
MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Commune de Margency

Version du : 17/09/25

SOMMAIRE

1.	AVIS DE L'ETAT	3
2.	AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	3
3.	AVIS DE LA COMMUNE DE MONTMORENCY	3
4.	AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA REGION ILE DE FRANCE	3
5.	AVIS DU CONSEIL REGIONAL D'ILE DE FRANCE	3
6.	AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL D'OISE	4
7.	AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) D'ILE DE FRANCE	4

1. Avis de l'Etat

Demandes	Réponse de la commune
La compatibilité avec le SDRIF du classement 2AU devra être justifiée dans le rapport de présentation.	La compatibilité est justifiée dans le PLU.
Les différents secteurs d'exposition au risque de mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse pourraient être utilement repris sur le plan de zonage.	Afin qu'il soit lisible et compréhensible, un plan spécifique avec les différents secteurs d'exposition sur un fonds parcellaire le plus actuel est réalisé et intégré dans la partie documents graphiques.

2. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Avis favorable sans observation.

3. Avis de la Commune de Montmorency

Avis favorable sans observation.

4. Avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France

Avis favorable sans observation.

5. Avis du Conseil régional d'Ile de France

Avis favorable sans observation.

6. Avis du Conseil départemental du Val d'Oise

Demandes	Réponse de la commune
<p>Pour les accès depuis et vers les routes départementales (RD), le dispositif (portail / barrière, etc) fermant l'accès des véhicules à la parcelle devra être en retrait de la clôture d'au moins 5 mètres, afin qu'un véhicule puisse s'engager sans gêner la circulation des piétons et des véhicules. Le système de fermeture devra être automatisé pour limiter le temps d'attente des véhicules sur le domaine public au cas où se présenteraient plusieurs véhicules. Ces prescriptions concernent tous les projets de logements collectifs ayant un accès sur la RD 144.</p>	<p>Ce point de règlement est modifié dans le PLU.</p>
<p>Concernant la RD144, le projet de réalisation d'une piste cyclable Avenue Georges Pompidou entre la rue Charles de Gaulle et la rue d'Eaubonne, nécessitera la suppression de places de parking. De plus, l'étude de faisabilité indiquera s'il est nécessaire d'empiéter sur des largeurs au-delà de la voirie notamment au niveau du jardin public.</p>	<p>Afin de faciliter la réalisation du projet de piste cyclable sur l'avenue Georges Pompidou, il a été décidé de décaler de 2 m de largeur l'emprise de l'EBC le long du parc d'Istel.</p>
<p>Le zonage des eaux pluviales n'est pas annexé au PLU. Il faudra donc veiller à les ajouter</p>	<p>Un plan de zonage des eaux pluviales figure bien dans le PLU.</p>

7. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) d'Ile de France

RECOMMANDATIONS	REPOSES DE LA COMMUNE
<p>Joindre au dossier les comptes rendus des ateliers et une présentation des contributions recueillies, en expliquant les évolutions du projet de PLU intervenues pour les prendre en compte.</p>	<p>Le bilan de la concertation a été joint à la délibération d'arrêt de projet du PLU en date du 19 décembre 2024. Ce bilan comprend notamment les contributions des ateliers de concertation et les évolutions du dossier de révision du PLU suite aux contributions des ateliers.</p>

<p>Lever les incohérences du dossier et actualiser les données utilisées pour caractériser l'état initial, tout en apportant une attention particulière aux sites des OAP</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La numérotation des pages des annexes sera incluse dans le sommaire du rapport de présentation 2.1. • La compatibilité avec les documents de rang supérieur ne sera pas modifiée dans la mesure où dans le rapport de présentation 2.1, il s'agit de la présentation des documents de rang supérieur (partie diagnostic) et dans le rapport de présentation 2.2, il s'agit de l'incidence de la révision du PLU sur la compatibilité avec les documents de rang supérieur. • Il n'y a pas d'incohérence dans le dossier sur la notion de bois et forêts. Les 3,74 ha de bois, forêts et espace en eau sont comptabilisés dans le Mode d'Occupation des Sols (MOS) réalisé par l'Institut Paris Région alors que les 15 ha environ correspondent à une notion de paysage liée aux parcs végétalisés. • Le bilan de la surface des zones ne contient pas d'erreur. • La révision d'un PLU se déroule sur plusieurs années du fait notamment de la complexité toujours plus importante de ces dossiers, inhérente aux lois et textes réglementaires qui n'ont cessé de s'ajouter depuis une quinzaine d'années. De ce fait, il n'est pas raisonnable d'envisager une actualisation permanente du diagnostic de l'état initial au regard du travail demandé et des couts inhérents à ce travail pour la collectivité.
<p>Caractériser davantage les enjeux environnementaux à prendre en compte dans le PLU, tant à l'échelle des secteurs destinés à changer de destination, qu'à une échelle plus large (déplacements, assainissement, etc.).</p>	<p>L'analyse de l'état initial du territoire présente, conformément à la réglementation, l'ensemble des thématiques environnementales et les enjeux du territoire. L'analyse est fondée sur des données bibliographiques ainsi que sur des études de terrain spécifiques, notamment sur les déplacements, sur la structure urbaine et socio-économique, sur le patrimoine bâti, végétal, environnemental, etc... Ces études spécifiques ont permis d'appréhender et d'objectiver l'hétérogénéité territoriale.</p>
<p>Compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec le projet de plan des mobilités d'Île-de-France.</p>	<p>Le plan des mobilités d'Île-de-France n'étant pas approuvé, il n'y a pas lieu d'analyser son articulation avec la révision du PLU.</p>

<p>Présenter des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue et leur analyse comparative multicritères au regard de leurs incidences environnementales et sanitaires.</p>	<p>Comme cela est rappelé à l'article R.104-18 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.</p> <p>En l'espèce, le projet de révision du PLU est guidé sur le plan du développement urbain par la nécessité de répondre à l'obligation réglementaire d'atteindre les 25 % de logements sociaux. Il s'agit d'une trajectoire mise en œuvre depuis quelques années maintenant avec une identification de sites pouvant accueillir ces logements et qui va se poursuivre à un horizon d'une dizaine d'années. La difficulté de trouver des sites pertinents en densification douce pouvant accueillir des opérations d'habitat induit l'absence de solutions de substitution raisonnables dans la trajectoire définie.</p>
---	---

<p>Mener une étude zone humide et en fonction de ses résultats, reconsidérer l'extension de la zone 2AU</p>	<p>Contrairement à ce qu'indique l'autorité environnementale, il n'y pas de contradiction entre l'extension de 0,3 ha de la zone 2AU et les grands axes du PADD indiquant qu'il n'y a pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le projet de PLU révisé. En effet, l'espace sur lequel est étendue la zone 2AU ne constitue pas de l'espace naturel, agricole et forestier (ENAF) au regard du MOS de l'IPR et par conséquent il n'y a donc pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le projet de PLU révisé.</p> <p>Contrairement à ce qu'indique l'autorité environnementale, la zone 2AU n'est pas répertoriée, sur l'OAP trame verte et bleue, comme « <i>espaces boisés [...] et espaces verts paysagers à préserver</i> » et comme coulée verte à créer et conforter.</p> <p>Par ailleurs, il s'agit d'une zone 2AU, et comme son appellation l'indique, elle n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la présente révision du PLU.</p> <p>La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AU sera démontrée, comme le prévoit le code de l'urbanisme, par le biais d'une modification du PLU.</p> <p>De la même façon, il ne sera pas réalisé dans le cadre de la présente révision du PLU d'étude de caractérisation de zone humide afin d'avérer ou non le caractère humide de la zone 2AU. Cette étude de caractérisation de zone humide sera réalisée dans l'éventualité et la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU d'ici quelques années. En effet, cela n'étant pas une obligation du code de l'urbanisme, il n'est pas réaliste que la commune de Margency finance une telle étude à ce stade. Cette éventuelle étude sera financée et réalisée par le futur maître d'ouvrage si une opération devait avoir lieu.</p> <p>En outre, il est déjà indiqué dans le règlement écrit « qu'au sein des zones humides probables (classe B), 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 pour déterminer le caractère humide ou non du secteur du projet ».</p>
--	--

<p>Évaluer la répartition des modes de déplacement pour l'ensemble des déplacements sans se limiter aux seuls déplacements entre le domicile et le travail et reconsidérer le dimensionnement du stationnement automobile en cohérence avec les objectifs affichés de développement des modes actifs.</p>	<p>Comme cela est rappelé à l'article R.104-18 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.</p> <p>De plus, le code de l'urbanisme qui définit le contenu de l'évaluation environnementale, n'impose pas d'évaluer la répartition des modes de déplacement pour l'ensemble des déplacements dans le cadre des documents d'urbanisme. Et malheureusement, l'INSEE ne fournit pas l'ensemble des déplacements et il n'est pas réaliste que la commune finance une étude sur l'ensemble des déplacements.</p> <p>Contrairement à ce qu'indique l'autorité environnementale, la volonté du PADD de « <i>réduire l'usage quotidien de la voiture sur la commune</i> » se traduit bien par des mesures concrètes en matière de développement des modes actifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 favoriser ainsi les déplacements piétons et vélos • améliorer la signalisation des itinéraires piétons vers des lieux clés tels que les gares, 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
--	--

	<p>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,</p> <ul style="list-style-type: none">• 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,• projet d'une nouvelle ligne de bus à l'horizon 2025 ayant pour terminus la rue d'Eaubonne à Margency,• encourager la piétonisation de l'espace urbain par une réduction raisonnée du stationnement automobile ou par sa mutualisation.• poursuivre le développement d'axes pédibus Est-Ouest et Nord-Sud favorisant l'éco-mobilité scolaire.
--	--