplémentaire envisageable à Margency, rue d'Eaubonne et Avenue Georges Pompidou	Commune Département du Val-d'Oise
Sentes et liaisons douces	2023 : liaisons douces : Avenue Marie-Louise- Allée Eugène Magniez- Parc de la Mairie ; Parc de la Renaudière- Avenue Georges Pompidou ; Rue Jean Moulin ; Allée Julien Manceau ; Square-Rue Henri Coudert ; Parc de la Tuilerie ; Parc d'Istel ; Ruelle de la Côte- Sentier des Sablons ; 2034 : liaisons douces : Avenue Victor ; Avenue Marie-Louise- Allée Eugène Magniez ; Parc de la Mairie ; Parc de la Renaudière ; Rue Jean Moulin-Allée Julien Manceau ; Allée des Belettes – Allée Jacques Prévert ; Rue Hector Berlioz; Square-Rue Henri Coudert;	Commune

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

		Rue Henri Dunant-Rue Roger Salengro ; Rue Henri Dunant-Parc d'Istel-Rue Roger Salengro ; Sentier des Sablons ;	
	Nombre de places de stationnement pour la recharge des véhicules électriques	2023 : 0 2030 : implantation ponctuelle de bornes de recharge électrique	Commune
Développer une offre de logements attractive en lien avec les enjeux de la commune et répondant aux obligations réglementaires	Nombre d'habitants	2020 : 2830 habitants 2034 : 2985 habitants	INSEE (annuel) Commune
	Nombre de logements	2019 : 1255 logements 2034 : 1539 logements	INSEE (annuel) Commune
	Nombre de logements vacants	2019 : 48 lgts vacants 2034 : 48 lgts vacants	INSEE (annuel) Commune
	Nombre de logements sociaux créés	2020 : 141 logements sociaux 2034 : 380	Commune
	Répartition par taille de logements (nombre de pièces)	En 2019 : - 2,9% T1 - 9,9% T2 - 21,7% T3 - 21,6% T4 - 44% T5 et plus 2034 : principalement une augmentation du nombre des petits logements (T1 à T3)	INSEE (annuel) Commune
Consolider la présence des équipements et services	Nombre d'enfants scolarisés	2022/2023 : environ 1800 élèves 2034 : a minima 150 élèves supplémentaires	Commune (annuel)

	Evolution des équipements publics présents sur le territoire	2034 : Création d'un équipement d'hébergement de loisirs, d'une maison de santé, d'une micro-crèche	Commune
--	--	--	---------

VIII. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE

A. RESUME NON TECHNIQUE

1. Contexte supracommunal

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le PLU de Margency doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). La commune fait partie de « **l'agglomération centrale** », qui correspond aux grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural, de manière à ajuster développement urbain et préservation des espaces ouverts ; cette « agglomération centrale » reprend l'unité urbaine de Paris telles que définie par l'INSEE.

Les espaces urbanisés sont à optimiser : à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine,
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Le SDRIF actuel est en cours de révision et aboutira sur le « SDRIF-environnemental à horizon 2040 » (SDRIF-E). Le projet a été adopté le 11 septembre 2024 par le Conseil régional d'Ile de France.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France

Le PDU de la Région Ile-de-France a été approuvé par vote du Conseil Régional d'Île-de-France le 19 juin 2014. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement.

Le document propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions, qui permettront de répondre aux besoins de déplacements à l'horizon 2020, tout en réduisant de 20 % les émissions de gaz à effet de serre.

Aujourd'hui, il n'y a pas encore de mise en œuvre locale du PDUIF par un Plan Local de Déplacement (PLD) au niveau communal ou intercommunal.

En outre, le PDUIF a été mis en révision, par décision du conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités le 25 mai 2022, en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030, portant sur la période 2020-2030. Son élaboration a été engagée fin 2022 et son approbation est envisagée pour début 2025.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le PLU de la commune de Margency doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027, qui a été approuvé le 23 Mars 2022.

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

La commune de Margency est incluse dans le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer approuvé le 28 mars 2020. Le PLU de la commune de Margency doit être compatible avec ce schéma.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 3 mars 2022 par le préfet coordonnateur du bassin.

La commune de Margency n'est pas identifiée comme territoires à risques importants (TRI).

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013.

Excepté un cours d'eau intermittent, il n'y a pas d'élément de la trame verte et bleue à préserver, restaurer ou traiter dans le périmètre de la ville de Margency.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Un Plan Climat Air Energie Territorial est un projet de développement durable qui a pour but de lutter contre le changement climatique par une adaptation du territoire. Ce projet s'inscrit dans la protection d'enjeux aussi variés que des enjeux sociaux, économiques et environnementaux.

Margency est concernée par le PCAET (2023-2029) de la CAPV en cours d'élaboration.

Le Programme Local d'Habitat Intercommunal (PLHI)

Le PLHI 2021-2027 de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a été approuvé au Conseil communautaire le 31 mars 2021. Le PLU doit être compatible avec les objectifs du PLHI.

Selon le PLHI, la production de logements à réaliser sur la commune de Margency est de 120 logements en 6 ans (entre 2021 et 2027) dont 114 LLS.

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, l'objectif annuel de constructions est de 850 logements, dont 566 à 691 logements sociaux.

Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Paris-Charles-De-Gaulle

Le territoire de la commune de Margency est inclus en zone D.

En zone D toutes les constructions sont autorisées sous réserve d'isolation acoustique.

2. Diagnostic territorial

a) Les principales conclusions du diagnostic socio-économique

La population

Au 1er janvier 2020, la population municipale de la commune de Margency est de 2 830 habitants (+1970 habitants en 50 ans).

La croissance démographique s'est opérée fortement entre 1968 et 1982 (7,7 % de taux d'accroissement annuel soit +1591 habitants) puis de façon moindre entre 1982 et 1990 (1,4 % de taux d'accroissement annuel). Depuis 30 ans, la croissance démographique communale est globalement faible (+ 85 habitants entre 1990 et 2020).

On observe notamment un taux d'accroissement annuel en diminution entre 2013 et 2019 équivalent à une perte de 67 habitants en 6 ans (- 0,4% de la population). Malgré un solde naturel positif qui se maintient à un bon niveau depuis 1968, le solde migratoire est quant à lui globalement négatif depuis 1990 (hormis sur la période 1999-2008). Ces tendances, corrélées avec le faible niveau de construction de logements, expliquent ce taux d'accroissement annuel en diminution.

Entre 2008 et 2019, un fort vieillissement de la population communale s'est opéré. En 2019, la population communale de Margency est plus âgée que celles de la CA Plaine Vallée et du département du Val-d'Oise. L'indice de jeunesse (rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans) est de 1,08 sur Margency alors qu'il est de 1,2 sur la CA Plaine Vallée et de 1,53 sur le département.

En 2019, la taille moyenne des ménages par résidence principale (RP) est de 2,32 personnes contre 3,31 en 1968. Cette taille des ménages n'a fait que diminuer depuis 1968, et est dorénavant en-dessous des moyennes de la CA Plaine Vallée (2,43 en 2019) et départementale (2,57 en 2019) mais reste en-dessus de la moyenne de la Région Île-de-France (2,29 en 2019) et de la moyenne nationale (2,19 en 2019).

Le phénomène de desserrement des ménages (départ des jeunes du foyer parental, vieillissement de la population, croissance du nombre de célibataires, multiplication des familles monoparentales, ...) engendre une diminution du nombre moyen d'occupants des résidences principales. Cette tendance pourrait donc encore se poursuivre à l'avenir, car la taille des ménages actuelle induit un potentiel de desserrement des ménages au regard des taux régionaux et nationaux.

Le parc immobilier et son évolution

Entre 1968 et 2019, le parc de logement a augmenté de 1021 logements.

En 2019, les faibles proportions des résidences secondaires (1,1%) et des logements vacants (3,8%) démontrent une très forte pression foncière sur le territoire communal.

Sur la période récente 2019-2022, 23 permis de construire pour des logements ont été autorisés. En outre, pour affermir la triennale 2023-2025, la stratégie est fondée sur la programmation du centre bourg (au foncier maîtrisé sur les secteurs Ecole et Place du Jardin du souvenir), elle agrège les logements livrés sur la période et non comptabilisés à l'inventaire de Janvier 2022 que sont les 10 PSLA au 3 Rue Dunant de l'OPAC de l'Oise (en livraison en 2023) et les 6 futurs logements conventionnés ANAH du 6 Rue Dunant (en livraison en 2024). La triennale 2023-2025 est déterminante dans le rythme de rattrapage des logements sociaux en cumulant la livraison des opérations programmées en triennale 2017-2019 (IN LI / 23 LLS, OPAC de l'OISE / 31 LLS & 10 PSLA), en triennale 2019-2022 (I3F / 30 LLS) et les opérations acquisitions-améliorations ANAH (Grimbert / 6 LLS, SNL / 5 LLS).

Le rythme de construction peut ainsi être estimé à environ 20 nouveaux logements par an sur la période récente.

En 2019, on observe une majorité de maisons individuelles occupées par leur propriétaire (54% du parc immobilier), tandis qu'à l'échelle de la CAPV et du Val-d'Oise, la majorité des résidences sont des appartements. Cependant, une légère diversification du parc immobilier s'est opérée avec une augmentation de la part des appartements (+2,9 points entre 2008 et 2019).

Les logements à Margency sont globalement de grande taille (65,6 % des logements comportent 4 pièces ou plus en 2019), mais on constate une augmentation des petits et moyens logements (T1, T2 et T3) depuis 2008.

La prédominance de maisons engendre un cycle de renouvellement des ménages assez long contribuant au processus de vieillissement de la population. En effet, en 2019, 28 % des ménages à Margency ont une ancienneté d'emménagement de 20 ans ou plus (64% de 10 ans

ou plus), ce qui confirme ce phénomène de long renouvellement. Une diversification accentuée du type et de la taille des logements doit s'opérer afin d'accélérer le cycle de renouvellement des ménages, d'accueillir une population plus jeune et d'enrayer le vieillissement de la population.

Concernant les logements sociaux, la commune de Margency compte 182 logements locatifs sociaux (LLS) au 1er janvier 2021. Cela correspond à un taux de 15 % de LLS.

Pour atteindre le taux de 25 % de LLS (soit 303 LLS) conformément à la réglementation en vigueur, 121 nouveaux LLS supplémentaires sont nécessaires au 1er janvier 2021.

Le contexte économique

Entre 2008 et 2019, le nombre des Margencéens actifs (personnes en emploi et chômeurs) de 15 ans ou plus a légèrement diminué, passant de 1408 à 1371 (-37 personnes). Cette évolution est en partie liée à la diminution de la population à Margency entre 2008 et 2019 (- 44 personnes).

Entre 2008 et 2019, malgré une légère diminution du nombre d'emplois sur la commune, la concentration d'emploi (rapport entre le nombre d'emplois proposés sur un territoire et le nombre d'actifs en emploi qui y résident) reste supérieure (62 %) à celle du territoire de la CA Plaine Vallée (48,4 %), mais inférieure à celle du département du Val-d'Oise (79,2 %).

À Margency, on décompte en 2019 environ 193 établissements. Les principaux secteurs d'activité sont les « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien » (23,3% des établissements), ainsi que le « commerce de gros et de détails, transports, hébergement et restauration » (24,4%).

Les deux établissements qui fournissent le plus d'emplois sont l'établissement Scolaire Mariste Bury-Rosaire et l'Hôpital d'Enfants.

De plus la commune dispose de deux petits pôles d'activités de faible importance de 0,37 ha et de 0,40 ha (à l'Est) ha qui accueillent des commerces et des services.

Le degré d'équipement et de services et sa couverture numérique

Globalement, la commune est dotée d'équipements publics et d'intérêt général qui répondent aux besoins de la population parmi lesquels plusieurs établissements d'enseignement.

Le groupe scolaire public compte en 2022 une école maternelle « Le Petit Prince » (108 élèves) et une école élémentaire « Saint Exupéry » (185 élèves).

La commune compte également un établissement scolaire privé d'environ 1500 élèves (Établissements de Bury).

Enfin, il y a également un établissement scolaire privé de la Croix-Rouge au sein de l'Hôpital d'enfants. Cet établissement possède 8 salles de classe, une directrice, 9 enseignants, 30 élèves (106 lits).

Pour les plus petits, la commune dispose de 2 micro-crèches : la micro-crèche « Les Petits Patapons » et la micro-crèche « crèche du Petit Bois » gérée par l'Hôpital d'enfants de la Croix Rouge. En outre, il existe à Margency 9 assistantes maternelles agréées.

En matière de couverture numérique, Margency est intégralement couverte par la 4G. Selon les données ARCEP du 30/06/2022, la fibre est globalement omniprésente.

Besoins et enjeux

Thématiques	Enjeux et besoins
Equilibre social de l'habitat - Le parc immobilier et son évolution	Répondre aux objectifs de densité humaine et d'habitat imposés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Répondre à l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux sur la commune tout en : - Enrayant le vieillissement de la population - Poursuivant l'accueil de jeunes ménages sur la commune - Diversifiant le parc de logements afin d'offrir un meilleur parcours résidentiel (meilleure adéquation entre la structure des ménages et la taille des logements).
Développement économique	Maintenir et conforter les activités et les emplois présents sur le territoire. Favoriser le développement de l'activité commerciale et de services en parallèle du développement de l'habitat.
Equipements et services	Maintenir le bon niveau et la diversité des équipements collectifs et des services et notamment les équipements scolaires. Mutualiser dans le futur avec les communes proches les besoins éventuels sur d'autres équipements.

b) Les principales conclusions de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement

Le relief et l'hydrographie

Le territoire de Margency s'inscrit dans l'unité de paysage « Vallée de Montmorency » identifiée par l'Atlas des paysages du Val-d'Oise ; cette unité paysagère est située au sud-est du département. La vallée s'étend sur une largeur d'environ 6 km entre la butte de Montmorency au nord et la butte parallèle du Parisis au sud.

Au plan hydrologique, la commune de Margency appartient au bassin versant du ru d'Enghien. D'une superficie de 57 km², ce bassin versant est urbanisé, hormis l'emprise de la Forêt de Montmorency, situé en amont. Le chemin hydraulique total s'étend sur 23 km. Les cours d'eau sont en majorité couverts, dans la traversée des secteurs urbanisés (52 % du linéaire total). L'ensemble des cours d'eau convergent vers le lac d'Enghien puis rejoignent la Seine par l'intermédiaire du ru de l'Etang de Montmorency entièrement canalisé.

La commune de Margency est longée en limite communale Ouest par le ru de Corbon qui prend sa source au domaine de la Chasse au plein coeur de la forêt de Montmorency à 105 m d'altitude. Il emprunte la faille de Montlignon et traverse la commune d'Eaubonne du Nord au Sud pour alimenter le lac d'Enghien.

Il alimente un étang situé dans le Parc de Bury à l'Ouest du territoire.

La géologie et l'hydrogéologie

Margency est située entre deux buttes témoins de l'oligocène et de l'éocène supérieur que sont la butte de Montmorency (au Nord) et la butte de Cormeilles-en-Parisis (au Sud).

Au plan géologique, la butte est sous-tendue par des formations de sables de Fontainebleau.

Les versants sur lesquels s'est implantée la ville, sont recouverts de colluvions polygéniques marno-gypseuses.

Dans l'ensemble, le sous-sol de Margency est marno-gypseux, sensible aux effets de ruissellement d'eau souterrains qui forment des cavités karstiques, véritables drains naturels qui mettent l'équilibre des terrains en péril du fait du volume de vide qu'ils créent.

Ces caractéristiques géotechniques génèrent des contraintes qui peuvent affecter le sol et le sous-sol : risques d'effondrement dus à la dissolution naturelle du gypse, risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, risque de tassement de terrain lié à des sols compressibles et zones humides, risques d'inondation pluviale.

La commune de Margency fait partie du bassin de Seine-Normandie, et est comprise dans le sous-bassin des Rivières d'Île-de-France et l'unité hydrographique du Croult. La commune est concernée par la masse d'eau Albien néocomien.

La commune de Margency se situe au droit de 2 masses d'eau :

- Une masse d'eau superficielle « Ru d'Enghien » avec pour code européen FRHR155A-F7110600.
- Une masse d'eau souterraine « Éocène du Valois » avec pour code européen FRHG104.

Milieu naturel : Les espaces d'intérêt écologique et naturel à Margency et dans ses environs

Dans le périmètre de la commune de Margency, il n'y a pas de zone Natura 2000, ni de réserve naturelle régionale/nationale, ni d'arrêtés de protection de biotope.

La commune n'est couverte par aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), bien que bordée par une ZNIEFF de type 2 en limite Nord (Forêt de Montmorency).

Même si le territoire de Margency n'est pas concerné par la présence d'Espace Naturel Sensible (ENS), on peut cependant relever la proximité immédiate de l'ENS des vergers et coteaux de Saint-Prix, à 1km de Margency.

La trame verte et bleue sur le territoire de Margency

Margency est un territoire urbain relativement dense où l'on note néanmoins une présence d'espaces naturels qui participent à la trame verte et bleue communale et à l'identité de la commune :

- A l'intérieur du territoire communal, plusieurs grands parcs accueillent des espaces boisés et constituent une trame verte. Par ailleurs, de nombreux arbres et alignements d'arbres sont présents sur la commune ; ils constituent également des éléments ponctuels de la trame verte permettant l'amélioration de la biodiversité de l'écosystème urbain (insectes, oiseaux, pollinisateurs...).
- Margency est traversée par une fine trame bleue (Ru de Corbon) sur la limite communale Ouest. Cette trame, composée du ru et de plusieurs étangs dont un sur le territoire de Margency, est très contrainte par la présence du tissu urbain et peu large (notamment en ce qui concerne le ru).

Les zones humides

La commune de Margency est concernée par une enveloppe d'alerte de zones humides probables de classe 3 (B), à proximité du Ru de Corbon.

L'énergie

L'habitat sur la commune Margency est majoritairement composé d'habitat individuel favorisant la consommation énergétique du bâti.

En 2019, la consommation énergétique par foyer était de 19,3 MWh tandis qu'elle s'élevait à 29,2 MWh en 2012. La consommation énergétique des ménages est en baisse au moins depuis 2012. Cet indicateur témoigne de la réalisation de logements moins consommateurs en énergie ces dernières années, et probablement de la mise en œuvre de rénovation du bâti plus ancien.

Sur la commune, les installations du résidentiel fonctionnent majoritairement grâce au gaz naturel (54,5 %), et à l'électricité (28,5 %).

13,3 % des résidences utilisent des produits pétroliers (mazout par exemple), et 1,2 % utilisent le bois.

En outre il est important de noter que la municipalité de Margency s'est engagée dans une démarche d'économie d'énergie électrique, notamment en révisant le matériel qu'elle utilise pour l'éclairage public (il y a l'objectif d'une utilisation à 100% d'ampoules basse consommation), par une fréquence d'utilisation de l'électricité plus sobre, ainsi que par des travaux d'isolation thermique.

De manière très locale et d'après les études BRGM et de l'ADEME, la commune repose sur une ressource géothermique de faible énergie au potentiel fort et très fort (Nappe de l'Eocène moyen et inférieur).

D'après les cartes d'ensoleillement, la commune de Margency est localisée en zone 1 par rapport à son exposition au soleil, représentant en moyenne entre 1 400 et 1600 heures/an d'exposition au soleil. Il s'agit d'une énergie au potentiel variable.

Les risques et les nuisances

La commune de Margency a fait l'objet de plusieurs arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle en raison d'inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et de retrait-gonflements des argiles.

La commune de Margency est concernée par deux plans de préventions des risques :

- Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (PPRMT)
- Plan de Prévention des Risques de Cavités Souterraines.

Le risque d'inondation pluviale

En cas de fortes pluies (orages violents), la commune peut être concernée par des inondations pluviales avec ruissellement et débordement du réseau de collecte d'eaux pluviales ainsi que du ru de Corbon.

Les terrains alluvionnaires compressibles

Une zone des alluvions tourbeuses compressibles longe une partie de la limite communale Ouest de Margency.

Les aléas retrait-gonflement des argiles

La commune de Margency est touchée par un phénomène de retrait / gonflement des argiles. Globalement la commune est comprise dans un risque modéré, toutefois ce risque est important au Nord de la commune.

Les aléas de remontées de nappes

D'après les données du BRGM, la commune de Margency est globalement susceptible d'être localement impactée par les inondations de cave.

Les sols pollués

Selon la base de données Géorisques, 8 anciens sites industriels ou activité de services potentiellement polluants sont recensés dans la commune.

Accusé de réception en préfecture 095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE Date de télétransmission : 22/09/2025 Date de réception préfecture : 22/09/2025
--

Le paysage

Margency dans la vallée de Montmorency

Margency fait partie de l'unité de paysage : « Vallée de Montmorency » et occupe une partie du versant de la butte de Montmorency.

Les vues remarquables

La topographie et la densité du bâti à Margency ne permet des vues lointaines que depuis certaines localisations :

Depuis le Nord de la ville (au versant de la butte), il est possible d'avoir une vue sur l'ensemble de la ville en contre-bas.

Malgré son relief, la butte de la forêt de Montmorency n'est vraiment visible que depuis certaines Rues aux tracés continus, en particulier l'Avenue du 18 juin et la Rue Roger Salengro.

Les entrées de ville

La commune de Margency possède 10 entrées de ville, les deux principales étant situées sur la route départementale 144 (Avenue Georges Pompidou). Ces entrées de ville ne correspondent pas à proprement parler à de véritables entrées dans la mesure où il s'agit plutôt de continuités urbaines avec les communes adjacentes.

Morphologie urbaine

La structure urbaine d'origine de Margency présente quatre entités distinctes :

- Le centre urbain structuré le long de la Rue Roger Salengro entre la RD 144 et l'Eglise,
- Des tissus pavillonnaires diffus implantés en partie Nord à flanc de coteau et en partie Sud, plus récents et plus denses
- Des ensembles de maisons groupés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble complétés par des collectifs situés dans la partie Ouest de la commune,
- De grandes propriétés privées boisées, auxquelles s'ajoutent la propriété de la Croix Rouge et celle du Collège et Lycée Bury

Depuis 2012, l'occupation du sol de Margency n'a quasiment pas évolué. Entre 2017 et 2021, on constate une diminution de 2 700 m² d'espaces ouverts artificialisés et un gain de 2 600 m² d'habitat individuel. Nous pouvons en déduire que ces espaces ouverts artificialisés sont devenus de l'habitat individuel.

Le patrimoine bâti remarquable

La ville a conservé son centre ancien qui présente un caractère de bourg rural typique et abrite de nombreux éléments du patrimoine historique et architectural d'intérêt.

Les espaces publics

En plus des équipements sportifs ouverts publics (espaces de musculation/fitness de sport, terrain de pétanque...), la commune accueille quelques espaces ouverts publics créant des lieux agréables et conviviaux :

- Les parcs urbains (Parc d'Istel, Parc de la Mairie, Parc de la Renaudière, Parc de la Tuilerie)
- Le square du Souvenir Français
- La place Bernard Leclerc

La commune porte une attention spécifique à ces espaces, en témoigne le traitement paysager et le choix d'un mobilier urbain de qualité.

Le fonctionnement urbain

Les modes de déplacement

Selon les statistiques de l'INSEE de 2019, les habitants de Margency se rendent majoritairement au travail en voiture. Néanmoins près d'un quart de la population utilise les transports en commun.

Le réseau routier

La ville de Margency est traversée :

- d'Est en Ouest par la route départementale D144 qui relie Montmorency à Saint-Leu-la-Forêt, un axe interurbain structurant du territoire (environ 7000 véhicules/jour avec 2 % de Poids-Lourds).
- sur un axe Nord-Sud par la Rue Salengro et la Rue d'Eaubonne qui permettent de rejoindre Domont au Nord et Eaubonne au Sud.

Ces voies structurantes sur la commune sont complétées par :

- un second axe Est-Ouest en limite Sud de la commune constitué par les Rues Berthelot et des Maquignons qui desservent Eaubonne et Soisy-sous-Montmorency.
- deux axes Nord-Sud :
 - L'axe Rue de Paris/Rue de Montlignon (RD909) à l'Ouest de Margency également structurant sur le territoire.
 - L'axe Rue de Gaulle/Rue Legendre en limite Est de la commune.

Le trafic sur les axes principaux est en augmentation régulière et des dysfonctionnements apparaissent localement.

Inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces capacités :

- 245 places de stationnement ont été enquêtées dans le cadre de l'étude réalisée par le bureau d'études Alyce le 17/02/2022 soit :
 - 70 places sont en zone bleue.
 - 175 places sont gratuites sans limitation de temps.
- Seulement une aire de stationnement ouverte est identifiée à l'Est de Margency (20 places). Cette aire de stationnement est privée et ouverte au public pour la fréquentation des commerces.

La majorité des espaces de stationnement sont sous-utilisés : en moyenne 70 places non utilisées sur toute la journée soit 28 % de l'offre.

Le potentiel de mutualisation du stationnement à Margency concerne le seul parc de stationnement existant attaché à l'espace commercial et de services Rue Hector Berlioz. Cet espace possède un potentiel de mutualisation dans la mesure où ce parc de stationnement est accessible en journée et la nuit.

Les déplacements doux et transports en commun

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR)

Selon le PDIPR, il est possible d'observer un chemin en limite communale Nord.

Les déplacements des piétons et des cyclistes

Les aménagements piétons sur les voies sont souvent étroits pour laisser la place au stationnement ou aux arrêts de bus notamment sur la partie Ouest de la RD 144, la Rue d'Eaubonne, la Rue Salengro et la Rue Henry Dunant.

Au nord de la Rue Henry Dunant, la Rue Salengro dispose de trottoirs trop étroits. C'est également le cas sur les voies à sens unique au Nord de la commune.

Il n'existe pas de piste ou bande cyclable sur les voies de Margency.

Les sentes et liaisons douces aménagées

De nombreuses sentes et liaisons douces subsistent dans les parcs et en cœur d'îlots bâtis et confèrent à la ville charme et pittoresque.

Elles assurent des liaisons entre quartiers et vers les communes limitrophes en formant un maillage de cheminements doux à l'abri de la circulation.

Les liaisons cyclables

Il n'y a pas d'aménagement cyclable spécifique sur la commune mais les limitations de vitesses applicables permettent leur circulation avec les véhicules motorisés selon le code de la route. Les emprises ne semblent pas permettre de projeter des aménagements cyclables propres sur le territoire communal sauf à supprimer du stationnement.

Les transports en commun

Au total, neuf arrêts de bus sont desservis sur Margency et permettent de couvrir la majorité du territoire. En outre, en 2025 une nouvelle ligne de bus desservira Margency à la Rue d'Eaubonne.

Le Nord-Ouest de la commune n'est pas desservi directement par les transports en commun lié à l'étroitesse des voiries (Transport à la Demande à l'étude).

L'offre de transport en commun permet un rabattement plutôt efficace vers les gares les plus proches de Margency mais qui pourrait être renforcé.

Aucune voie de chemin de fer ne traverse la commune. Les gares SNCF et RER les plus proches se trouvent à Soisy-sous-Montmorency – station Champ de courses d'Enghien - et à Ermont/Eaubonne à environ 4 km du centre-ville.

Globalement, l'offre en transports en commun est plutôt satisfaisante sur la commune.

Les réseaux et la gestion des déchets

La gestion des eaux

A Margency, les réseaux et la fourniture d'eau potable sont assurés par VEOLIA Eau d'Île-de-France (Centre opérationnel Oise), conventionné par le SEDIF.

L'alimentation en eau potable est assurée sur l'ensemble de la ville. L'eau potable provient de la station de traitement de Méry-sur-Oise (Réseau SEDIF 95) qui récupère et traite l'eau de l'Oise.

Aucun captage d'alimentation en eau potable n'est présent sur la commune de Margency.

Pour l'assainissement, la ville de Margency fait partie du Bassin versant Sud : les eaux d'assainissement sont transportées par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien (SIARE) et le Département de la Seine-Saint-Denis (CD93) vers la station d'épuration du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP) à Achères, pour être ensuite traitées et rejetées dans la Seine.

À Margency, les eaux pluviales dans l'espace public sont dirigées par des canalisations vers le réseau public. Cette récupération d'eau permet, entre-autres, de réduire le risque d'inondation lors d'épisodes orageux. Par ailleurs, il existe à Margency des bacs de rétention d'eau pluviale dans le parc de la mairie et des noues (en cours de réalisation).

La gestion des déchets

Plaine Vallée est compétente de plein droit en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés. Elle a délégué l'exercice de cette compétence à deux syndicats intercommunaux présents sur le territoire communautaire : Emeraude et Sigidurs.

Pour la commune de Margency, le Syndicat Emeraude est en charge de la gestion des déchets. Il existe également à Margency plusieurs composteurs (2 publics dans les parcs des Tuileries et de la mairie, 1 privé dans la résidence de la Renaudière), et plusieurs bacs de bio-déchets sont en projet.

Besoins et enjeux

Thématiques	Enjeux et besoins
Aménagement de l'espace	L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte : - la préservation de l'identité patrimoniale de Margency, notamment, son bâti ancien, son patrimoine et les éléments constitutifs du paysage, - la préservation de la qualité des espaces ouverts, en particulier les parcs urbains, - les risques et les nuisances existants sur la commune, notamment les risques liés à la présence de gypse. - la capacité des réseaux existants pour l'accueil de nouvelles populations.
Environnement et biodiversité	- Préserver et conforter l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en : ▪ Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : les boisements et la végétation liés aux différents parcs, localement le ru de Corbon et l'étang du Parc de Bury, ▪ Préservant les petits éléments de nature (petits boisements, alignements d'arbres et arbres isolés), ▪ Poursuivant le maillage de la trame verte communale. - Favoriser le développement des énergies renouvelables.
Transports	- Améliorer les conditions de circulation et de sécurité sur les rues principales. - Poursuivre le maillage des liaisons douces afin de réduire l'utilisation des véhicules particuliers. - Améliorer les conditions de stationnement pour tous les véhicules motorisés et les vélos.

3. Résumé du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres du diagnostic socio-économique et de l'état initial du site et de l'environnement (voir partie 2.1 du rapport de présentation), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements de transports et de déplacements qui peuvent être résumées en quatre grandes orientations et plusieurs sous-orientations :

- **Optimiser l'action municipale et la résilience du territoire par une meilleure prise en compte des problématiques liées à l'énergie, à l'eau et aux risques naturels**
 - *Augmenter la performance énergétique de la Commune*
 - *Favoriser l'utilisation d'une eau plus locale*
 - *Prendre en compte les risques naturels*
- **Tirer avantage du patrimoine architectural et naturel qualitatif de Margency**
 - *Consolider l'identité communale et la réponse aux besoins des habitants par un patrimoine bâti actif*
 - *Renforcer les atouts que sont la proximité avec la Forêt de Montmorency, la haute qualité des parcs urbains et les boisements*
- **Poursuivre la revitalisation du centre-bourg**
 - *Soutenir le développement économique par les commerces et les équipements*
 - *Améliorer le cadre de vie par un travail sur l'espace public*
 - *Développer une offre de logements attractive en lien avec les enjeux de la commune et répondant aux obligations réglementaires*

4. Résumé des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et des mesures envisagées

a) Incidences et mesures sur le milieu physique

Eau potable, eau usée et eau pluviale

L'augmentation prévisible de la consommation future liée au développement du tissu urbain existant (2985 habitants environ sur la commune soit environ 90 habitants supplémentaires à l'horizon 2034) va nécessiter une augmentation progressive des capacités du service d'eau potable en cohérence avec les orientations de développement.

Les orientations prises par la commune de Margency dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant une part de surface végétalisée dans les zones urbaines dans le règlement,
- Préserver les parcs publics arborés. Il s'agit du classement en zone naturelle de ces espaces verts publics arborés. Ces écosystèmes locaux ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

Au regard du Plan Local d'Urbanisme fondé sur la réutilisation de bâti existant et sur l'optimisation des espaces non construits et interstitiels destinés au développement progressif de l'habitat, les principes actuels d'évacuation vers la station d'épuration d'Achères seront inchangés. Ce développement progressif sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

En particulier, la station d'épuration d'Achères, conforme à la réglementation en vigueur, est apte à absorber le développement démographique envisagé sur le territoire qu'elle dessert (hypothèse de 2985 habitants environ à l'horizon 2034 soit 90 habitants supplémentaires environ en une dizaine d'années).

Pour chacune des zones, dans la partie 3-2 du règlement du PLU consacrée à la desserte par les réseaux, il est spécifié que les règles applicables en matière d'assainissement des eaux pluviales sont celles figurant aux règlements d'assainissement de la Communauté d'Agglomération et du Syndicat compétents. Dans ce-dit règlement d'assainissement, il est mentionné que pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante et absence de gypse), soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au domaine public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler dans le temps les apports pluviaux.

Dans l'OAP « pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions », la commune favorise l'adoption d'une gestion alternative des eaux pluviales à travers plusieurs dispositions (limiter les surfaces imperméabilisées, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies, choisir des revêtements perméables adaptés aux usages, gérer les eaux pluviales par des dispositifs paysagés, favoriser la présence du végétal).

Les risques naturels

Le PLU de la commune prend en compte le risque inondation pluviale avec ruissellement dans l'aménagement du territoire :

- il est prévu un programme de récupération des eaux pluviales de ruissellement sur les espaces publics au moyen de cuves de rétention.
- il est prévu de limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines et d'imposer la présence de strates arbustives et arborées via les prescriptions réglementaires du chapitre 2.3, permettant ainsi la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le ralentissement des ruissellements des eaux pluviales.
- il est prévu de maintenir et protéger des espaces ouverts dans les zones urbaines (parcs publics arborés, fonds de jardins, cœurs d'îlots, espaces verts paysagers ...) pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Le risque retrait-gonflement des sols argileux est localisé et explicité dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1), et repris à titre d'information en annexe du présent PLU (plan et fiche d'information).

Le règlement du PLU, dans l'ensemble des chapitres 1-2, informe les usagers que la commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux et qu'« il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation ».

Le risque lié à la présence de gypse en sous-sol est explicité dans le diagnostic et repris en annexe du présent PLU (plan des contraintes et Plan de Prévention des Risques Naturels).

De plus, le règlement du PLU, dans le paragraphe « Protections, risques et nuisances », informe les usagers que la commune est concernée par un risque naturel lié à la présence de gypse et qu'«il conviendra, pour toute occupation du sol, de respecter les dispositions émises dans le règlement du Plan d'Exposition aux Risques ».

Enfin, le plan de zonage et le règlement du PLU identifient une zone urbaine UR présentant des risques cumulés liés au retrait gonflement des sols argileux et à la présence de gypse et conjugués à une forte déclivité. Sur cette zone, la constructibilité (emprise au sol des constructions) est limitée pour ces raisons.

D'autres risques sont pris en compte dans le présent PLU :

- Le risque sismique (explicité dans le diagnostic)
- Le risque de remontées de nappes (explicité et localisé dans le diagnostic)

b) Incidences et mesures sur le milieu naturel

Incidences sur le site Natura 2000 ZSC « Pointe Aval de l'Ile Saint Denis »

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire de Margency.

La zone NATURA 2000 la plus proche de la commune de Margency est « Pointe Aval de l'Ile Saint Denis », située à Saint-Denis à environ 6 km de la commune.

Le projet de PLU prévoit le développement urbain à l'intérieur de l'espace urbanisé existant.

On peut ainsi considérer que la mise en œuvre du PLU de Margency n'aura pas d'incidences significatives sur le site Natura 2000 et ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 dans la mesure où :

- Le développement urbain envisagé dans le cadre du PLU est éloigné du site Natura 2000 de près de 6 km. Entre le développement urbain envisagé, localisé à l'intérieur de l'espace urbanisé existant, et le site Natura 2000, l'urbanisation continue et les nombreuses infrastructures routières (RN 14, RD 311, RD 928...) existantes confèrent ainsi à toute cette partie de la plaine un caractère fortement anthropisé ;
- le développement urbain envisagé est situé à l'intérieur des espaces déjà urbanisés et ne se développe en aucune façon sur des espaces naturels d'intérêt de la commune.

Incidences sur le milieu naturel

Le projet de PLU n'a pas d'incidence négative sur la trame verte et bleue dans la mesure où la trajectoire de développement de l'habitat se développe par la réutilisation de bâti existant et par l'utilisation d'espaces non construits et interstitiels au sein du tissu urbain existant et à l'écart des éléments de cette trame verte et bleue.

Cette trame verte et bleue est matérialisée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique qui définit des principes pour sa préservation et son confortement.

Sa préservation et son confortement font l'objet de mesures ci-dessous prises au sein du PLU.

Mesures prises au sein du PLU :

Le PLU, par son PADD, ses OAP, son zonage et son règlement, prévoit des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- Les parcs publics arborés sont classés en zone naturelle N au plan de zonage,
- Au sein des zones urbaines, plusieurs fonds de jardins, des cœurs d'îlots, des arbres remarquables, des espaces verts paysagers sont protégés au titre de l'article L151-23 du CU, pour leur qualité d'espaces de respiration et leur participation à la trame verte locale.
- Les parcs publics arborés font l'objet d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L113-1 du CU,
- Le ru du Corbon et le plan d'eau du site d'enseignement de Bury ainsi que son espace arboré sont protégés afin de favoriser la préservation de la trame bleue et la continuité écologique associée au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les zones humides probables de classe B définies par la DRIEAT sont également représentées au plan de zonage. Dans ce cadre, en cas de projets sur ces enveloppes ou les impactant, une étude de délimitation de zones humides selon les modalités définies dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié devra être effectuée par un bureau d'études spécialisé pour déterminer le caractère humide ou non du secteur du projet.

A la protection de cette trame verte et bleue identifiée sur l'OAP thématique « Trame verte et Bleue » et sur le plan de zonage, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet d'aménagement et de développement durables prévoit un développement urbain respectueux de l'environnement en fixant un objectif de lutte contre la consommation de l'espace et l'étalement urbain par une politique fondée sur la réutilisation du bâti existant et l'utilisation d'espaces non construits et interstitiels au sein du tissu existant pour y développer l'habitat.

Par ailleurs, la commune ne dispose pas d'espace agricole.

Ainsi, la commune ne consomme pas d'espaces naturel, agricole et forestier à l'horizon du PLU.

c) Incidences et mesures sur le patrimoine, l'architecture et le paysage

Le patrimoine architectural et paysager

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.

Dans les parties anciennes de Margency (zone UA), le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier l'aspect extérieur des constructions. A cet effet, des dispositions générales sont édictées concernant notamment l'aspect des toitures, des façades et des clôtures.

Par ailleurs, des **éléments bâtis remarquables et des éléments paysagers et naturels (fonds de jardins, cœurs d'îlots, arbres remarquable et espaces verts paysagers)**, repérés sur le plan de zonage, sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La démolition totale d'un bâtiment ou d'un petit patrimoine local repéré, est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou d'un petit patrimoine local repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Le règlement du PLU, dans les règles et dispositions communes à toutes les zones, définit les prescriptions attachées à ces éléments bâtis protégés.

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Des vues remarquables sont également protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage. Ces vues remarquables doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir. Pour cela, ces vues remarquables font l'objet d'une traduction dans une OAP « vues remarquables » qui définit des orientations à respecter notamment dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction.

Afin de préserver la qualité paysagère de Margency, de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage des aménagements et constructions, les secteurs de développement urbain prévus (secteur « Bury Sup » et secteur « Croix Rouge ») sont assortis d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant les conditions d'implantation et de

Recusé de dépôt en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

paysagement. Par exemple, la qualité paysagère des deux secteurs est encadrée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et de ce fait améliorée grâce notamment aux traitements paysagers de leur abords et aux espaces verts paysagers de convivialité.

d) Incidences et mesures sur les déplacements, les nuisances, l'énergie et l'adaptation au changement climatique

Les voies de communications et les déplacements

Afin de réduire l'usage de la voiture, le PLU a notamment pour volonté d'améliorer les mobilités durables en :

- améliorant l'offre de transport collectif
- favorisant les mobilités douces

Un certain nombre d'actions sont prévues en ce sens sur la commune :

- améliorer la signalisation des itinéraires piétons vers des lieux clés tels que les gares (extérieures à Margency), la forêt de Montmorency, etc. La commune souhaite notamment mieux signaler la sente des Sablons en lien avec la forêt de Montmorency,
- requalifier et sécuriser des franchissements piétons entre le parc de la Renaudière et le parc des Tuileries (rue Georges Pompidou),
- valoriser les tronçons piétonniers traversant les parcs de la Renaudière et des Tuileries, le tronçon entre la rue Georges Pompidou et la rue Louis Muret,
- réaménager la rue Roger Salengro en faveur du piéton par un passage en simple sens de circulation et un apport de végétalisation (rue Roger Salengro et rue du 18 Juin),
- limiter le trafic des voitures matin et soir. La commune souhaite ainsi encourager la pratique du co-voiturage en réfléchissant à la mise en place d'un espace dédié. Elle souhaite également inciter les parents à déposer leurs enfants sur un dépose-minute rue d'Eaubonne relié à l'établissement Bury via le Parc de la mairie,
- sécuriser les rues Louis Muret et Henri Coudert en les transformant en zone de rencontre ou zone 20 km/h,
- réaliser une nouvelle piste cyclable rue Georges Pompidou (RD 144) dans le prolongement de celle qui existe sur la commune de Soisy-sous-Montmorency,
- pérenniser les lignes de bus existantes desservant Margency en s'attachant à optimiser leur fréquence et projet d'une nouvelle ligne de bus à l'horizon 2025 ayant pour terminus la rue Eaubonne à Margency,
- faciliter dans les nouvelles opérations urbaines la circulation des modes alternatifs à la voiture, par exemple, en favorisant le stationnement des vélos sur l'espace public,

En outre, afin que les projets de développement de l'habitat limitent l'usage pendulaire de la voiture, la volonté municipale est de favoriser des opérations d'habitat apportant plus de proximité entre le lieu de travail (ou d'étude) et le logement. Il est ainsi prévu des projets de construction de logements à destination du personnel soignant (hôpital de la Croix Rouge) ou étudiant (établissement Bury Sup).

Enfin, dans l'optique d'optimiser le maillage de liaisons douces (piétons et cycles), les sentes existantes sont conservées dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Et afin de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, il est imposé le stationnement des vélos dans les bâtiments neufs à usage d'habitation et dans les bâtiments faisant l'objet de transformation via les prescriptions des chapitres 2.4. du règlement.

Les nuisances

La réutilisation de bâti existant et l'urbanisation d'espaces non construits et interstitiels au sein du tissu urbain existant pour le développement de l'habitat, vont probablement générer une augmentation progressive de la circulation automobile, comme cela a été vu au chapitre précédent. Cette circulation est limitée mais à l'origine de pollution, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

Selon l'application GES Urba du CEREMA, l'accueil de nouveaux résidents et de visiteurs augmenterait ainsi le taux d'émissions de GES dus à la mobilité d'environ 11 %.

Cependant, la consolidation de l'espace urbanisé de Margency, passant notamment par la densification et le renouvellement urbain, entre dans la logique de la préservation de la qualité de l'air et de la minimisation des pollutions. En effet, cela permet le maintien et le développement d'équipements communaux et de services à proximité directe des habitants. Ainsi, cela réduit la distance aux services, ce qui induit une réduction de la mobilité et de la place de l'automobile en faveur des modes de déplacements plus doux (marche à pied, vélo, etc...). Une concentration de la population est également favorable à une augmentation de la desserte et donc de la fréquentation des transports en commun, plus économes en énergie et moins polluant que l'automobile, et favorable à la pratique du covoiturage.

Ainsi, la mise en place de projets d'habitat visant à une concentration des habitants au sein d'une même enveloppe bâtie, avec une mixité fonctionnelle et typologique, permet le rapprochement des habitants aux équipements, services publics et activités du quotidien, ainsi qu'une amélioration du fonctionnement urbain et une incitation aux mobilités douces. Cela limite les déplacements automobiles journaliers et impacte de ce fait positivement la qualité de l'air.

L'énergie

L'augmentation de la population va entraîner une hausse des besoins et de la consommation énergétique particulièrement dans les secteurs de l'habitat et des transports.

D'après l'application GES Urba, la consommation annuelle d'énergie finale de l'ensemble des logements neufs (environ 160 nouveaux logements construits) serait de 513 MWh/an.

Néanmoins, comme vu au chapitre précédent, le PLU prévoit un développement de l'habitat au sein du tissu existant. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près des équipements et services de proximité les futures habitations et d'ainsi réduire les déplacements motorisés. Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.

Cette thématique est également développée dans le PLU par une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable à l'échelle de la construction, en préconisant :

- De privilégier un isolant naturel biosourcé et performant
- De choisir la bonne technique d'isolation
- De privilégier des matériaux à forte inertie
- De lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...)

Aucun des espaces envisagés pour le développement de l'habitat au sein de l'espace urbanisé n'est concerné par ces sites BASIAS.

- Il n'est pas prévu d'urbanisation dans des zones à risque d'inondation.
- Il est imposé la gestion des eaux pluviales de ruissellement à la parcelle, bénéfique pour la recharge des nappes ou pour une réutilisation d'arrosage et de nettoyage et pour éviter les phénomènes de crue en aval.
- Il est autorisé la réalisation de toits ou murs végétalisés. Ces techniques de végétalisation permettent une meilleure gestion des eaux de pluies mais également de lutter contre les îlots de chaleur.
- Il est imposé un coefficient de biotope au sein du règlement (section 2-3 sur les surfaces éco-aménageables) qui limite l'artificialisation des sols et qui assure une végétalisation minimale des sols en fonction des zones et permet d'insérer la nature ainsi que la trame verte au sein du tissu urbain du village.
- Le projet de développement de la commune repose sur l'optimisation du tissu urbain existant. Il n'est pas envisagé de consommation d'espaces naturel, agricole et forestier.
- Deux OAP thématiques sont définies dans le PLU pour la prise en compte du développement durable, à l'échelle des projets et des constructions, en préconisant notamment : le respect des espaces naturels, de favoriser une gestion alternative des eaux pluviales, de prévoir le tri des déchets, de réutiliser les eaux de pluie pour l'arrosage et le nettoyage des espaces verts et espaces publics, de favoriser les principes de l'habitat bioclimatique, et de favoriser les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables.

- **Effet mitigé.** Les dispositions ont des effets antagonistes et ne permettent donc pas d'assurer une réponse complète et efficiente au thème considéré. Auteur de réclamation en préfecture

dispositions retenues peuvent être consécutives à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement de l'habitat ou la croissance de la population.

- **Effet négatif.** Résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet, les dispositions retenues ont des effets significatifs sur un ou plusieurs thèmes environnementaux.
- **Sans effet.** Les dispositions retenues n'entraînent aucun effet sur les thèmes environnementaux.

Ces 4 niveaux d'effet sont codifiés selon la convention ci-dessous :

Niveau d'effet Codification	Effet positif	Effet mitigé	Effet négatif	Sans effet
	+	±	–	Ø

Thème	Effet de la Révision du PLU
Lutte contre le changement climatique	±

Thème		Effet de la Révision du PLU
Préservation des ressources naturelles	Densification urbaine	+
	Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, liens avec les corridors écologiques	Ø
	Eaux superficielles et souterraines (quantité & qualité)	Ø
	Alimentation en eau potable (captage, volumes, réseaux)	Ø
	Assainissement et gestion des eaux usées	Ø
	Gestion des eaux pluviales	+
Biodiversité et écosystèmes	Natura 2000 (espèces et milieux d'intérêt communautaire)	Ø
	Autres milieux naturels, dont zones humides	Ø
	Faune / flore (espèces remarquables, espèces protégées)	Ø

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20250919-DEL1318092025-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

	Nature ordinaire	+
	Continuités écologiques	+
Paysages et patrimoine	Paysages naturels	+
	Paysages urbains	+
	Patrimoine architectural	+
Santé environnementale des populations	Prévention des risques technologiques	Ø
	Prévention des risques naturels	+
	Prévention des pollutions (air, sol & eau)	± (dû au développement des opérations d'habitat)
	Prévention des nuisances (bruit & odeurs)	± (dû au développement des opérations d'habitat)

B. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION

a. Contexte réglementaire

L'évaluation est menée dans le cadre général de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, qui a pour objectif d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration et la révision des documents de planification. Cette directive établit un système d'évaluation fondé sur une autoévaluation par le maître d'ouvrage et une évaluation externe par la consultation d'une autorité compétente et l'implication du public.

L'autoévaluation de la révision du PLU de Margency est réalisée à deux niveaux :

- **Démarche d'accompagnement du PLU**, elle permet une prise en compte des enjeux environnementaux locaux tels qu'ils ressortent du diagnostic territorial et des enjeux mondiaux de développement durable exposés par l'article L. 111-1 du code de l'environnement et par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- **Évaluation *ex-ante***, elle est formalisée dans le présent rapport de présentation.

b. L'esprit de la démarche

Le cadre législatif et réglementaire exprime la volonté de construire et de mettre en œuvre des documents d'urbanisme « durables », prenant mieux en compte l'environnement et le bien-être de la population. Ainsi, les objectifs de l'évaluation environnementale sont :

- **Rendre compte**, auprès du public et des acteurs concernés, **de la stratégie de prise en compte de l'environnement suivie pour la révision du PLU**. Ce compte-rendu est effectué à partir des données publiques disponibles auprès de différents organismes (DRIEAT, CNPN, INSEE, ADEME...), ou incluses dans les diagnostics et évaluation des schémas plans et programmes supra-communaux. Au besoin, des investigations complémentaires sont menées, pour permettre d'appréhender les enjeux environnementaux du territoire. Ces études éventuelles sont proportionnées au temps et aux moyens disponibles. Ce sont par exemple : l'étude des trames vertes et bleues locales qui peuvent nécessiter d'être précisées par rapport au SRCE...
- **Montrer que les incidences de la révision du PLU sur l'ensemble des composantes de l'environnement ont été prises en compte**.
- **Justifier les choix** de la collectivité en matière d'aménagement au regard des enjeux environnementaux identifiés.

La commune de Margency a participé activement à développer et faire vivre l'évaluation environnementale, au cours de nombreux débats et échanges. Elle a porté des ambitions et des souhaits de réflexion, en particulier sur les problématiques de préservation et de confortement de la trame verte, du paysage et de la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

Les dispositions (PADD, OAP, zonage, règlement) ont été discutées et co-construites, progressivement. C'est à la fin de ce processus que l'évaluation a été formalisée, pour mettre en évidence l'effet des choix pris en conscience.

Les incidences éventuelles ressortent clairement. L'apparente simplification en incidence positive, mitigée, négative ou sans incidence, est en réalité le résultat d'une dynamique de projet. Les compensations restent complexes à l'échelle de la commune. Elles restent principalement du ressort des outils opérationnels.

C. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme réglementaire et un document d'aménagement, respectant les trois piliers du développement durable : économique, social et environnemental.

Méthode mise en œuvre

État des lieux prospectif et identification des enjeux

Le diagnostic territorial, bibliographique et de terrain permet de dégager les tendances d'évolution du territoire, et d'identifier les enjeux.

Description d'un état des lieux

L'établissement de l'état des lieux du territoire suit les étapes suivantes :

- Développement par thématique, sur la base des données disponibles, d'investigations de terrain et de synthèses prospectives ;
- Illustration autant que possible avec des cartes, figures et tableaux de données, dépendant fortement de la précision et de la qualité graphiques des données mises à disposition sur le territoire ;
- Identification des enjeux par thème, en fonction des caractéristiques du territoire et de sa dynamique connue.

Le document d'urbanisme local, les études thématiques et les différents documents-cadres et études supra-communales peuvent avoir des temporalités différentes. Cela peut parfois constituer une difficulté, susceptible de provoquer des imprécisions locales, qui ne doivent cependant pas nuire à la bonne appréciation des enjeux.

Les thèmes à traiter sont définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (*cf.* ci-dessous). Les sources, dates, période d'inventaires... sont mentionnées pour mettre en évidence la pertinence des données. L'actualisation des données n'est pas toujours possible au regard des contraintes de délais et de coûts, voire de la mobilisation complexe de compétences. Les échelles d'analyse et la précision des données sont aussi présentées.

Tendance d'évolution

L'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment de certaines séries de données diachroniques permet d'approcher les tendances d'évolution du territoire.

Identification des enjeux

L'identification des enjeux du territoire constitue une étape primordiale : c'est en réponse à ces enjeux que le projet urbain est élaboré. Ils constituent le fil directeur de la justification du PADD au regard de l'environnement.

Suivant les territoires, certaines thématiques ne donneront pas lieu à la définition d'un enjeu, soit que le territoire ne présente pas de dysfonctionnement significatif, soit que l'échelle d'action pertinente dépasse infiniment le territoire d'application du plan. C'est par exemple le cas de la préservation des eaux souterraines ou de la restauration de la qualité de l'air.

Processus de révision du PLU

La révision d'un document d'urbanisme est un processus itératif et partagé, permettant des choix politiques éclairés.

Les solutions retenues sont le résultat de nombreux échanges en réunions de travail. Les échanges entre les bureaux d'études techniques et les services de l'État, du Département ou des chambres consulaires, ainsi qu'avec les élus, permettent à ces derniers d'effectuer des arbitrages éclairés. Les motivations des choix intègrent aussi des enjeux qui ne sont pas exclusivement environnementaux. Même quand les enjeux environnementaux prédominent, il peut y avoir antagonisme entre deux enjeux pour un choix donné.

L'intégralité des débats entre élus, techniciens, administrations... ayant présidé à la révision du PLU ne peut être retranscrite, d'autant que la portée précise de chaque arbitrage est extrêmement délicate à apprécier. L'évaluation environnementale s'attache donc essentiellement à rendre-compte de l'ensemble d'options retenues qui constitue le projet de PLU dans sa globalité. Les effets et conséquences de ce choix global sont décrits pour inférer son incidence à court et long terme.

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Les différents documents qui composent un PLU sont nécessairement cohérents entre eux. Cette cohérence interne est démontrée dans les justifications du PLU.

L'évaluation des incidences est conduite au regard des thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Un tableau récapitule, selon une grille à 4 niveaux, ces effets de manière didactique à la fin de l'évaluation.

Incidences sur le réseau Natura 2000

Un chapitre spécifique est dédié à l'analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000. L'analyse est réalisée au regard des habitats et des espèces éligibles ayant motivé la désignation du site.

Aucun effet direct ne doit persister à la fin du processus de révision du PLU et les effets indirects doivent être limités au maximum, afin de garantir le « bon état de conservation » des milieux et des espèces à l'échelle locale, comme à l'échelle de l'ensemble du réseau européen.

Définition de mesures

L'objectif de la démarche d'évaluation est de produire un document d'urbanisme réduisant au maximum ses effets sur l'environnement. C'est donc dans le processus même de révision du PLU que les « mesures » sont les plus importantes. Les mesures d'évitement et d'atténuation des incidences, intégrées de ce fait, sont pour autant difficiles à retranscrire dans l'évaluation.

Au final, le document d'urbanisme dans ses différentes composantes ne doit pas avoir de conséquences dommageables directes fortes et permanentes sur l'environnement en comparaison de la situation antérieure. Il peut cependant rester des incidences ponctuelles ou limitées. Ces incidences sont identifiées formellement dans l'évaluation. Leurs origines respectives sont exposées et justifiées, notamment lorsqu'elles sont à rechercher dans la

traduction locale d'un document cadre ou dans l'arbitrage avec des objectifs économiques ou sociaux.

Les mesures envisageables de réduction de ces incidences résiduelles, sont présentées de manière simple, sachant qu'elles sont la plupart du temps liées :

- À des procédures opérationnelles sur lesquelles le PLU n'a que peu de moyens d'actions (ZAC, OIN...) ;
- À l'application d'autres procédures réglementaires que les autorisations d'urbanisme, comme les études d'impact, les dossiers « Loi sur l'Eau » ou les dossiers de dérogation « espèces protégées » ;
- À la mise en œuvre des projets d'aménagement eux-mêmes, en phase d'étude ou de réalisation, et relevant de la négociation entre opérateur et collectivité.

Si néanmoins des effets défavorables majeurs n'ont pu être évités ou limités et que les solutions alternatives possibles ne semblent pas plus favorables, il convient de prévoir des mesures de compensation. L'inscription de vœux pieux dans un document d'urbanisme n'est pas pertinente. Les mesures rédigées sont donc toujours des mesures au cas par cas et leur conception est complexe. Elles ne peuvent la plupart du temps pas être définies à l'échelle de la zone impactée, voire même du territoire communal. La définition d'un échéancier de mise en œuvre reste dans la majorité des cas impossible. L'évaluation ne s'y engage donc pas.