

COMMUNE de MAGNY en VEXIN
REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME
PERIMETRE DELIMITE des ABORDS

Dossier N° E 25000059 / 95



ENQUETE PUBLIQUE
DU 23 Septembre au 23 Octobre 2025
PROCES VERBAL DE SYNTHESE & MEMOIRE en REONSE
28 OCTOBRE – 26 NOVEMBRE 2025

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

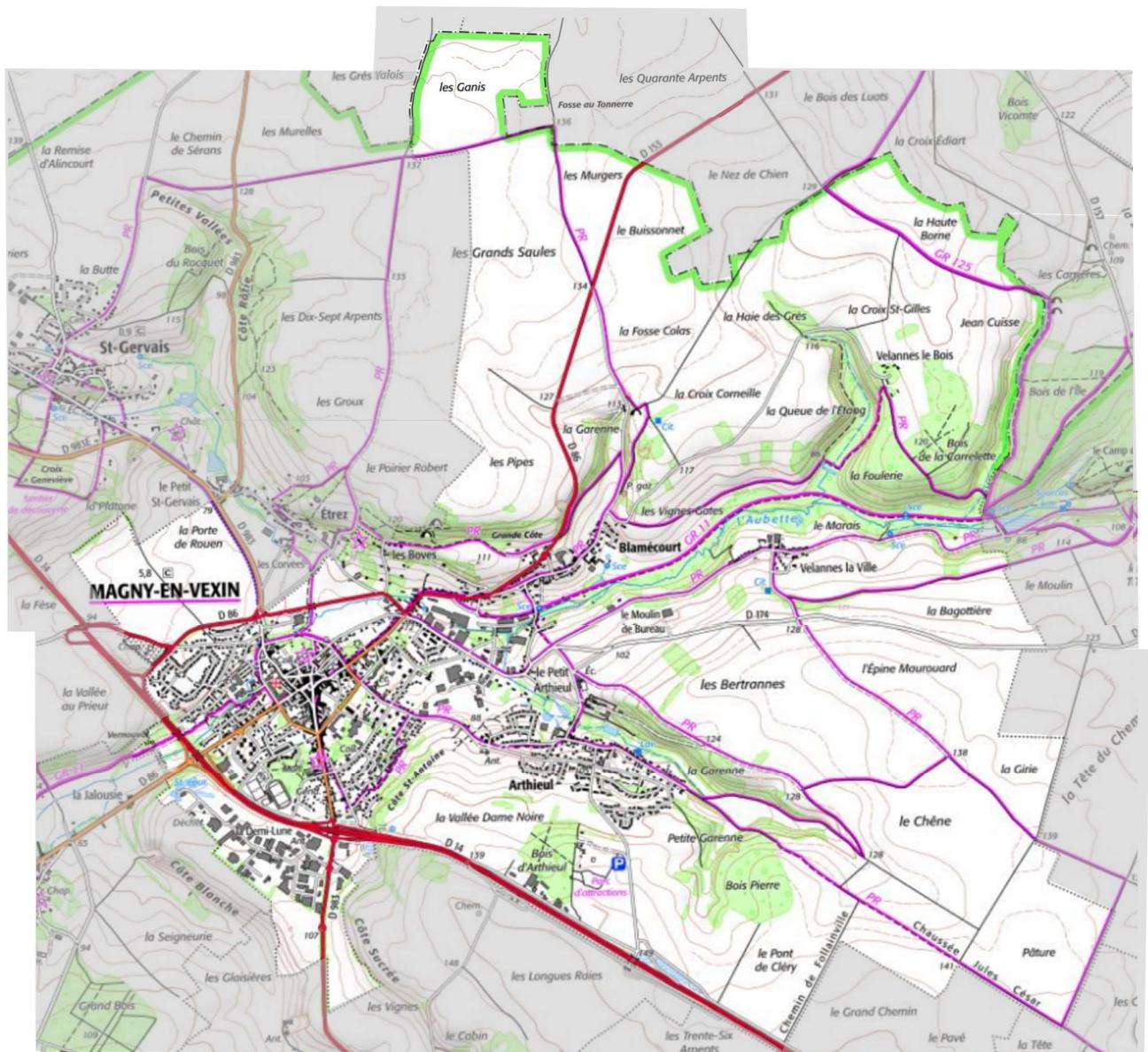
Diffusion :

Remis en mains propres à M. le Maire de Magny en Vexin

Table des matières

DEROULEMENT de L'ENQUETE PUBLIQUE : PLU et PDA	4
LES CONTRIBUTIONS des PPA :	4
ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES :.....	5
1. Urbanisation : « 400 logements »	5
2. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :	7
2.1. La consommation d'espaces des 10 années précédentes :	7
2.2. Consommation d'espaces NAF future :	7
2.2.1. Les zones classées NE : (Obs 1,17, Etat) (Fig 1)	7
2.2.2. La zone UD « des coteaux de Blamécourt », (Obs Etat, PNR, UDAP, Obs 3, 13) (fig 2) ..	8
2.2.3. La zone Nh de Velannes la Ville (Obs Etat) (Fig n° 3)	9
3. Zonage :.....	9
3.1. Zone 3AUh du PLU de 2007 : coteaux de Blamécourt bas (Obs 19, 30) (fig n° 2)	9
3.2. Zones Nh :	9
3.2.1. Secteur de Velannes le Bois : (Obs 9, 27, 32, 33) (Fig 4)	9
3.2.2. Secteur de Velannes la Ville : (Obs 18) (Fig 3).....	13
3.2.3. Secteur des Boves : (Obs 5, 17, 24) (Fig 5)	14
3.3. Zone N/A (Obs CDPENAF, Ch Agri, Etat, UDAP, 1, 16) (Fig 6, Fig 7)	15
3.4. Les EBC (Obs CDPENAF, PNR, Obs 24, CE) (Fig 8)	15
3.5. Le zonage A / Ap (Obs CDPENAF, PNR, Obs 24, CE)	16
3.6. Le zonage Quartier des Beaux Sites (Obs 35)	18
3.7. La ZA des Aulnaies (Obs 9, 35) :	18
4. Environnement, patrimoine naturel :	19
4.1. Protection du patrimoine Naturel au titre de l'article 151-23 (Obs PNR, UDAP, CE, Obs 26, 28, 35).....	19
4.2. Qualité des eaux (Obs 21) :	20
4.3. Pollution des sols (Obs 12) :	21
4.4. Impact environnemental lycée (Obs 35) :	21
4.5. Zones humides (Obs 1)	22
5. Le patrimoine bâti : (PNR, UDAP, Dépt)	22
6. Risques naturels :	23
6.1. Coulées de boues (Obs 10).....	23
6.2. Règlement (Obs 11, 21)	23
6.3. Carrières souterraines (Obs Etat, CE)	24

6.4. Risques glissement de terrains (Obs CE) (Fig. 10)	24
7. Mobilités :	24
7.1. Stationnement (Etat, Obs 10, 21, 35)	24
7.2. Sécurité routière (Obs 19, 34) :	25
7.3. Mobilités douces (Ch A , Obs 34, 35, Dept) :	26
7.4. Autres remarques (Obs 21)	27
8. Climat, ENR :	28
9. Les OAP :	29
9.1. OAP 1 Rue de Rouen (Dépt) :	29
9.2. OAP 2 Route de Mantes (Dépt, UDAP) :	29
9.3. OAP 3 Trame Verte et Bleue (UDAP) :	29
10. Extension de la zone de la demi-lune : (Obs 29)	30
11. Projet lycée : (Obs 31, conseil régional)	31
12. Règlement :	31
13. Questions diverses :	35
14. Le règlement graphique :	38
15. SUP :	38
16. PDA :	39
17. Figures explicatives :	40
18. PPA : liste des PPA consultées et réponses ; tableau de dépouillement des avis	50
19. Pétition	51
20. ANNEXES :	52
20.1. Evaluation du potentiel foncier	52
20.2. Bilan et analyse de la consommation d'espaces NAF	52



Extrait Carte IGN 1 :25 000

PROCES VERBAL DE SYNTHESE des OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC ET LES PPA

Le public et les PPA ont pu aborder les mêmes thèmes et/ou émettre des observations similaires. En conséquence, le PV de synthèse regroupe les observations émises par thèmes, qu'elles émanent du Public ou des PPA.

Les références aux auteurs des contributions se font par numéros pour celles du public, qui renvoient au tableau de dépouillement présenté en fin du rapport principal.

S'agissant des PPA les références se font par le nom de l'auteur, et renvoie au tableau de dépouillement présenté sur le même modèle et au même endroit celui du public.

Les observations du commissaire enquêteur sont en bleu

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE : PLU et PDA

L'enquête publique concernant la révision du PLU de Magny en Vexin s'est déroulée de manière sereine du Mardi 23 Septembre à 8 h 30 au Jeudi 23 Octobre 2025 à 18 h 00, soit durant 31 jours calendaires consécutifs.

5 permanences ont été tenues, les :

- Mardi 23 Septembre de 14 h 00 à 18 h 00 : 9 visiteurs
- Mardi 30 Septembre de 9 h 00 à 12 h 30 : 5 visiteurs
- Samedi 11 Octobre de 9 h 00 à 12 h 15 : 8 visiteurs
- Jeudi 16 Octobre de 15 h 00 à 19 h 00 : 8 visiteurs
- Jeudi 23 Octobre de 14 h 00 à 18 h 00 : 11 visiteurs

Dans le décompte précédent, « 1 visiteur » peut être un groupe de 2 ou 3 personnes. Au total, j'ai donc reçu près de 50 personnes pendant les 5 permanences.

Certains visiteurs ont pu faire part de plusieurs contributions différentes : en conséquence le tableau de dépouillement fait état de 79 observations.

2 courriels ont été émis sur l'adresse mail de l'enquête et 2 observations ont été portées hors permanence.

Une pétition « Non aux 400 logements » m'a été remise lors de la quatrième permanence, sous forme papiers – 14 Pages, 210 signatures – et sous forme numérique censée représenter 292 signatures.

S'agissant du PDA, deux contributions ont été émises, l'une par courriel, la seconde sur le registre.

LES CONTRIBUTIONS des PPA :

La MRAE a notifié son absence d'observation sur ce dossier de révision de PLU en raison d'un manque de moyens et de la nécessité de prioriser les examens des dossiers qui lui sont soumis.

Sur 37 PPA contactées, 9 ont émis un avis : cf liste en annexe

Aucun avis défavorable n'a été émis.

L'UDAP fait part d'un avis très réservé

Trois avis sont favorables (CDPENAF, Chambre d'agriculture, Etat)

Tous les avis expriment des observations, parfois relativement nombreuses : au total, on recense un peu plus de 60 observations, auxquelles il faut ajouter les observations portant sur le règlement émis par le service de l'urbanisme des communautés de communes Vexin Centre et Vexin Val de Seine.

ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES :

1. Urbanisation : « 400 logements »

Ce thème fait l'objet d'une pétition, sous signatures manuscrites et numériques, portée par M. Vatel, conseiller municipal de Magny en Vexin, conseiller départemental et vice-président du PNR, sous le titre « Non aux 400 logements ».

Cette opposition est également relayée par plusieurs contributions dans le registre (Obs 2, 6, 7, 10, 23, 34).

CE : ce document fait référence au PADD débattu et approuvé le 07 Novembre 2024 - qui fixe un objectif chiffré d'évolution de la population de 1 % par an – et aux objectifs du SDRIF qui impose une augmentation de la densité résidentielle de 15 % pour les communes dites de « polarité » soit une augmentation de 400 logements à l'intérieur des espaces urbanisés existants.

Les deux objectifs sont-ils cohérents ?

Commune : Afin de répondre aux exigences du SDRIF-E, le projet de PLU prévoit la création de 400 logements supplémentaires dans les espaces urbanisés d'ici 2040, portant le parc de logements de 2 751 à environ 3 151 unités. Cette programmation s'articule avec l'objectif démographique du PADD, fixant la population à 6 787 habitants en 2040 (+1 % par an à partir de 2024, soit environ 1000 habitants supplémentaires à l'horizon du PLU, en cohérence avec les objectifs du SDRIF-E, sur une base de 2,31 habitants par logements).

CE: les deux objectifs sont bien compatibles, un peu inférieur pour le SDRIF (925 habitants)

Le courrier d'accompagnement de la pétition reconnaît que ces objectifs s'inscrivent dans le cadre du SDRIF-E, mais il souligne l'inquiétude des habitants quant aux capacités de la commune de répondre à cette augmentation importante de la population en termes

- D'équipements publics : scolaire, stationnement, voirie, santé, infrastructures sportives et culturelles...
- D'environnement et de paysage
- D'absence de concertation avec la population ce projet.

La commune peut-elle apporter les précisions chiffrées pour répondre à ces inquiétudes ?

Commune :

Magny-en-Vexin bénéficie du classement en « polarité » au SDRIF-E grâce à la présence d'équipements structurants : installations sportives, bibliothèque, espaces sociaux dynamiques (Espace Marianne), crèche, salle des fêtes, hôpital, maison médicale, siège de la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé..., ce qui acte sa capacité à répondre aux besoins de sa population, voire des communes voisines.

Concernant les capacités d'accueil en termes scolaires, 1000 habitants supplémentaires représentent environ 250 personnes de 0 à 20 ans qu'il faudra accueillir dans les différentes structures scolaires sur 15 ans, soit de l'ordre de 16 élèves par an, à répartir sur 13 niveaux de classes.

- En primaire : La commune dispose de 26 classes de maternelle et élémentaire
- En collège : Le collège dispose d'une capacité de 370 places (Source : avis du département)
- En lycée : Sa capacité sera de 600 étudiants

S'agissant de la voirie, les logements supplémentaires seront implantés au sein de l'espace urbanisé existant, avec un réseau voirie adapté et qui pourra être modifié si besoin.

En matière de santé, les élus s'inscrivent dans la mobilisation contre la fermeture nocturne des urgences hospitalières.

En termes d'environnement, la création de logements peut permettre la réhabilitation d'espaces en déshérence (Aerolub par exemple).

S'agissant de l'offre d'emplois ou d'équipements collectifs, le PLU prévoit 2 zones d'environ 5ha, chacune destinées à accueillir des activités (en extension de la « Demi-Lune ») et des équipements publics.

Enfin, la démarche d'élaboration du PLU s'est inscrite dans un processus de concertation conformément à la réglementation : organisation de réunions publiques, balades urbaines, mise à disposition des documents, recueil des observations des habitants...

Avis CE : il aurait pu être mentionné les capacités de traitement des eaux. Le rapport Véolia, délégataire, indique que la capacité de la station d'épuration de Magny est de 10 000 équivalents Habitant.

CE : Potentiel foncier

Le dossier de présentation, chapitre 1.5 justifications, fait l'inventaire du potentiel foncier susceptible de répondre à l'implantation de 400 logements au sein de l'emprise urbanisée existante : dents creuses, parcellaire divisible, densification verticale.

Concernant la densification verticale, je note une erreur de calcul dans l'estimation du potentiel, évalué à 260 logements, au lieu de 130.

Par ailleurs, l'axe 2 du PADD, p 22, mentionne, sans les situer, des opérations de requalification ou de réhabilitation qui pourront répondre à la densification intra urbaine.

Le PLU 2007 identifie de telles zones, notamment la zone Aerolub, qui ne sont pas comptabilisées dans l'évaluation de ce potentiel

Pouvez-vous reprendre cette évaluation avec précision afin de justifier que la commune a le potentiel suffisant pour permettre d'atteindre les objectifs fixés par le SDRIF-E ?

Commune :

L'évaluation du potentiel foncier constitue obligation de moyen : elle permet d'identifier les secteurs pouvant accueillir de nouveaux logements, sans garantir leur réalisation effective. La concrétisation de ce potentiel dépend en effet de multiples facteurs (acceptabilité locale, choix privés, réglementations...), et ne peut donc être considérée comme un engagement de résultat.

L'évaluation révèle un potentiel d'environ 380 logements répartis comme suit :

- Dents creuses : 32 logements
- Parcelles potentiellement divisibles : 84 logements
- Secteurs de projets futurs : 111 logements
- Densification verticale : 150 logements

Ce potentiel est détaillé en annexe 1 de la réponse au présent PV de synthèse.

Avis CE : dont acte

2. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :

Cet aspect est abordé par la Chambre d'agriculture qui acte la consommation d'espace agricole dans les zones 1AUe et 1 AUi, et par l'Etat qui indique qu'il « *doit être cohérent avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces NAF fixés par le PADD* »

2.1. La consommation d'espaces des 10 années précédentes :

CE : Ce chiffre me paraît surestimé lorsque je fais de bilan de l'évolution du PLU actuel. Celui-ci identifiait 8 secteurs d'urbanisation future pour une superficie totale de 37,4 ha. Au regard de la situation actuelle, seuls un peu plus de 10 ha ont été réalisés.

Commune :

La mention relative à la consommation d'espace actuellement inscrite dans le PADD sera supprimée. Cette modification n'a pas d'incidence sur l'économie générale du projet de PLU, qui demeure inchangée.

Avis CE : *Les données de cadrage du SDRIF-E donne une consommation d'espaces NAF de 5 ha pour les années 2011 – 2021.*

2.2. Consommation d'espaces NAF future :

Pour rappel, le SDRIF-E accorde à Magny en Vexin, en tant que commune « polarité » un potentiel urbanisable non cartographié de 10 ha d'urbanisation préférentielle et de 9 ha supplémentaires au titre des OR 93 et OR 95.

Le PADD prévoit une superficie de 13,5 ha correspondant à 3 secteurs :

- 1AUi en extension Sud de la zone d'activité de la demi-lune pour 5 ha
- 1AUe en extension Sud de la zone UE existante pour 5 ha environ
- 1AUe dite « porte de Rouen » destinée à l'implantation du futur lycée pour 3,5 ha

Par rapport à ce chiffrage l'Etat fait observer que « *le PLU prévoit d'autres urbanisations ...* », et que « *le PLU doit prendre en compte l'ensemble des urbanisations prévues par le règlement du PLU* ». Il identifie notamment :

2.2.1. Les zones classées NE : (Obs 1,17, Etat) (Fig 1)

- La zone NE de la zone « Portes de Rouen » en prolongation de la zone dédiée au lycée, est en zone agricole, n'est pas justifiée dans le dossier et supporte un des accès routiers dans l'OAP « Lycée ». (Cette zone fait également l'objet d'interrogation de la part du public, Obs 17 & 26). Sa superficie est d'environ 2,5 ha.
- La zone NE, en extension de la zone NE Aventureland sur plus de 5,5 ha (fig 1), pour laquelle le projet de PLU n'apporte pas de justification. Cette zone est par ailleurs hors zone blanche du PNR. L'Etat conclut qu'elle doit être reclassée en zone A
Enfin, elle est contestée par l'agriculteur qui la possède et la cultive (Obs 1).

CE : La zone « Portes de Rouen » est classée 1AUe dans le PLU de 2007.

Commune : Concernant la parcelle A2154, aucun projet précis n'aura lieu à court terme. Le PLU à approuver reclassera donc cette parcelle en zone A. Le taux de consommation d'espaces du projet de PLU ne sera donc pas impacté.

Quant à la parcelle Z566, accolée à Aventureland, aux vues des remarques de l'Etat ainsi que de l'agriculteur concerné, elle sera classée en zone A.

Le bilan et l'analyse de la consommation d'espace sont détaillées dans **l'annexe 2 du présent PV de synthèse**. Cette analyse sera intégrée au PLU pour son approbation.

Avis CE : ces deux suppressions rendent le projet cohérent avec les objectifs du PADD

2.2.2. La zone UD « des coteaux de Blamécourt », (Obs Etat, PNR, UDAP, Obs 3, 13) (fig 2)

D'une superficie d'environ 1,7 ha (parcelles AM 41,44, 45, 50, 130, 131), ces parcelles sont en zone 2AUh au PLU de 2007.

Elles ne sont ni construites, ni urbanisées.

Elles sont situées dans le périmètre d'un site géologique inscrit à l'Inventaire National du Patrimoine Géologique (INPG – IDF0187) « Glissement de terrain ».

Elles ne figurent pas dans la zone blanche de la charte du PNR VF 2024.

L'Etat, le PNR et l'UDAP s'opposent à ce classement en UD. L'Etat indique qu'elle doit être reclassée en zone N.

L'obs n° 13 d'un propriétaire conteste la décision de reclassement émise par l'Etat, car elle lui supprime son droit à construire.

Commune : Le projet de reclassement en zone naturelle (N) s'appuie sur plusieurs éléments objectifs :

- Ces parcelles sont concernées par les orientations du PNR et du SDRIF, ainsi que par la trajectoire nationale Zéro Artificialisation Nette (ZAN), qui vise à préserver les espaces naturels et limiter l'ouverture à l'urbanisation.
- L'absence de besoins identifiés en termes de développement urbain sur ce secteur, et la volonté de limiter la consommation foncière non justifiée par une croissance démographique ou économique avérée.
- L'opposition formelle de l'Etat, du Parc naturel régional (PNR) et de l'UDAP à un maintien en zone constructible (UD), positions consolidées lors des consultations officielles.

Ces éléments justifient pleinement le maintien du choix de reclassement en zone N, conformément aux avis des autorités compétentes et aux objectifs de préservation environnementale.

La suppression du droit à construire sur ces parcelles, bien que compréhensible du point de vue du propriétaire, s'inscrit dans l'application stricte des législations et chartes en vigueur. Ce choix s'impose dans le contexte de la protection des espaces naturels et des orientations supra-communales, et ne saurait être remis en cause au vu des objectifs collectifs affichés.

En conséquence, il n'est pas envisagé de revenir sur la décision de reclassement en zone N pour ces parcelles.

Avis CE : Cohérent avec les objectifs du PADD (pas d'extension de l'habitat) et la réalité de terrain

2.2.3. La zone Nh de Velannes la Ville (Obs Etat) (Fig n° 3)

La zone Nh proposée (où l'évolution de constructions existantes est autorisée) comprend des zones agricoles non construites et situées en dehors de la zone blanche du PNR.

La zone Nh ne doit pas comprendre cette zone et rester agricole. (Parcelles OY 47, 48, 233, 349)

CE : La zone concernée est la zone 4AUH du plu actuel (2007)

Commune : Cette remarque sera prise en compte, les parcelles citées seront rebasculées en zone A conformément aux orientations évoquées ci-dessus pour l'approbation du PLU.

Avis CE : pas d'observation complémentaire

3. Zonage :

Ce thème porte sur les observations concernant le zonage, sans impact sur la consommation d'espaces NAF évoquée dans le paragraphe précédent.

3.1. Zone 3AUH du PLU de 2007 : coteaux de Blamécourt bas (Obs 19, 30) (fig n° 2)

Cette avait été identifiée ainsi, en zone AU en raison d'un projet immobilier. (communication orale Obs 19). Celui-ci n'a pas été réalisé

Le projet de PLU classe cette zone en Zone N

Deux contributions (Obs 19 & 30) contestent ce classement qui réduit les droits du sol des propriétaires en classant les parcelles concernées en N non constructibles.

CE : Le projet de création d'une zone N sur l'ancien périmètre AU conduit à créer un doble zonage sur des unités foncières déjà urbanisées, toutes construites, et classées UD.

La limite entre les deux zones ne repose pas sur un élément tangible, physiquement matérialisable, et recoupe des zones « fond de jardin », arborés ou jardinés.

Commune : Ces parcelles étant considérées comme des espaces ouverts artificialisés au titre du MOS 2021, elles seront rebasculées en zone UD car cela ne génère pas de consommation d'espace dans le PLU en vue de son approbation.

Avis CE : pas d'observation complémentaire

3.2. Zones Nh :

3 zones sont concernées par ce classement : le secteur de Velannes le Bois, Velannes la Ville et le secteur des Boves.

Définitions :

Zone N : Il s'agit de la zone naturelle qui correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâties à forte dominante naturelle ainsi qu'à la trame verte urbaine.

Zone Nh : Il s'agit des secteurs comprenant les hameaux de Velanne-la-ville, Vélannes-le-Bois, ainsi que les secteurs d'habitat soumis à des risques nécessitant d'encadrer l'évolution des constructions existantes.

3.2.1. Secteur de Velannes le Bois : (Obs 9, 27, 32, 33) (Fig 4)

Sur ce secteur, portent deux sollicitations contraires opposées :

Les trois premières observations développent un projet de réhabilitation d'une partie des habitations existantes, au nord du secteur pour y organiser des activités événementielles familiales, communales ou associatives, pouvant accueillir du public, jusqu'à 150 personnes. Un projet relativement précis a été présenté en accompagnement de cette doléance. Celui-ci s'appuie sur le règlement proposé pour la zone Nh qui autorise sous conditions logement, hébergement, artisanat, accueil de clientèle.

Cependant une des habitations se situe en zone A et ne permet pas ces activités.

Il est donc sollicité une modification du plan de zonage et du règlement correspondant.

A contrario, l'Obs n° 33 sollicite une modification du règlement afin d'interdire dans ce secteur toutes activités, type réception, commerciale... car son accès est difficile par un chemin étroit, en raison de la proximité des habitations entre elles, de l'approvisionnement en eau par un puits collectif desservant les 3 habitations, et du classement de ce secteur en zone protégée.

CE : en termes de zonage, ce secteur, situé à l'Est du chemin vicinal n° 2, est un puzzle - difficilement matérialisable sur le terrain - de zones : NP, Nh et A, sans cohérence avec les unités foncières existantes.

Dans ce secteur, rien n'est agricole, en tout cas rien n'est cultivé,

Tout est plutôt boisé, de manière plus ou moins discontinue, en lien avec le massif boisé à l'ouest du Chemin.

Ce secteur n'est pas inclus dans le périmètre de protection de la ZNIEFF 2 dite « du Bois de la Carrelette » mais lui est contigu.

Les habitations sont dispersées du Nord au Sud.

Pour être plus proche de la réalité, une simplification pourrait consister à regrouper en une seule zone les parcelles non agricoles situées à l'Est du chemin vicinal n° 2 avec un règlement et une dénomination adaptée à la destination choisie pour ce site.

Commune : Concernant le hameau de Velanne-le-Bois, les éléments à prendre en compte sont les suivants :

- Classement au Mode d'Occupation des Sols (MOS) en habitat individuel et espace ouvert artificialisé. Ce sont donc des espaces urbanisés au sens du MOS.
- Classement hors zone blanche du PNR
- Classement en zone Nh du PLU arrêté + EBC avec bande de 50m en lisière d'un massif boisé de plus de 100ha



Dans la zone Nh, il s'agit uniquement d'encadrer, à titre dérogatoire, l'aménagement ou la réhabilitation des constructions existantes, sans permettre de nouvelles urbanisations ni des usages non souhaités, contraires à la vocation naturelle du site. Afin de répondre aux différentes sollicitations

sans compromettre le caractère excentré et boisé du secteur ainsi que sa vocation majoritairement naturelle, le PLU approuvé prendra en compte les modifications suivantes :

- Le plan de zonage sera adapté à la réalité des usages et à la nature des sols, seront donc maintenues en zone Nh les parcelles effectivement occupées par de l'habitat individuel et des espaces ouverts artificialisés, selon le MOS ;
- Les EBC seront conservés seulement sur les parties réellement boisées les plus à l'ouest du secteur ;

Ce redécoupage vise à garantir une cohérence entre le zonage réglementaire et les réalités foncières et environnementales du site, tout en préservant son caractère naturel et en maîtrisant son évolution. En complément, le règlement écrit sera modifié comme il suit pour l'approbation du PLU :

Destinations	Sous-destinations	Zone Nh		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie			X
	Entrepôt			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant du régime de l'autorisation,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...),
- les activités de stockage-entreposage sauf celles directement liées aux activités autorisées, dans la limite de 15% de la surface de plancher totale,
- les aires de jeu et de loisirs, sauf celles liées aux occupations autorisées,
- les terrains de camping et de caravaneage,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- tous autres usages des sols en dehors des occupations et utilisations des sols admis sous conditions,
- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article NH1.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre),
- La réhabilitation de bâtiments existants, leur réutilisation, leur reconstruction dans le même gabarit, pour un usage d'habitation, dans la limite d'une surface de plancher de 300 m²,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. L'emprise au sol totale de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200m²,
- La réhabilitation de constructions existantes à usage d'autres hébergements touristiques, leur réutilisation, leur reconstruction dans le même gabarit ou leur extension dans la limite d'une surface de plancher de 600 m²,
- Les autres équipements recevant du public à condition d'être intégrés dans le volume des constructions existantes.

3.2.2. Secteur de Velannes la Ville : (Obs 18) (Fig 3)

Une seule contribution exprime que ce nouveau classement Nh réduit le droit à construire existant dans le PLU actuel, (oralement, sans justification).

CE : La zone Nh, définie comme un secteur à dominante naturelle peu ou pas bâti, soumis à des risques, correspond mal à la réalité du hameau de Velannes la ville.

La zone Nh proposée reprend le périmètre de la zone UG du PLU de 2007

Le périmètre proposé est, à 2 exceptions près, entièrement construit, avec un habitat relativement dense, aussi bien dans sa partie ancienne que dans ses extensions d'urbanisation.

Aucun risque n'est identifié sur ce secteur.

Le classement en zone Urbaine, ajoutant une ou deux possibilités de densification me semble plus adapté pour ce secteur.

Commune : La commune s'engage à reclasser en zone UD des terrains identifiés au MOS comme habitat individuel et inclus dans la zone blanche du PNR, dans le PLU en vue de son approbation. Ce secteur est déjà largement urbanisé, avec une densité de bâti cohérente, et il n'est pas concerné par des risques particuliers. Ce classement en zone urbaine (UD) est cohérent avec la réalité du terrain : il reconnaît l'existence d'un tissu bâti continu et permet, au besoin, des possibilités limitées de densification sans engendrer de consommation d'espace supplémentaire. Il s'agit donc d'un choix conforme aux orientations du PLU, qui ne génère pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

3.2.3. Secteur des Boves : (Obs 5, 17, 24) (Fig 5)

Ces trois contributions contestent le classement de cette zone en Nh, notamment parce que cette modification n'est pas justifiée et qu'elle supprime les droits à construire qui sont liés au classement actuel

CE : Dans le PLU actuel ce secteur est effectivement classé en zone Uha.

Le nouveau périmètre reprend cette même cartographie à l'exception de 2 parcelles en extrémité Nord (AM 65, construite, et 64 non bâtie).

Ce périmètre est partagé en deux zones très différentes par la rue des Boves (qui fait aussi la limite cadastrale entre les sections AK / AM)

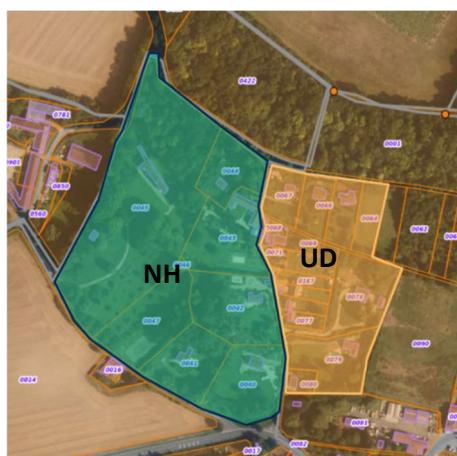
L'ouest de la rue des Boves est très « naturel » relativement boisé, notamment au Nord de la maison des Boves (bois en EBC), avec un habitat peu dense.

Ce secteur Ouest ne comprend que 6 unités foncières, toutes construites, sur une superficie totale d'un peu plus de 5 ha cadastral, dont 3,7 ha sont la propriété de la famille Flory, propriétaires de la maison classée des Boves (MH), située dans ce périmètre.

L'est de la rue des Boves présente par contre un habitat relativement dense, comprenant 12 unités foncières sur 2,3 ha, construites, à l'exception d'une parcelle AM 164 sur laquelle une demande de permis de construire est en cours.

Si la partie Ouest convient à la définition de la zone Nh, (milieu naturel, EBC, habitat peu dense caractère historique) cela me paraît moins justifié pour la zone Est.

Commune : Cette dernière remarque sera prise en compte au PLU pour son approbation. La zone Ouest de la rue des Bôves restera classée en Nh afin d'assurer la préservation de l'environnement naturel et du maillage vert local, notamment autour de la maison des Bôves, inscrite au titre des monuments historiques. La zone Est sera reclassée en zone UD tel indiqué sur le schéma suivant.



3.3. Zone N/A (Obs CDPENAF, Ch Agri, Etat, UDAP, 1, 16) (Fig 6, Fig 7)

La CDPENAF, l'Etat, et la Chambre d'agriculture demandent que les parcelles déclarées à la PAC et effectivement cultivées soit classées en zone A et non N.

Deux agriculteurs (Obs 1 & 16) sont également intervenus pour faire une demande identique, en listant les parcelles : Y 187(p), 202, 259, 260, 199, 208, 202, 259, 260, 287.

Le PNR signale également les parcelles de la côte Saint Antoine, classées en EBC, mais agricoles.

CE : ce sont les parcelles AV 194 & 196 ; Z 32 & 473. (Fig 6)

CE : N'ont pas été signalées les parcelles au Nord de la commune : AK 13, 14, 24, 25. Sur ces deux dernières, une bande N de largeur ? pourrait être conservée au bord de l'Aubette. (Fig 7)

Commune : Ces remarques seront prises en compte pour l'approbation du PLU. Un travail de comparaison approfondie du zonage sera engagé pour l'approbation afin d'assurer sa correspondance avec l'état réel du sol. De plus, il s'agit de protéger la vallée de l'Aubette et le ruisseau affluent de l'Aubette entre les parcelles agricoles AK 13 & 14 et les haies qui le bordent. Ces modifications seront intégrées avec vigilance pour ne pas compromettre l'économie générale du projet de PLU.

3.4. Les EBC (Obs CDPENAF, PNR, Obs 24, CE) (Fig 8)

La CDPENAF demande de rétablir en EBC dans le PLU les bois identifiés dans le PADD comme « bois à préserver »

Le PNR demande de retirer certains EBC, dont la situation est précisée sur un plan joint à l'avis : les prairies de la côte Saint Antoine, parcelles AV 194 & 196 ; Z 32 & 473 citées ci-dessus, des pelouses calcicoles sur les coteaux au Nord de Blamécourt : E 521 & ZK 10 ; un marais ouvert au Nord de Velannes la ville : Y 314(p) & 317(p).

Obs n°24 : le propriétaire de la parcelle AM 79 signale que sa parcelle est cartographiée comme étant un Espace Boisé Classé, alors que rien sur sa propriété ne justifie un tel classement, et demande une explication quant à ce classement.

CE : vérification faite avec Géoportail et en passant sur la route, il n'y a pas de boisement susceptible de justifier un EBC dans la parcelle AM 79.

Il me semble en être de même sur certaines parcelles autour de la maison des Boves.

Ces imprécisions doivent être corrigées car elles peuvent conduire à des litiges futurs. La cartographie précise de ces EBC impactant partiellement des propriétés privées doit être vérifiée sur l'ensemble du territoire.

D'autres EBC ne sont pas cartographiés : il s'agit de plusieurs bosquets sur les coteaux au Nord de Blamécourt et de Velannes la ville, ainsi qu'au Sud d'Arthieul. (fig 6)

Commune : D'une part, la protection EBC sera supprimée de la parcelle AM79, il en est de même pour certaines parcelles autour de la maison des Boves. D'autre part, la protection EBC sera ajoutée sur les bosquets sur les coteaux nord de Blamécourt et de Velannes la ville ainsi qu'au sud d'Arthieul. Un travail de comparaison approfondie du zonage sera fait pour l'approbation afin d'assurer sa correspondance avec l'état réel du sol notamment concernant la protection des espaces boisés. Ces modifications seront intégrées avec vigilance pour ne pas compromettre l'économie générale du projet de PLU.

Avis CE : pas d'observation complémentaire

CE : Dans le PLU actuel la parcelle AS 218, au cœur du lotissement des Aulnaies, était en EBC au sein de la zone 1AUh. Cette zone est aujourd’hui réalisée. La parcelle AS 218 n'est pas construite mais n'est plus en EBC (Fig 9)

Commune : Une protection espace paysager à protéger au titre de l'article L151-23 sera remise sur la parcelle AS 218 pour l'approbation du PLU.

Avis CE : Mea culpa : la parcelle AS 218 était en espace naturel à préserver dans le PLU actuel.

3.5. Le zonage A / Ap (Obs CDPENAF, PNR, Obs 24, CE)

Définition : *Le zonage Ap correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.*

La classification de la zone Ap est très controversée :

Sont opposés à ce classement : l'Etat, la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF

Sont favorables : le PNR et l'UDAP, avec des observations.

Le Public n'a émis aucun avis sur ce sujet.

La CDPENAF est opposée au classement Ap car « *elle réduit les possibilités d'évolution des exploitations agricole* ».

L'Etat et la Chambre d'Agriculture sont favorables à la suppression de ce zonage, et suggèrent la mise en place de prescriptions justifiées et proportionnées et d'insertion paysagère pour la construction des bâtiments agricoles en zone A.

L'Etat juge les cônes de vues proposés insuffisamment justifiés

L'UDAP juge insuffisamment approfondie l'étude paysagère du PLU et propose de réaliser une carte des sensibilités paysagères avec l'aide des services de l'Etat.

Le PNRVF juge insuffisants les deux zones Ap proposées dans le PLU.

Les zones de grande sensibilité paysagère identifiées dans le projet de Charte du PNR devraient être prises en compte et être protégées au titre de l'article 151-23 du CU. Le PNR en propose une cartographie.

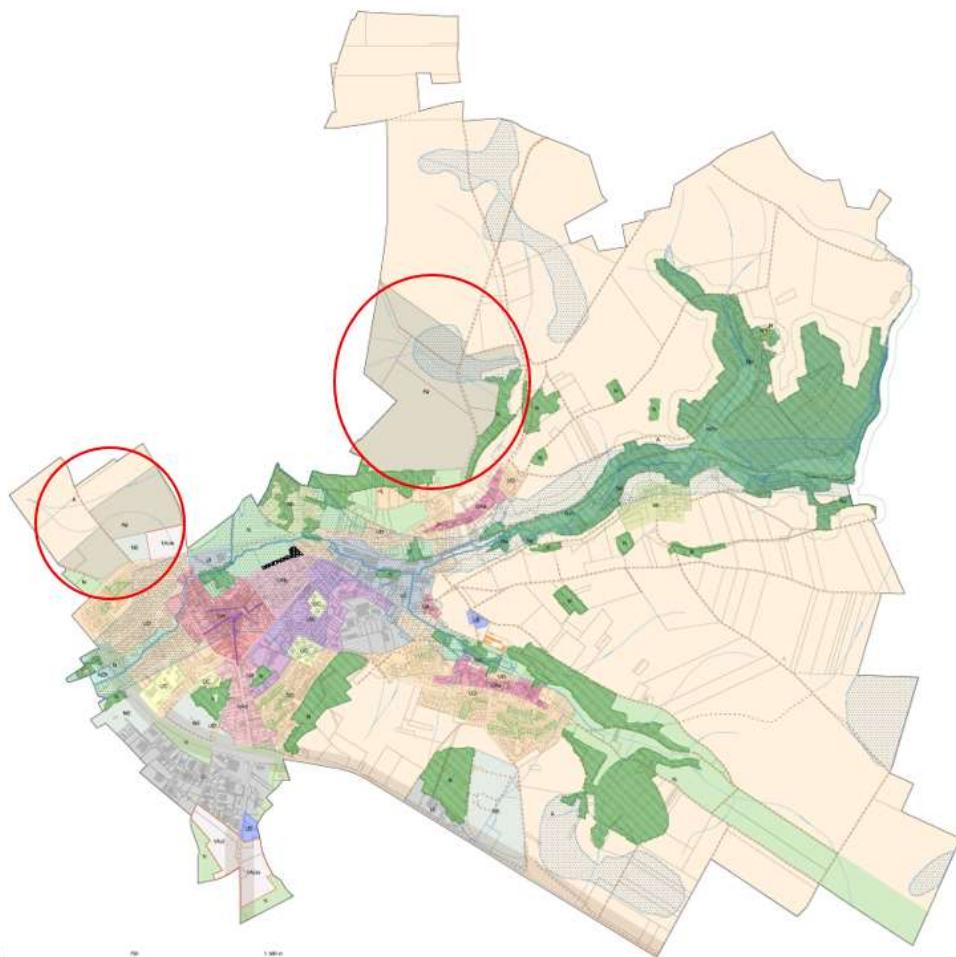
En zone A (hors Ap), le PNR suggère également que soient édictées des règles de constructions plus exigeantes en matière d'insertion paysagère (plantations, haies...)

CE : Ces différences d'appréciation démontrent bien que la notion d'intérêt paysager est très subjective. Au-delà de l'aspect « esthétique ou de vue lointaine » un paysage est, selon moi, « intéressant » s'il peut être partagé par le plus grand nombre, donc facile d'accès, et s'il peut permettre la lecture topographique, géologique, environnementale, architecturale ou historique des lieux.

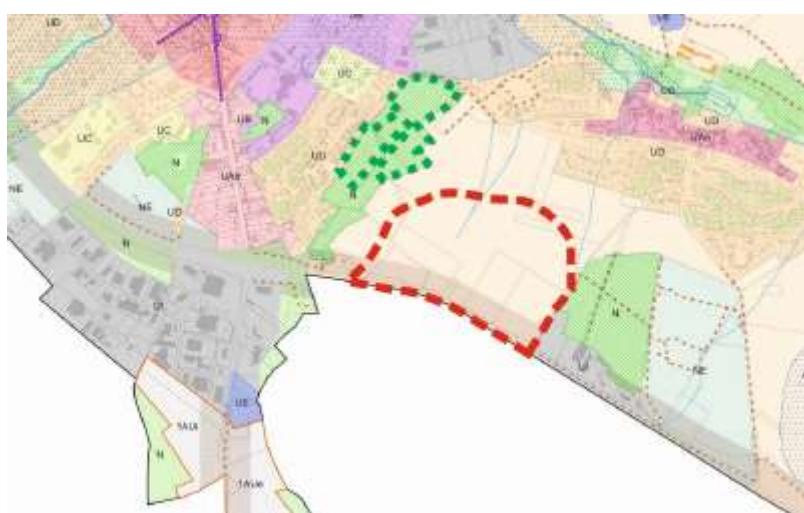
Dans le cas de Magny, un point de vue situé le long de la bretelle d'accès de la RD 14, entre le Bois d'Arthieul et Magny, également cité dans l'avis du PNR, me semble répondre aux critères ci-dessus.

Commune : La commune répond aux obligations formulées par l'État, la chambre d'agriculture et la CDPENAF, et en conséquence supprime les zones AP prévues initialement au PLU arrêté (secteurs entourés en rouge ci-dessous).

Règlement graphique du PLU arrêté.



Néanmoins, une zone Ap sera recréée pour l'approbation du PLU afin de préserver le point de vue situé le long de la bretelle d'accès de la RD 14, entre le Bois d'Arthieul et Magny, également cité dans l'avis du PNR (zone entourée en pointillée rouge).



De plus, l'article 4 relative à l'insertion des constructions dans leur environnement du règlement sera renforcée afin d'apporter une attention accrue à l'aspect architectural des constructions dans ces secteurs.

Les dispositions réglementaires relatives au traitement des façades, des toitures et des clôtures seront renforcées afin d'assurer leur intégration dans le paysage : des matériaux spécifiques et des teintes adaptées seront recommandées. Pour les clôtures, un dispositif ajouré et végétalisé sera préconisé à l'article 4 du règlement de la zone A.

Avis CE : Pour être complète, cette réponse aurait du formuler une proposition plus précise du règlement adapté à cette attente.

3.6. Le zonage Quartier des Beaux Sites (Obs 35)

- ❖ Parcels section AM n° 61, 62, 161 à 166, Section AK n° 1 à 6, are classified in UA : they should be in UD to keep the pavilion area of this zone
- ❖ 1 & 1 bis rue Alphonse Subtil, 1 & 3 chemin de la vallée du Prieur are classified in UA and not in UD like the rest of the quartier ?

Commune : Le zonage retenu pour les parcelles section AK n° 1 à 6 respecte la vocation de la zone UA, telle qu'elle est définie dans le règlement du PLU. Il convient de préciser que ce classement en zone UA était déjà effectif dans le PLU opposable de 2007. Cette disposition n'a donc pas pour effet d'intensifier l'urbanisation ni de modifier la morphologie existante, mais assure la continuité du cadre réglementaire antérieur.

En revanche, les parcelles AM n° 61, 62, 161 à 166 and those corresponding to 1 & 1 bis rue Alphonse Subtil, 1 & 3 chemin de la vallée du Prieur will be rebalanced in zone UD for the approval of the PLU.

Avis CE : pas d'observation complémentaire

3.7. La ZA des Aulnaies (Obs 9, 35) :

- ❖ The ZA des Aulnaies should be moved to the periphery of the village to avoid heavy traffic in the city, and due to nuisances caused by installations to the local environment.
- ❖ This zone should be rehabilitated as it is isolated in Magny and buildings are vacant. A green zone should be created around the Aubette, particularly around the station area.

Commune : La ZA des Aulnaies is currently classified in zone UI, corresponding to an economic activities sector. This zone is effectively crossed by the Aubette, a watercourse for which a specific classification is applied: it is a wetland area, subject to strict environmental regulation. In addition, the immediate banks of the watercourse benefit from reinforced protection: a 5 m inconstructible band on both sides of the high banks is established. Any new impermeabilization of the banks is prohibited; the installation of various networks is also prohibited.

These measures also limit the potential impacts of economic activities on the local environment, in accordance with legislation in force and preservation objectives.

In the meantime, the applicable regulation strictly encloses the uses of the zone to preserve the environment and limit nuisances on the sector.

4. Environnement, patrimoine naturel :

L'environnement constitue l'orientation n° 1 du PADD :

Préserver les espaces verts existants et aménager des espaces verts qui contribuent au développement de la biodiversité ;

4.1. Protection du patrimoine Naturel au titre de l'article 151-23 (Obs PNR, UDAP, CE, Obs 26, 28, 35)

Le PNR déplore l'absence d'identification et de protection du patrimoine naturel au titre de l'article 151-23 du code de l'Urbanisme : il demande que les éléments de ce patrimoine soient identifiés sur le règlement graphique et sur des fiches descriptives à annexer au dossier (Annexe 4.3).

Une carte des éléments susceptibles d'être protégés au titre de cet article est proposé en annexe à son avis.

L'UDAP souligne également des éléments à inclure : alignements d'arbres, jardins privés, remises, arbres isolés....

Deux observations du public font référence à l'article 151-23 pour protéger les arbres remarquables du boulevard de la République et la Plaine de la Platonne en tant que « cœur d'ilot » au sein du quartier des Beaux Sites.

CE : La notion de préservation est reprise à de multiples occasions dans le rapport de présentation ou l'OAP TVB, et de nombreux éléments sont cités, mais aucune action concrète de protection n'est traduite dans le projet de PLU et son règlement.

A minima, les éléments naturels à protéger au titre de l'article 151-23 doivent être identifiés et ajoutés sur le règlement graphique relatif à la protection du patrimoine bâti.

NB : les parcelles EBC supprimées à la demande du PNR doivent être reprises dans le patrimoine 151-23

Commune : En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, la commune s'engage à identifier pour l'approbation du PLU, en lien avec les recommandations et les données mises à disposition par le Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNR VF), les éléments végétaux remarquables ainsi que les alignements d'arbres nécessitant une protection particulière. Ces éléments seront ajoutés et cartographiés explicitement sur le règlement graphique du PLU relatif à la protection du patrimoine bâti et paysager.

En vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâties nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les éléments du paysage répertoriés doivent être préservé et mis en valeur. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de

l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, en cas de mauvais état sanitaire des arbres ou dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération d'intérêt général.

La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente sur le même terrain d'assiette du projet.

De plus, les parcelles auparavant classées en EBC (Espaces Boisés Classés), dont la suppression a été demandée par le PNR, seront à nouveau considérées dans la liste des éléments à protéger au titre de l'article L151-23. Ce repositionnement garantira la cohérence de la démarche de préservation du patrimoine naturel portée par la commune.

Enfin, la commune s'engage à traduire cette identification dans le règlement du PLU pour son approbation, afin de donner une portée réglementaire effective à ces protections, au-delà des seuls principes énoncés dans le rapport de présentation et l'OAP TVB. Le règlement graphique intégrera donc les éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Avis CE : Pour rappel, les alignements d'arbres font déjà l'objet d'une protection au titre de l'article L 350-3 du code de l'environnement, ce qui n'empêche pas de les identifier au titre du code de l'urbanisme L 151-23

4.2. Qualité des eaux (Obs 21) :

- ❖ Quelles mesures concrètes sont prises pour protéger la qualité des eaux pluviales de ruissellement ?
- ❖ Comment évite-t-on les rejets polluants dans les nouvelles zones urbanisées, Des solutions, comme fossés végétalisé ou bassins d'infiltration sont-elles prévues, (SDAGE 2022-2027)
- ❖ Quelles démarches sont engagées avec les acteurs de l'eau pour garantir une gestion intégrée du cycle de l'eau en cohérence avec les futurs développements urbains.

Commune : Le zonage Nh a été mis en place dans le but de protéger la qualité des eaux pluviales et de ruissellement. En effet, ce secteur limite la constructibilité aux seuls aménagements et constructions existantes afin de ne pas aggraver le risque de ruissellement. De plus, la constructibilité sera particulièrement limitée sur les axes de ruissellement qui sont identifiés au règlement graphique. Le règlement écrit sera ainsi étoffé dans ce sens afin de prendre en compte cette remarque.

Des préconisations en lien avec la création de fossés végétalisés et de noues d'infiltration des eaux seront intégrées dans les OAP des zones à urbaniser.

Sur le plan réglementaire, plusieurs dispositions concrètes sont d'ores et déjà intégrées au projet :

- L'article 2.12 des dispositions générales du règlement écrit encourage la valorisation des eaux pluviales, par des mesures telles que l'infiltration ou la limitation de l'imperméabilisation.
- L'article 8 « Desserte des terrains par les réseaux » des dispositions générales du règlement écrit, fixe des règles spécifiques pour l'assainissement des eaux résiduaires industrielles, en

complément des exigences relatives à l'eau potable, aux eaux pluviales et à l'assainissement domestique.

Concernant le partenariat avec les acteurs de l'eau, il est à noter que le Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Aubette n'a pas émis d'avis à ce stade sur le PLU de Magny-en-Vexin. Toutefois, la commune reste ouverte à la réalisation d'études complémentaires avec ce partenaire ainsi qu'avec la CLE (Commission Locale de l'Eau), pour une intégration renforcée du risque de ruissellement et de la gestion qualitative des eaux dans le cadre des futures évolutions du PLU.

4.3. Pollution des sols (Obs 12) :

Site Aérolub: une étude de la pollution des sols a-t-elle été réalisée (produits chimique, PFAS...)

Commune : Le site d'Aérolub n'a actuellement fait l'objet d'aucune étude de pollution des sols. Celle-ci sera néanmoins demandée au porteur de projet.

4.4. Impact environnemental lycée (Obs 35) :

Dans la zone A, au-dessus du lycée, il existe des zones humides, voire marécageuses, ..., avec de nombreuses espèces (dont la cigale des montagnes). Y a-t-il eu une étude d'impact de l'implantation du lycée sur cette faune et flore ?

Commune : La conception de tout projet d'aménagement, et particulièrement pour l'implantation d'un établissement comme le lycée, implique la prise en compte des enjeux environnementaux conformément à la réglementation en vigueur. Plusieurs études sont prévues dans ce cadre :

- Diagnostic environnemental initial : analyse de la faune, de la flore et des milieux naturels (zones humides, espèces protégées) présents sur le site du projet. Cette étude a déjà été réalisée.
- Étude d'impact : étude approfondie visant à anticiper et à évaluer les effets potentiels du projet sur l'environnement. Elle est obligatoire pour les équipements publics de cette ampleur, conformément au Code de l'environnement. Cette étude comprend :
 - Inventaires écologiques,
 - Analyse des fonctionnalités des zones humides,
 - Évaluation des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts.
- Dossier loi sur l'eau (le cas échéant) : pour toute intervention sur zones humides, ce dossier s'assure de la préservation des milieux et de la compatibilité du projet avec la loi sur l'eau.
- Consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) : cette autorité indépendante donne un avis sur la qualité des études et la prise en compte des enjeux.

Il est important de rappeler que le projet du lycée relève de la compétence et de la maîtrise d'ouvrage de la Région. Par conséquent, toutes les études réglementaires, dont l'étude d'impact, ont été ou seront diligentées par le porteur de projet, en lien avec les services de l'État et les partenaires environnementaux concernés. Ces études permettent d'identifier et de préserver les milieux naturels sensibles, en particulier les zones humides et les espèces remarquables présentes sur le secteur.

Avis CE : *Le règlement graphique ne fait pas mention de zone humide sur ce secteur : à vérifier*

4.5. Zones humides (Obs 1)

- ❖ Une zone potentiellement humide est cartographiée dans l'angle SE de la commune. Le propriétaire exploitant agricole s'interroge sur ce classement car il ne perçoit pas ce caractère sur le terrain, ni n'observe de différence avec les parcelles cultivées alentours.
- ❖ PLU prévoit-il des zones non constructibles pour préserver les zones humides, une cartographie précise est-elle intégrée au plan de zonage ?

Commune : Les zones humides du territoire ont été identifiées à partir des données actualisées de la DRIEAT et intégrées au plan de zonage du PLU. Deux types de secteurs sont distingués :

- Les zones humides avérées, classées en Nzh, qui sont strictement réglementées et non constructibles afin de garantir la préservation de ces milieux sensibles.
- Les zones humides probables : ces secteurs sont également cartographiés sur le plan de zonage. Ils correspondent à des endroits où les données existantes laissent présager la présence de zones humides, mais dont la réalité doit encore être confirmée et les limites précisées.

Afin d'apporter toute la rigueur nécessaire à cette identification, une réglementation spécifique a été intégrée dans les dispositions générales du règlement écrit au 2.10. Dans ces secteurs, tout projet créant une emprise au sol de 5 m² ou plus doit obligatoirement faire l'objet d'une caractérisation approfondie de la zone humide potentielle, avant toute modification d'usage du sol. Cette caractérisation se fait selon les critères fixés par la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 (création de l'Office Français de la Biodiversité), via des sondages pédologiques et une étude floristique permettant d'objectiver la situation sur le terrain.

En cas d'absence de confirmation de caractère humide lors de ces investigations, la réglementation pourra être adaptée en conséquence lors d'une procédure ultérieure.

Ainsi, le PLU préserve effectivement les zones humides par des zonages non constructibles et une cartographie précise intégrée aux documents graphiques.

5. Le patrimoine bâti : (PNR, UDAP, Dépt)

Le PNR souligne l'existence du recueil des 82 fiches d'identification du patrimoine bâti mais regrette que celles-ci ne soient que descriptives et ne comportent pas de prescriptions opposables aux tiers en termes de préservation : suggère de les compléter avec l'appui du PNR.

L'UDAP indique également que les fiches patrimoine devraient être plus précises et donner des préconisations / prescriptions pour les travaux de restauration futurs.

Le département indique que les fiches produites par le Pôle de l'Inventaire du Patrimoine ne sont pas mentionnées.

Commune : Le Parc Naturel Régional (PNR) et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) ont effectivement été associés en amont de l'arrêt du projet, lors de la réalisation des fiches d'identification du patrimoine bâti. Toutefois, aucune remarque ni conseil concret n'a été transmis à ce stade par ces partenaires. Face à l'absence de retours approfondis, il a été décidé de remettre à plus tard le travail de fond sur l'enrichissement des fiches, afin de ne pas compromettre le calendrier déjà contraint de la révision du PLU.

La commune partage pleinement l'objectif d'améliorer ces outils et prévoit explicitement d'engager, dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU, un travail collectif avec le PNR, l'UDAP et le Pôle de l'Inventaire du Patrimoine. Il s'agira alors d'enrichir les fiches :

- en complétant les descriptifs par des prescriptions et préconisations précises,
- en mentionnant les travaux du Pôle de l'Inventaire,
- et en s'assurant de leur opposabilité pour la préservation du patrimoine bâti.

Malgré le caractère principalement descriptif des fiches dans la version actuelle, la commune reste très attachée à la valorisation et la protection de son patrimoine, et souhaite associer pleinement ses partenaires à la définition de prescriptions qualitatives pour les futurs projets de restauration.

6. Risques naturels :

6.1. Coulées de boues (Obs 10)

- ❖ Attire l'attention sur les coulées de boue en provenance du plateau agricole sur les parcelles section E n°524 & 527, lieu-dit les Vaux, en limite nord du hameau de Blamécourt, à proximité de la ferme Thomassin.

Commune : Nous avons pris en compte la remarque concernant le risque de coulées de boue en provenance du plateau agricole, notamment sur les parcelles section E n° 524 et 527 (lieu-dit Les Vaux, en limite nord du hameau de Blamécourt, à proximité de la ferme Thomassin). Les axes de ruissellement responsables de ces phénomènes ont été précisément identifiés lors de l'élaboration du PLU.

Afin de prévenir et limiter les risques de coulées de boue sur ce secteur sensible, une réglementation spécifique portant sur les aménagements et la gestion des eaux de ruissellement sera ajoutée lors de l'approbation du PLU.

6.2. Règlement (Obs 11, 21)

- ❖ Comment sont pris en compte les risques naturels : inondations, glissement de terrains, carrières, fissures, notamment dans les cas de changement des destinations des terrains. (Agricoles)
- ❖ Face aux risques identifiés (retrait-gonflement argileux, remontée de nappe, inondations de caves), quelles mesures seront intégrées aux documents d'urbanisme ? Zones d'exclusion de construction ?

Commune : Les risques naturels tels que les inondations, glissements de terrain, carrières ou retrait-gonflement des argiles sont expressément pris en compte à l'article 2.9 des dispositions générales du règlement écrit du PLU.

Le PLU intègre le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) ainsi que l'ensemble des servitudes et zonages spécifiques liés aux risques naturels, qui s'imposent réglementairement à tous les projets, y compris en cas de changement de destination des terrains agricoles.

L'ensemble de ces informations et restrictions est reporté de façon détaillée en annexe du PLU.

6.3. Carrières souterraines (Obs Etat, CE)

Le rapport de présentation, 1.2 Etat initial de l'environnement, p 39 du projet de PLU indique qu'aucune cavité souterraine n'est recensée sur la commune de Magny.

Cependant le PLU de 2007 faisait état de travaux souterrains délimités par l'Inspection Générale des Carrières, et proposait une carte de situation.

Par ailleurs la carte IGN 1/25 000 identifie des cavités souterraines dans le secteur des Boves et au lieu-dit « la garenne » au Nord de Blamécourt.

Ces situations peuvent entraîner des risques d'effondrement qui doivent être identifiés dans le plan de zonage.

Commune : Cette remarque sera prise en compte, sous réserve de la disponibilité de données exploitables en format SIG permettant leur intégration au règlement graphique, pour l'approbation du PLU. À défaut de telles données, la question sera néanmoins traitée et explicitée dans le règlement écrit du PLU.

6.4. Risques glissement de terrains (Obs CE) (Fig. 10)

Ce risque est signalé p 38 du rapport de présentation (état initial de l'environnement) sous forme d'une carte où toute la commune est affectée par ce risque.

Le site Géorisques donne une cartographie plus détaillée de ce risque et qui n'identifie que les secteurs concernés.

Cette carte pourrait être utilement intégrée au rapport.

Commune : Cette carte sera ajoutée au rapport de présentation, dans l'état initial de l'environnement pour l'approbation du PLU.

7. Mobilités :

7.1. Stationnement (Etat, Obs 10, 21, 35)

- ❖ il n'y a pas de parking au cimetière.
- ❖ Manque de stationnement en centre-ville : lors de la création d'un nouveau logement à partir d'un grand logement existant, il est matériellement impossible de proposer les places de parking demandées par le PLU dans un rayon de 300 m. Cela ne facilite pas la rénovation du bâti de qualité qui fait la renommée de Magny.

La contribution N° 33 de la concertation préalable mentionne la proposition d'augmenter de 300 m à 400 m la distance de disponibilité d'un parking pour un appartement en centre-ville.

- ❖ Des études ont-elles été menées pour optimiser le stationnement résidentiel et visiteurs, sans encourager le tout automobile ?

Des zones de stationnement mutualisé sont-elles envisagées dans les nouveaux quartiers (RP diag p 72-74)

- ❖ L'Etat souligne l'absence d'inventaire des capacités de stationnement, ni les besoins liés aux nouvelles mobilités, et demande que soit complété le diagnostic conformément à l'article L 151-4 du code de l'urbanisme.

- ❖ CE : Le PADD affiche clairement la volonté de la commune sur ce sujet :

3.3.6 Repenser l'offre de stationnement (Axe 3 p 23 du PADD)

L'étude des capacités de stationnement ne figure pas dans le dossier et devra être ajouté dans le dossier approuvé.

En apparence, ce sujet ne fait l'objet que de peu de remarques du public.

Cependant, s'il n'est pas expressément mentionné dans les contributions, le sujet est fréquemment évoqué oralement au cours des entretiens avec le public

Commune : Le diagnostic des capacités de stationnement sera intégré au diagnostic économique pour l'approbation du PLU.

La question de l'organisation du stationnement résidentiel et visiteurs, ainsi que l'optimisation de la circulation, a bien été prise en compte dans la réflexion menée autour du PLU et dans le cadre de la démarche « Petite Ville de Demain ». Ce dispositif national encourage une approche globale de la mobilité, incluant :

- la réduction de la dépendance à la voiture individuelle,
- la promotion de modes de déplacement alternatifs (marche, vélo, transports en commun),
- et une gestion plus durable et qualitative de l'espace public.

À Magny-en-Vexin, l'étude de la mobilité doit prendre en considération le caractère patrimonial du centre-ville, issu de son passé médiéval :

- le tissu urbain ancien, aux rues étroites et à la trame viaire historique, limite naturellement l'extension du stationnement tout-voiture,
- les propositions privilégient le maintien de l'accessibilité pour les riverains et visiteurs, sans générer de saturation, tout en respectant l'environnement urbain et architectural,
- Une attention particulière est portée à l'intégration esthétique et fonctionnelle des espaces de stationnement pour préserver la qualité du cadre de vie et la mise en valeur du patrimoine.

Aucune nouvelle zone d'habitat n'est prévue au PLU. Les seules zones d'extension urbaine concernent des équipements publics et des activités économiques. La création d'habitat est prévue dans l'enveloppe urbaine existante. Par ailleurs, le règlement écrit prévoit déjà dans ses dispositions générales, à l'article 6, la mutualisation et le foisonnement du stationnement.

Avis CE : *le diagnostic des capacités de stationnement est d'autant plus nécessaire que l'augmentation de l'habitat est prévue dans l'espace urbanisé actuel, notamment dans le centre urbain ancien, où les difficultés de stationnement sont signalées dans plusieurs contributions.*

7.2. Sécurité routière (Obs 19, 34) :

Les observations expriment une inquiétude quant à la sécurité à proximité du futur lycée où le trafic est actuellement important et la vitesse excessive, et interrogent sur les accès au futur lycée, notamment piétons et deux roues.

Commune : La question de la sécurité aux abords du futur lycée, ainsi que la gestion du trafic et des accès, est bien prise en compte dans la conception du projet, qui est portée par la Région. Il est prévu qu'une étude de trafic soit réalisée afin d'évaluer précisément les flux aux heures d'entrée et de sortie, et d'anticiper les éventuels aménagements nécessaires pour garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier les piétons et les deux-roues.

Les accès au lycée feront l'objet d'une attention particulière pour assurer, dès la phase de conception, des cheminements sécurisés et adaptés à tous les modes de déplacement.

Les résultats de l'étude et les recommandations qui en découlent permettront à la Région et à la commune de mettre en œuvre les mesures les plus appropriées pour répondre à ces enjeux de sécurité.

7.3. Mobilités douces (Ch A , Obs 34, 35, Dept) :

Certains chemins ont disparu ou ont été privatisés de manière injustifiée, notamment dans la zone des Aulnaies : il faut rendre ces chemins praticables pour faciliter les balades pédestres et les reporter sur le plan du PLU.

Il faut créer des pistes cyclables :

- Depuis la rue de Crosne jusqu'au secteur de la demi-lune en passant par le stade en face du stade
- Le long de la DR 86 vers Archemont et vers le quartier des Boves

Commune : Des tracés de voies et de chemins, existants ou à créer, ont été inscrits à titre indicatif sur le plan de zonage du PLU, afin de préserver la vocation de cheminement de ces axes et de faciliter à terme la circulation piétonne et cyclable. Cela inclut notamment les secteurs comme les Aulnaies, où la préservation des anciens chemins revêt un intérêt particulier.

Cependant, la mise en œuvre concrète de projets de réouverture, de création de sentiers ou de pistes cyclables doit faire l'objet d'une réflexion partagée et d'une coordination avec le Département, la Communauté de communes et les communes voisines, avant d'envisager des outils opérationnels de maîtrise foncière ou des réalisations sur le terrain. À ce stade, aucun projet précis de ce type n'est encore en cours de montage, mais la commune reste attentive à ces besoins.

Le PLU constitue donc un outil de repérage et de préservation du réseau de cheminements, qui devra être complété par des études et des concertations pour aboutir, à terme, à des projets opérationnels adaptés aux attentes des riverains et usagers.

Projet Départemental de création d'une voie verte entre Cléry et Nucourt le long RD 106: prévoir des ER le long de cet axe.

Commune : Le projet est porté par le Département, seule le Département peut décider et être bénéficiaire de ces emplacements réservés.

La Chambre d'agriculture souhaite que la gestion des chemins soit faite en concertation avec les agriculteurs

Commune : La demande de la Chambre d'agriculture concernant une gestion concertée des chemins a bien été prise en compte.

La commune s'engage à associer les agriculteurs lors de toute réflexion relative à l'aménagement, à la préservation ou à la réouverture des chemins agricoles. Cette concertation visera à garantir la compatibilité des usages agricoles, la praticabilité des chemins, et la prise en compte des besoins des exploitants dans les projets d'évolution du réseau de chemins.

7.4. Autres remarques (Obs 21)

- Structuration des mobilités (p 5-6 du RP) entre les différents quartiers de Magny : une cartographie est-elle prévue ?
- Quelle articulation avec les itinéraires à l'échelle intercommunale ?
- Quels dispositifs sont envisagé pour sécuriser les traversées piétonnes, réduire les discontinuités de trottoirs, faciliter les déplacements vers les pôles scolaires ou les espaces verts sans recourir à la voiture ? (Cf PADD, p 12-15)
- PLU indique (enjeux p 3-4) que la réduction des migrations pendulaires pourrait limiter l'usage de la voiture : quelles mesures concrètes sont envisagées (zones 30, piétonnisation de rues commerçantes, réallocation de l'espace public...)
- Intermodalité : est-il prévu des solutions de mobilité partagée, covoiturage, parkings relais, infrastructures combinant vélos et transports collectifs ? (OAP p 4-6)
- Requalification de la gare routière (RP diagnostic SE, p 5): détailler les actions prévues : fréquence de ligne, nouvelles dessertes, correspondances entre pôles d'emploi et gares régionales ?
- Accessibilité aux PMR : comment le PLU anticipe-t-il les mises aux normes dans les espaces publics, notamment dans les secteurs historiques, quels plans d'action pour les principaux équipements, (RP diagnostic SE, p 5)
- Futurs projets : quelles prescriptions pour garantir la conception universelle: largeur de trottoirs, pentes, mobilier urbain, continuité des cheminements ?

Commune : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU fixe les grandes orientations politiques et affiche les intentions de la commune en matière d'urbanisme et de mobilité. Cependant, il faut rappeler que le PLU est principalement un outil de gestion du droit des sols et de planification.

À ce stade, l'unique dispositif concernant la mobilité intégré dans le PLU est l'identification sur le plan de zonage des tracés de voies et chemins, existants ou à créer. Ce repérage vise à structurer et préserver les itinéraires de déplacement entre les quartiers, et accorde une attention particulière à la connexion avec les axes d'intérêt intercommunal.

Les autres actions relatives à la mobilité — sécurisation des traversées piétonnes, traitement des discontinuités, facilitation de l'accès aux pôles, réduction de l'usage de la voiture, intermodalité, mobilité partagée, requalification de la gare routière, accessibilité des espaces publics, prescriptions sur la voirie ou le mobilier urbain — sortent du champ d'action direct du PLU. Leur mise en œuvre relève de projets opérationnels futurs, portés par la commune et élaborés le plus souvent en concertation avec le Département, l'intercommunalité et les partenaires concernés.

Le PLU pourra, à terme, prendre en compte les études et démarches menées dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain pour ajuster certains outils règlementaires. Mais, avant d'afficher des outils opérationnels spécifiques dans le PLU, il est nécessaire d'engager une concertation approfondie avec les acteurs compétents. Les résultats de ces études pourront donc être intégrés au PLU dans une procédure d'évolution future.

En résumé, le PLU pose un cadre règlementaire et de repérage, préalable à la mobilisation ultérieure d'outils d'aménagement plus fins et des actions concrètes en matière de mobilités, qui relèvent de stratégies et de compétences complémentaires à celles du document d'urbanisme.

8. Climat, ENR :

- Au-delà de la création d'espaces verts et la végétalisation des équipements publics, y-a-t-il un plan d'action plus large : désimperméabilisation, toitures végétalisées, essences adaptées aux futur régime climatique ?
- Existe-t-il une stratégie de développement des énergies renouvelables? (Géothermie, biogaz, autoconsommation collective)
- Le PLU met-il en place des mesures pour encourager l'autoconsommation, la performance énergétique, bornes de recharge électrique, équipements solaires ?
- Possibilité des mettre des ENR dans la zone d'activité, actuelle et future (photovoltaïque) ?

Commune : Le PLU constitue un cadre incitatif pour l'adaptation climatique, la gestion végétale, la performance énergétique et le déploiement des énergies renouvelables, mais sa portée est encadrée et complétée par différentes réglementations nationales et territoriales.

Le PLU prévoit déjà l'identification d'espaces verts, le recours à la végétalisation des équipements publics et dans chaque règlement de zone du PLU, un article spécifique autorise explicitement les dispositifs économiseurs d'énergie ou producteurs d'énergie renouvelable (comme panneaux solaires, toitures végétalisées ou rehaussement de couverture pour isolation thermique). Il impose que ces éléments s'intègrent harmonieusement au bâti existant.

De plus, pour la lutte contre les îlots de chaleur urbains, il est demandé de privilégier des revêtements de sol clairs à albédo élevé dans les espaces extérieurs.

Une mise en œuvre de dispositifs plus poussés et plus opérationnelle pourraient s'appuyer sur un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) qui seraient à réaliser à l'échelle intercommunale.

Le PLU peut également favoriser l'implantation d'équipements de production d'ENR (photovoltaïque, géothermie, biogaz, autoconsommation collective) via l'identification de zones permettant leur accueil, et encourager l'intégration d'installations solaires sur les constructions ou dans les espaces d'activités.

Toutefois, la concrétisation de ces projets dépend principalement d'un cadre réglementaire national :

- les installations de biogaz sont soumises à l'autorisation ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement),
- le code de l'énergie, les référentiels techniques et la loi d'orientation des mobilités (LOM) encadrent le développement des ENR,
- la réglementation thermique et environnementale (RE2020) impose la performance énergétique dans le neuf et la rénovation.

L'identification de zones de ce type relève de la définition de Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAEEnR), indépendamment du PLU, pour faciliter l'implantation de ces équipements. La commune s'engage à se renseigner sur ce sujet auprès des services de l'Etat.

Concernant l'installation de bornes de recharges électriques, ces obligations sont, pour l'essentiel, imposées par la loi LOM, le code de la construction et la RE2020 – notamment dans les bâtiments neufs, rénovés ou accueillant du public.

Les zones d'activités existantes peuvent accueillir des projets photovoltaïques (toitures, ombrières, parcs solaires au sol), sous réserve de conformité aux réglementations nationales et aux prescriptions locales du PLU, le territoire de Magny-en-Vexin étant soumis à l'avis de l'ABF.

En résumé, le PLU joue le rôle de repérage, d'accompagnement et d'incitation à l'innovation et à la transition énergétique, tout en veillant à l'intégration paysagère et patrimoniale. La mise en œuvre des mesures concrètes de désimperméabilisation, de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la performance énergétique ou de mobilité durable nécessite d'activer en parallèle un ensemble de dispositifs réglementaires nationaux, locaux et techniques, portés par la commune, l'intercommunalité et les partenaires concernés.

9. Les OAP :

9.1. OAP 1 Rue de Rouen (Dépt) :

Revoir le principe des accès

Commune : Cette remarque sera prise en compte sous réserve de la transmission de données validées pour l'approbation du PLU.

9.2. OAP 2 Route de Mantes (Dépt, UDAP) :

L'UDAP indique que les zones AU correspondant aux secteurs industriels doivent faire l'objet de prescriptions paysagères avec obligation de paysagement précises et détaillées.

Les préconisations paysagères retenues dans cette OAP sont nettement insuffisantes compte tenu de l'importance de cette extension, et ne sont ni explicitées, ni motivées.

« Avis défavorable de l'UDAP à une zone aussi importante, sans garanties d'insertion paysagère suffisante »

Le département considère que le giratoire comporte trop d'accès dont le nombre doit être limité à 2, voire 3

Commune : L'OAP n°2 encadre le projet d'extension de la ZAE de la Demi-Lune. Le développement économique est une compétence intercommunale et ce projet est porté par la Communauté de Communes du Vexin Val de Seine. L'OAP pourra être précisé sous réserve de transmission d'éléments de la part de la CCVVS. Des garanties d'insertions paysagères à respecter pourront également être ajoutée.

La représentation des principes d'accès sur les schémas des OAP n°1 et n°2 sont volontairement schématiques afin d'anticiper les évolutions d'un projet plus précis. Néanmoins, ils pourraient être ajustés pour l'approbation du PLU afin d'être plus précis tout en permettant une adaptation si le projet venait à être modifier.

Avis CE : Ces remarques sont à prendre en compte avec l'Obs n° 29 du Président de la Communauté de Commune (paragraphe 10 ci-après), notamment l'intégration paysagère insuffisamment détaillée.

9.3. OAP 3 Trame Verte et Bleue (UDAP) :

L'UDAP juge cette OAP « très générale et descriptive »

CE : la carte qui illustre cette OAP n'est pas conforme au projet de PLU.

Par exemple toute la partie sud de la commune « agricole » est cartographiée en « espaces boisés et herbacés »

Commune : C'est une erreur matérielle qui sera corrigée pour l'approbation du PLU.

10. Extension de la zone de la demi-lune : (Obs 29)

- Quelle est la largeur de la zone "non aedificandi" le long de la RD 983; maintenir le délaissé uniquement sur une largeur de 10 m.
CE : cette zone répond à l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme. Elle peut être adaptée dans le PLU selon les conditions prévues à l'article 111-8 du CU
- L'accès à Magny par la RD 983 est aujourd'hui saturé. Les zones Aui et Aue vont générer un trafic supplémentaire important. Il est souhaité prévoir dans le futur une déviation reliant directement la rd 983 à la RD 14 via le village de Charmont.
- Déclassement du chemin rural n° 1: celui-ci doit porter sur toute la longueur du chemin contigu à la zone d'activité, ancienne et nouvelle.
- Cartographie de la conduite de gaz depuis la RD 983 jusqu'au dépôt de bus.
- Dans la zone actuelle subsistent des N° sur des "parcelles" routières publiques : à supprimer

Commune :

La zone non aedificandi répond à l'article L 111-6 du code de l'urbanisme et a été fixée en cohérence avec ce cadre réglementaire. Son adaptation éventuelle pourra être envisagée dans le PLU, conformément à l'article L 111-8 du code de l'urbanisme, sur la base d'une étude paysagère approfondie. Cette étude sera conduite au moment de la mise en œuvre des projets et ses conclusions pourront, le cas échéant, être intégrées au PLU lors d'une prochaine évolution.

La saturation actuelle de la RD 983 et les perspectives de trafic accru suite à l'aménagement des secteurs Aui et Aue sont bien identifiées. Pour accompagner ces évolutions, des études de trafic seront réalisées dans le cadre des dossiers de mise en œuvre des zones à urbaniser. S'agissant d'un éventuel projet de déviation de la RD, cette question relève de la compétence du Département. À ce jour, aucun projet de déviation n'est identifié sur le secteur.

Le déclassement du chemin rural voisin de la zone d'activité ne relève pas du PLU mais d'une procédure communale distincte et spécifique, menée indépendamment du document d'urbanisme.

La conduite de gaz est soumise à une servitude d'utilité publique, laquelle est reprise en annexe du PLU. Sa cartographie précise figure donc dans les pièces annexes réglementaires ainsi que sur le Géoportail de l'urbanisme.

Le plan de zonage du PLU est établi sur la base du cadastre en vigueur. Le PLU n'a pas vocation à modifier le parcellaire ou à supprimer des N° de parcelles routières : toute modification à ce sujet doit être opérée dans le cadre des procédures spécifiques au cadastre, distinctes de la procédure de révision du PLU.

Avis CE : s'agissant de la zone « non aedificandi » de 75 m depuis l'axe de la route RD 983

Je conçois que le retrait de 75 m (soit environ 60 m sur la parcelle) puisse impacter significativement et négativement les capacités d'aménagement de la parcelle.

Au cours de l'enquête, j'ai communiqué à M. le Vice-Président de la Communauté de Commune les éléments réglementaires liés à cette disposition, en soulignant notamment les termes de l'article L 111-8 qui permet d'adapter cette règle à la situation locale.

Je souligne que ce règlement est relativement récent puisqu'il a été créé par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 Septembre 2015. Pour cette raison, le retrait contesté ne pouvait pas figurer dans le PLU actuellement en vigueur qui lui est antérieur (2007).

Par contre, le PLU révisé a l'obligation de prendre en compte et d'inclure cette disposition dans son règlement.

Cette marge réglementaire pourra ensuite faire l'objet d'une adaptation (article L 111-8) sur la base d'une étude, notamment une étude « entrée de ville ».

Cette étude devra notamment tenir compte des observations émises par l'UDAP (voir paragraphe OAP route de Mantes), qui a émis un avis défavorable sur ce projet en raison de préconisations paysagères insuffisantes.

J'ai contacté à ce sujet M. le Président de la Communauté de commune. Il m'indique que des études sont réalisées dans le cadre du projet d'aménagement de cette zone.

Celles-ci comportent des aspects paysagers et de sécurité qui pourraient être mutualisés dans le cadre de l'étude « entrée de ville ».

Cette étude pourrait alors être entreprise dans le délai d'approbation du PLU, soumise aux PPA concernés, et éventuellement, sous une forme administrative à définir, être intégrée au PLU approuvé.

11. Projet lycée : (Obs 31, conseil régional)

- Clôtures : Souhait clôtures à 2,5m de haut et non 2m comme le prévoit le PLU
- Souhait de maintenir des écrans opaques pour des raisons de sécurité
- Aires de stationnement : impossibilité de mettre toutes les rangées d'arbres prévues par le règlement proposé
- Epuration des eaux des aires de stationnement par un système de phytoépuration avant rejet : inefficacité du système qui ne fait que retarder le problème
- Production d'ENR via des ombrières sur les parkings du lycée : voir document joint, oralement : inefficace pour un lycée qui est fermé en période estivale

Commune : Ces remarques seront prises en compte et les dispositions du PLU seront ajustées afin de permettre la réalisation du projet de Lycée dans le cadre de l'approbation du PLU.

12. Règlement :

CDPENAF :

- En zone A, supprimer le ratio de 70% des terrains en espace verts : non pertinent
- Révision des hauteurs limites des constructions en centre-ville.

Commune : La mention du maintien de 70% de la surface des terrains en espaces verts en zone A sera supprimée pour l'approbation du PLU.

Néanmoins, il n'est pas envisagé de réviser les hauteurs limites des constructions en centre-ville. Dans le PLU opposable la hauteur des constructions en zone UA (UA et UAb dans le PLU révisé) est de 12m maximum. Toutefois, cette hauteur maximale correspond à la hauteur à l'égout du toit (voir annexe

règlement écrit du PLU opposable). Dans le PLU révisé, la hauteur totale des constructions correspond au point le plus haut de la construction. Celle-ci n'a donc pas été augmentée entre le PLU opposable et le PLU en cours de révision. De plus, afin de prendre en compte les orientations du SDRIF-E, un nombre de logement en densification verticale a été projeté en prenant en compte les règles du PLU opposable.

PNRVF

- En zone A, les règles qui accompagnent le traitement paysager d'éventuelles constructions sont trop peu exigeantes : procéder à des plantations d'accompagnement, arbres, haies, dans l'esprit « ceinture verte » de la Charte du PNR .
- Clôtures en zones A et N, et les zones U de transition, n'autoriser que des clôtures grillagées et de végétation, en excluant les murs et murs bahut sauf exception en prolongement d'un bâtiment.

Commune : Pour les constructions en zone A, le règlement intégrera la nécessité de plantations d'accompagnement (arbres, haies périphériques) pour toute construction nouvelle, avec des prescriptions de distance et d'épaisseur précises, sauf dérogation envisageable uniquement pour les implantations en bord de voie publique.

Pour les clôtures, il sera précisé que seuls les dispositifs grillagés et végétalisés seront autorisés en zones A, N et dans les zones U en contact avec les zones naturelles et agricoles, à l'exception des murs ou palissades éventuellement justifiés par le prolongement physique d'un bâtiment existant.

Chambre d'agriculture :

- Zone A : Art A1 : Supprimer les mentions liées à l'activité forestière
- Zone A : ArtA3 : Réduire les marges de retrait / voie ou / limites séparatives
- Zone A : Art A4 : Choix des matériaux contraire à l'article L 151-18 du CU: uniquement des recommandations, mais ni prescriptions, ni interdictions
- Zone A : Art A4 : Pentes des toitures agri : possibilités de pentes < 30% si nécessaire
- Zone A : Règle de 70 % d'espaces verts pleine terre pas adaptée
- Rapport de présentation : Diagnostic de l'activité agri succinct, non exhaustif, chiffres RGA erronés

Commune : Les remarques suivantes seront prises en compte pour l'approbation du PLU :

- Les mentions relatives à l'activité forestière seront retirées des occupations et utilisations du sol autorisées en zone A ;
- Une dérogation en A4 concernant une « pente de toiture inférieure à 30% si nécessité fonctionnelle » sera ajoutée ;
- L'article A4 sera réécrit afin de ne pas interdire l'emploi de certains matériaux
- En A5, la mention de la surface d'espaces verts de pleine terre à maintenir sera modifiée
- Le diagnostic de l'activité agricole sera enrichi

Néanmoins, les marges de retrait inscrites au PLU en cours de révision correspondent à celles inscrites dans le PLU opposable. Il n'est donc pas envisagé de les modifier.

Département :

- Accès depuis et vers les routes départementales : le dispositif fermant l'accès des véhicules à la parcelle devra être en retrait de la clôture d'au moins 5 m pour qu'un véhicule puisse s'engager sans gêner la circulation....

Commune : Cette remarque sera prise en compte pour l'approbation du PLU.

Etat :

- Le règlement interdit le commerce de gros, alors des établissements sont présents sur la commune. Prendre en compte l'activité économique existante.

Commune : Cette remarque sera prise en compte pour l'approbation du PLU, le commerce de gros sera autorisé en zone UI.

UDAP :

- Les hauteurs maximales autorisées sont beaucoup trop importantes par rapport au bâti traditionnel du centre ancien et > à celle du PLU actuel.
- Eviter les termes trop permissifs « *peuvent* », « *de préférence* », « *normalement* », « *recommandé de* » ...
- Ouvertures : évoquer les proportions, privilégier la verticalité.
- Zone UA, mur de clôture : mur enduit ne doit pas être envisagé, contraire à la typologie des murs du centre du Vexin
- Clôtures séparatives : doivent être grillagées et végétales, une clôture ancienne doit être conservée (toutes zones)
- Toiture : en zone UB et UD doit être identique à UA
- Zone AU : doivent faire l'objet de prescriptions paysagères avec obligation de paysagement précises et détaillées.
- Zone A : une pente de 30° pour les constructions à usage agricole est beaucoup trop importante
- Le guide des recommandations : « *en règle générale, le bleu RAL 5014 doit évoluer vers un gris bleuté RAL 7000 et il existe d'autres gris un peu plus foncés que le RAL 7035 très clair ; toute tuile « d'apparence » identique aux petites tuiles plates doit être proscrite* ».

Commune :

- Le PLU de 2007 indiquait la hauteur maximale qui correspondait à la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :
 - ⇒ L'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes,
 - ⇒ L'égout du terrasson pour les toitures « brisées »
 - ⇒ Le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères
 - ⇒ L'égout des lucarnes s'il y en a

Le futur PLU prend en compte le faîte et précise la hauteur totale, ce qui reste donc cohérent.

- La commune s'engage à prendre en compte les commentaires vis-à-vis des ouvertures, des murs de clôture en zone UA pour l'approbation du PLU
- La typologie des toitures en zones UB et UD sont déjà identiques à UA
- Clôtures séparatives : les clôtures anciennes doivent être conservées dans la mesure du possible, sauf si celles-ci ne peuvent être reconstruites ou qu'elles aggravent le risque lié au ruissellement, notamment en zone humide.

- Des prescriptions paysagères avec obligation de paysagement détaillées seront précisées pour l'approbation du PLU.
- La commune s'engage à réduire la pente des toitures à 20° pour les constructions à usage agricole.

PÔLE URBANISME CCVC -CCVVS

CE : L'avis émis par le pôle urbanisme, sur 8 pages, fait état de nombreuses observations portant sur le Règlement, avec pour chacune une proposition de correction ou de modification.

Je ne reprends donc pas ici la liste de ces observations : le document est annexé au présent PV de synthèse.

La commune pourra, en cas de désaccord avec les propositions fournies dans le document, formuler ses commentaires ou ses réponses ci-après.

Commune :

Il n'est pas envisagé de réviser les hauteurs limites des constructions en centre-ville. Dans le PLU opposable la hauteur des constructions en zone UA (UA et UAb dans le PLU révisé) est de 12m maximum. Toutefois, cette hauteur maximale correspond à la hauteur à l'égout du toit (voir annexe règlement écrit du PLU opposable). Dans le PLU révisé, la hauteur totale des constructions correspond au point le plus haut de la construction. Celle-ci n'a donc pas été augmentée entre le PLU opposable et le PLU en cours de révision. De plus, afin de prendre en compte les orientations du SDRIF-E, un nombre de logement en densification verticale a été projeté en prenant en compte les règles du PLU opposable.

Le règlement sera reformulé afin de limiter les termes trop permissifs (« peuvent », « de préférence », etc.) pour assurer une meilleure clarté et effectivité.

Concernant les ouvertures, il sera précisé qu'elles devront respecter des proportions adaptées à la typologie locale.

Une réflexion sur la réglementation sur les clôtures en zone UA sera menée pour l'approbation du PLU.

Concernant la réglementation des clôtures en zone UA, il sera ajouté :

- les clôtures anciennes en limite séparative pourront être conservées,
- les murs enduits sont interdits,
- des précisions sur les ouvrants (portail et portillon),
- en cas de nouvelle clôture en limite séparative, celle-ci sera grillagée et végétale.

Les prescriptions de toiture applicables en zones UA seront harmonisées et étendues aux zones UB et UD.

Des garanties d'insertions paysagères à respecter pourront être ajoutée dans l'OAP n°2.

La pente maximale pour les constructions agricoles en zone A sera revue pour éviter des volumes disproportionnés.

Dans le guide des recommandations architecturales, les couleurs sont proposées dans le cadre d'une liste non exhaustive extraite directement des fiches du PNR à titre d'exemple. La ville pourra aiguiller les particuliers vers une gamme de couleurs plus précise lors de leur dépôt de permis.

Le guide des recommandations architecturales n'a pas de valeur réglementaire. Le service instructeur traitera au cas par cas les projets concernant les tuiles « d'apparence » sur des bâtiments anciens.

13. Questions diverses :

– Gens du voyage, Etat :

Le PLU doit être compatible avec le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement et à ce titre doit prendre en compte le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage qui prescrit sur le territoire de la comcom du Vexin Val de Seine une aire permanente de 16 places et 5 places de terrains familiaux locatifs. Magny est concernée

Commune : La partie relative à la justification de la compatibilité avec le SRHH sera complétée en lien avec la prise en compte du SDAHGDV pour l'approbation du PLU.

Cependant, la mise en œuvre des obligations du SDAHGDV relève d'une compétence et d'une coordination intercommunale. Aucune implantation précise n'a été définie à ce jour, il n'y a donc pas de projet affiché dans le PLU en cours de révision.

– Règlement zone A, Obs 4 :

La parcelle AO 20, à Blamecourt, est en partie en zone A (agricole) et en partie en zone UAa, où elle fait l'objet d'une fiche patrimoine n° 72.

Le propriétaire agriculteur souhaite savoir si cette situation engendre des contraintes particulières pour la reconstruction du bâtiment existant en très mauvais état à destination de hangar agricole pour ranger son matériel.

Commune : Si le projet concerne le bâtiment existant actuellement en zone A, le règlement autorise :

- La reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre)
- La construction de bâtiments et/ou d'équipements techniques strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et de leur bonne desserte routière, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

Si le projet concerne un bâtiment en zone UAa, celui-ci devra respecter le règlement de la zone UAa ainsi que les spécificités architecturales du bâtiment inscrites dans la fiche d'identification du patrimoine bâti.

– Règlement zone A, Obs 18 :

M. P. dispose d'un local destiné à son activité de viticulteur en zone A, au sein duquel est exercée en parallèle une activité de galerie d'art.

Celle-ci n'est pas compatible avec le zonage A. Comment régulariser cette situation ?

Commune : L'activité commerciale sera autorisée en zone A, en la conditionnant à son lien avec l'activité viticole existante.

– Constructibilité , Obs 14

Parcelle AR n° 72 : cette parcelle n'étant pas contiguë à la route principale, les propriétaires s'interrogent quant à l'accès aux réseaux pour une construction future.

Commune : La parcelle AR n° 72 ne peut, à ce jour, être précisément identifiée dans le PLU, car elle n'existe pas sur le cadastre actuellement en vigueur.

Cette parcelle n'étant pas contiguë à la route principale, elle présente effectivement des contraintes d'accessibilité aux réseaux (voirie, eau, électricité, assainissement) en vue d'une éventuelle construction.

Pour tout projet futur, il appartiendra aux propriétaires de vérifier la possibilité de créer ou d'aménager un accès aux réseaux auprès des gestionnaires compétents (commune, syndicats d'eau/assainissement, concessionnaires d'électricité...). La faisabilité technique et règlementaire de ces raccordements dépend également des dispositions du PLU et du règlement du lotissement le cas échéant ou de la zone concernée.

Dans tous les cas, l'absence de desserte directe par la voie publique constitue un frein à la constructibilité : un accès conforme et la viabilisation doivent pouvoir être réalisés pour qu'une autorisation soit délivrée.

– Changement de destination du Bâti, Obs 10 :

Lieu-dit rue des Tourelles, section AP n° 81, à 86, rive droite de l'Aubette : un ensemble de bâtiments cartographiés comme susceptibles de changer de destination, en zone Agricole, ne doivent pas devenir un lotissement.

Commune : Le changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage est encadré par le règlement de la zone A comme il suit :

« Le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage vers les sous-destinations visées plus haut, dès lors que :

- La future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,
- Les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur. »

De plus, le changement de destination n'est possible que vers des sous-destinations précisées à l'article 1 du règlement de la zone A : Restauration, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, autres équipements recevant du public. Il n'est donc pas possible d'y faire un lotissement.

– Règlement Hauteur centre-ville Obs 34

La hauteur permise en centre-ville de 15m est incompréhensible et défigurerait Magny.

Commune : Dans le PLU opposable la hauteur des constructions en zone UA (UA et UAb dans le PLU révisé) est de 12m maximum. Toutefois, cette hauteur maximale correspond à la hauteur à l'égout du

toit (voir annexe règlement écrit du PLU opposable). Dans le PLU révisé, la hauteur totale des constructions correspond au point le plus haut de la construction. Celle-ci n'a donc pas été augmentée entre le PLU opposable et le PLU en cours de révision. De plus, afin de prendre en compte les orientations du SDRIF-E, un nombre de logement en densification verticale a été projeté en prenant en compte les règles du PLU opposable.

– Mixité fonctionnelle OBS 21

OAP p 4 Comment la commune s'assure-t-elle que commerces, services et équipements publics seront intégrés dès les premières phases de construction ?

Commune : La remarque fait référence à l'article L151-7 du Code de l'urbanisme qui définit le contenu possible des OAP. Il y est indiqué :

« *I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. [...]. »

L'article du Code de l'urbanisme cité décrit les différentes possibilités offertes pour le contenu des OAP mais il ne crée pas d'obligation pour chaque OAP de traiter l'ensemble de ces thématiques.

Il s'agit d'une liste d'actions et d'objectifs que les OAP peuvent intégrer selon les enjeux et les choix de la commune ; chaque OAP peut donc être adaptée au contexte local et ne comporter que certains de ces éléments, en fonction des besoins identifiés.

Cet article encadre ainsi les options et la marge de manœuvre des auteurs du PLU, sans imposer que toutes les OAP comportent l'intégralité des points listés.

– Equipements de la commune Obs 21

Modernisation des équipements (RP - enjeux - p 3) : quelles parcelles sont réservées pour accueillir de nouveaux équipements scolaires, culturels ou sanitaires ?

Commune : Aucun emplacement réservé n'est identifié dans le PLU pour accueillir des équipements scolaires, culturels ou sanitaires. Toutefois, l'OAP n°1 a pour but d'encadrer le futur projet du Lycée sur la parcelle A n°2155 et l'OAP n°2 a pour vocation d'accueillir également des équipements d'intérêt collectif et de services publics sur les parcelles AA n°21, AA n°23 et une partie de AA n°15.

– Souterrains Obs 21

Il existe à Magny des souterrains reliant des caves. Existe-t-il des plans de ces ouvrages, Y a-t-il un état des lieux et de leur stabilité ? Oralement : des jeunes les fréquenteraient.

Commune : Ce sujet dépasse le champ d'application du PLU.

14. Le règlement graphique :

– Emplacements réservés (Obs Etat)

La liste des emplacements réservé doit figurer sur le plan de zonage en précisant leur destination et leur bénéficiaire (Art R 151-34 du CU)

Commune : Cette remarque sera prise en compte pour l'approbation du PLU.

– CE : Règlement graphique zonage :

A l'issue de cette enquête, avec la visite de près de 50 personnes, force est de constater que le public a beaucoup de mal à se situer sur les plans de zonage : Le fond de plan constitué du parcellaire cadastral et du réseau de voiries est difficilement visible sous les aplats de couleurs et les figurés divers du zonage. Pour se situer, chacun se réfère au plan du PLU actuel où le fond cadastral est lisible. L'échelle relativement petite du plan n'en facilite pas non plus la lecture.

Il me paraît donc nécessaire d'améliorer la lisibilité de ce plan.

Il serait également judicieux de l'agrandir au moins pour la partie urbanisée (tout le secteur sud-ouest de la commune).

Commune : Pour l'approbation du PLU, seront édités : un plan avec simplement le zonage, un plan avec les différentes prescriptions linéaire et surfacique ainsi qu'un zoom sur le centre-bourg pour chacun de ces deux plans.

15. SUP :

CE : Les cartes de servitudes d'utilité publique présentées dans le dossier soumis à l'enquête sont celles qui figurent dans le PLU actuel, et datent de 2002.

Des cartes actualisées sont fournies par l'administration et devraient être jointes au PLU révisé.

Commune : Cette remarque sera prise en compte pour l'approbation du PLU.

16. PDA :

Le propriétaire de la maison des Boves, par courriel, a émis un avis favorable au projet de PDA, en émettant le souhait de protéger les vues et les perspectives, et de limiter les constructions dans cette zone.

Dans le registre, une observation note l'absence de prise en compte de certains monuments, qui bien que non classés, possèdent une valeur patrimoniale importante.

A titre d'exemple :

la Tour des Cordeliers située à l'angle du boulevard de Dailly et des Cordeliers, qui date du XVII -ème siècle

Le boulevard de la République n'est pris en compte dans le PDA seulement pour une moitié.

17. Figures explicatives :

Figure 1 : Zone NE Aventureland + parcelle agricole,

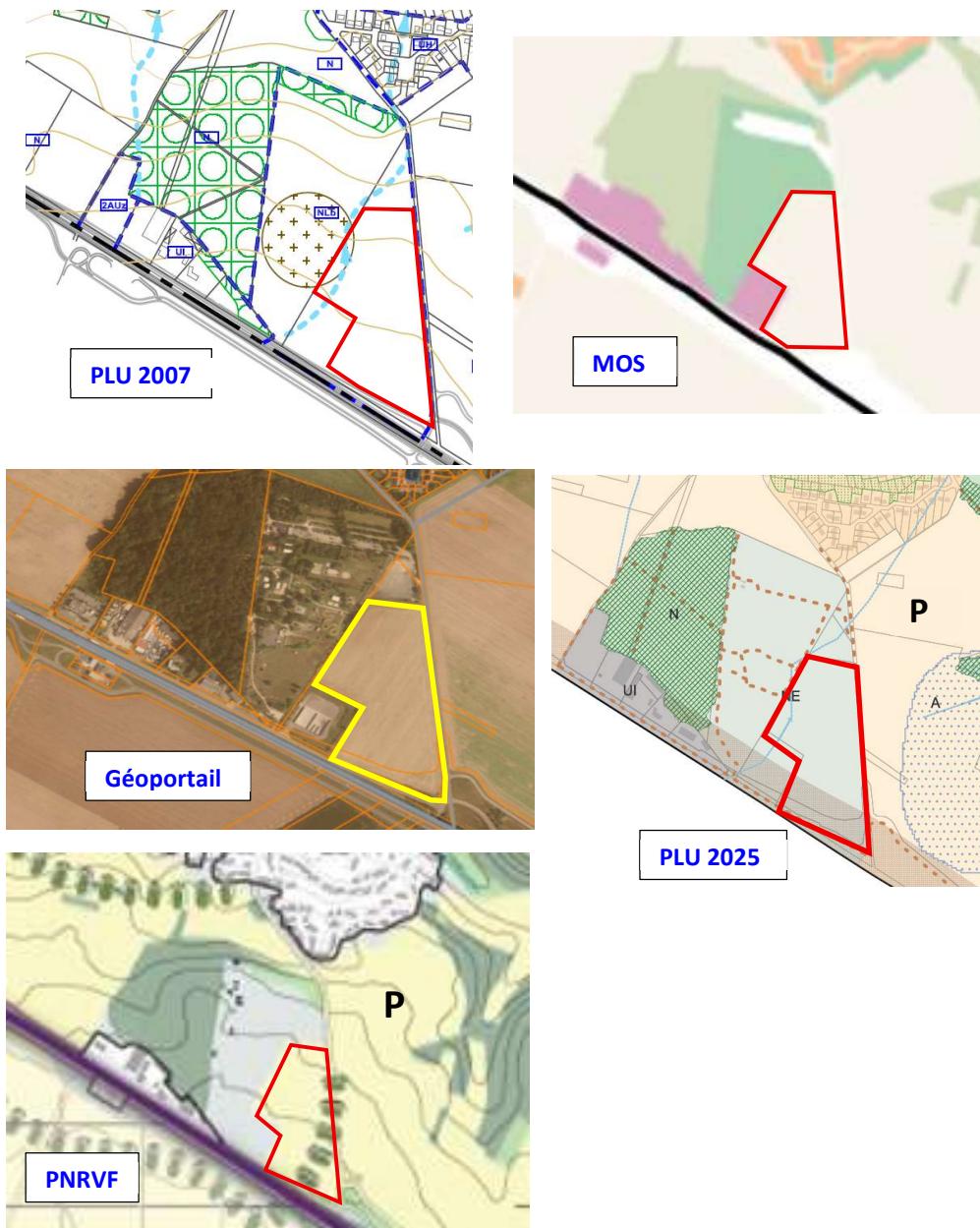


Figure 2 : Les coteaux de Blamécourt zone UD et Zone 3AUH

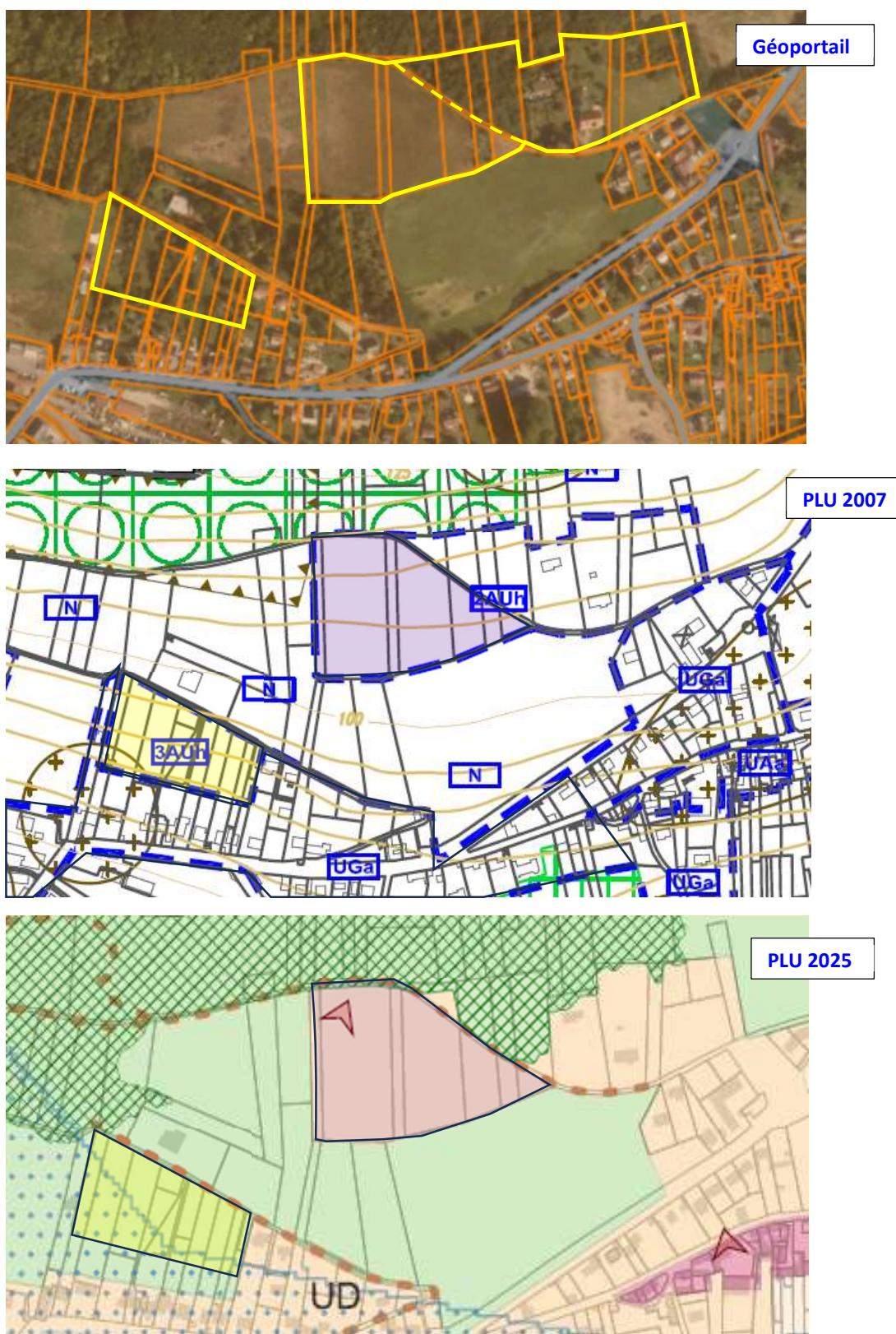


Figure 3 : Velannes la ville

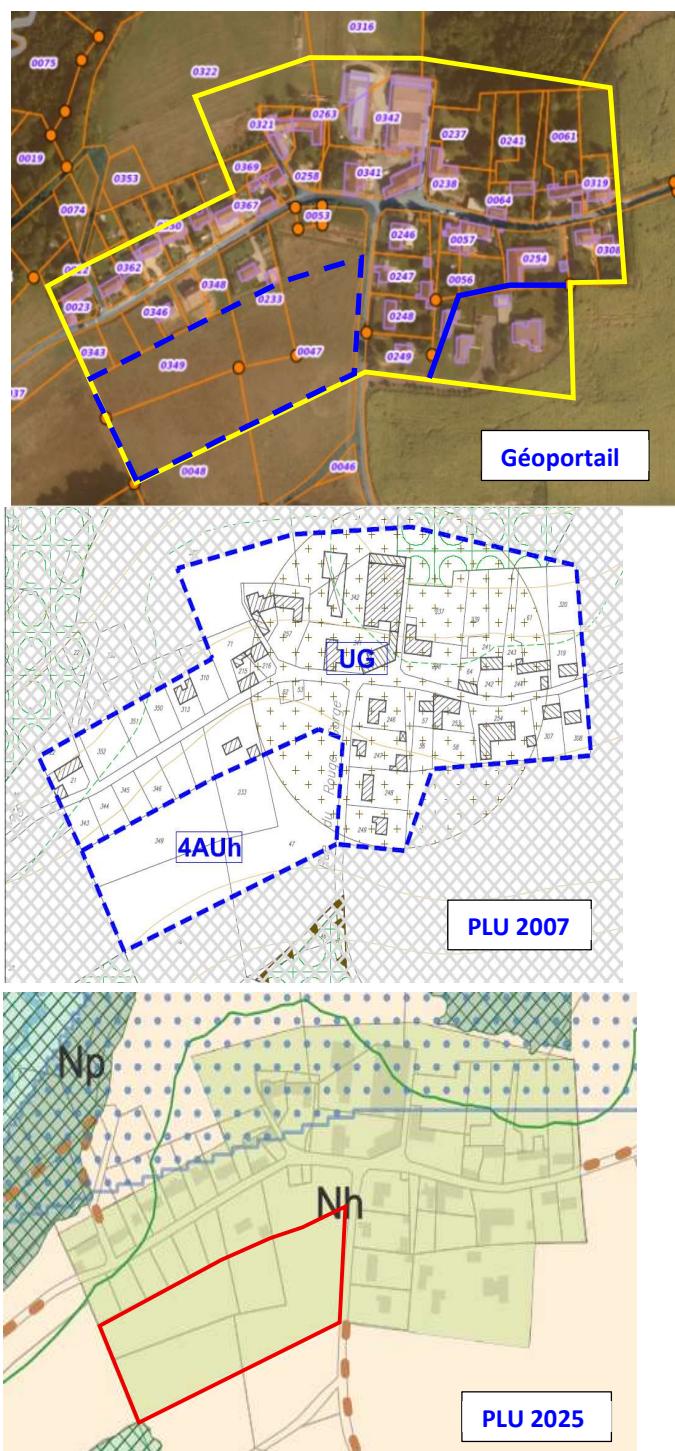


Figure 4 : Velannes le Bois

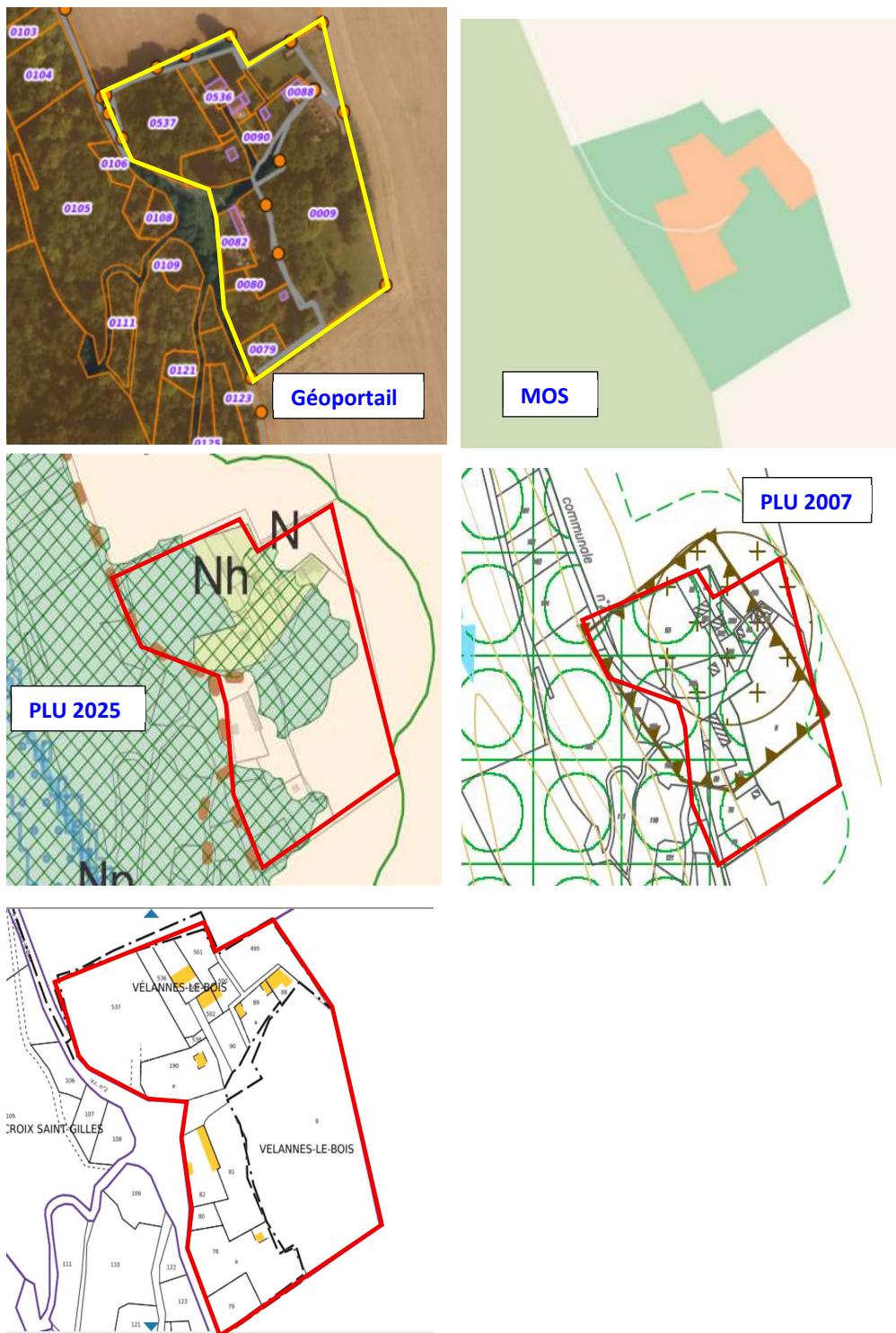


Figure 5 : Zone Les Boves

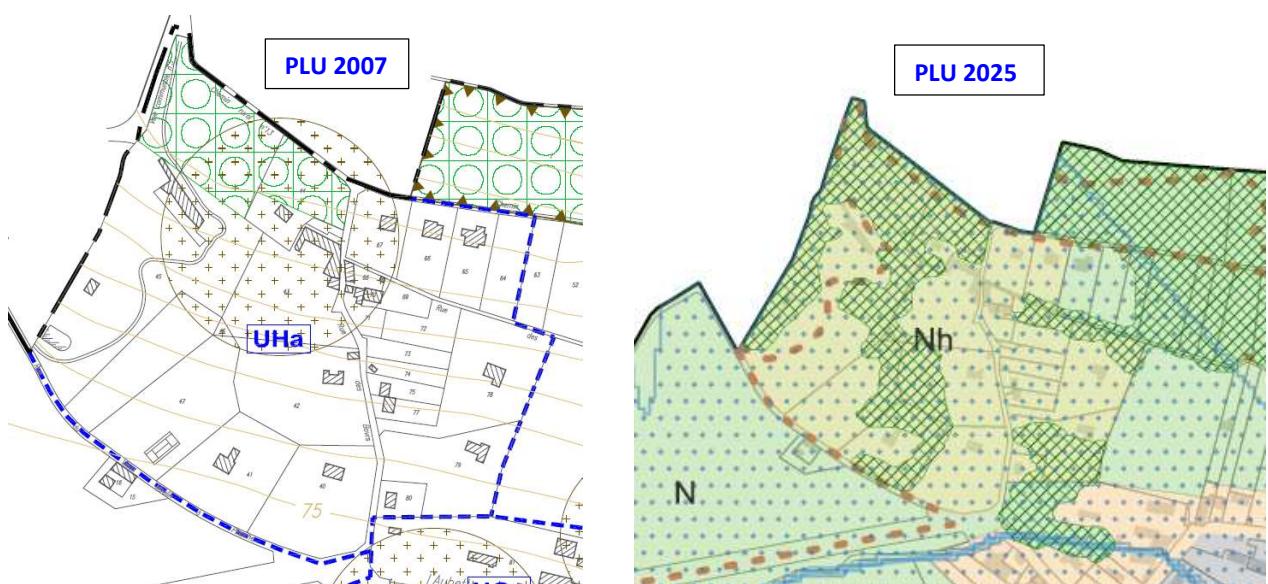
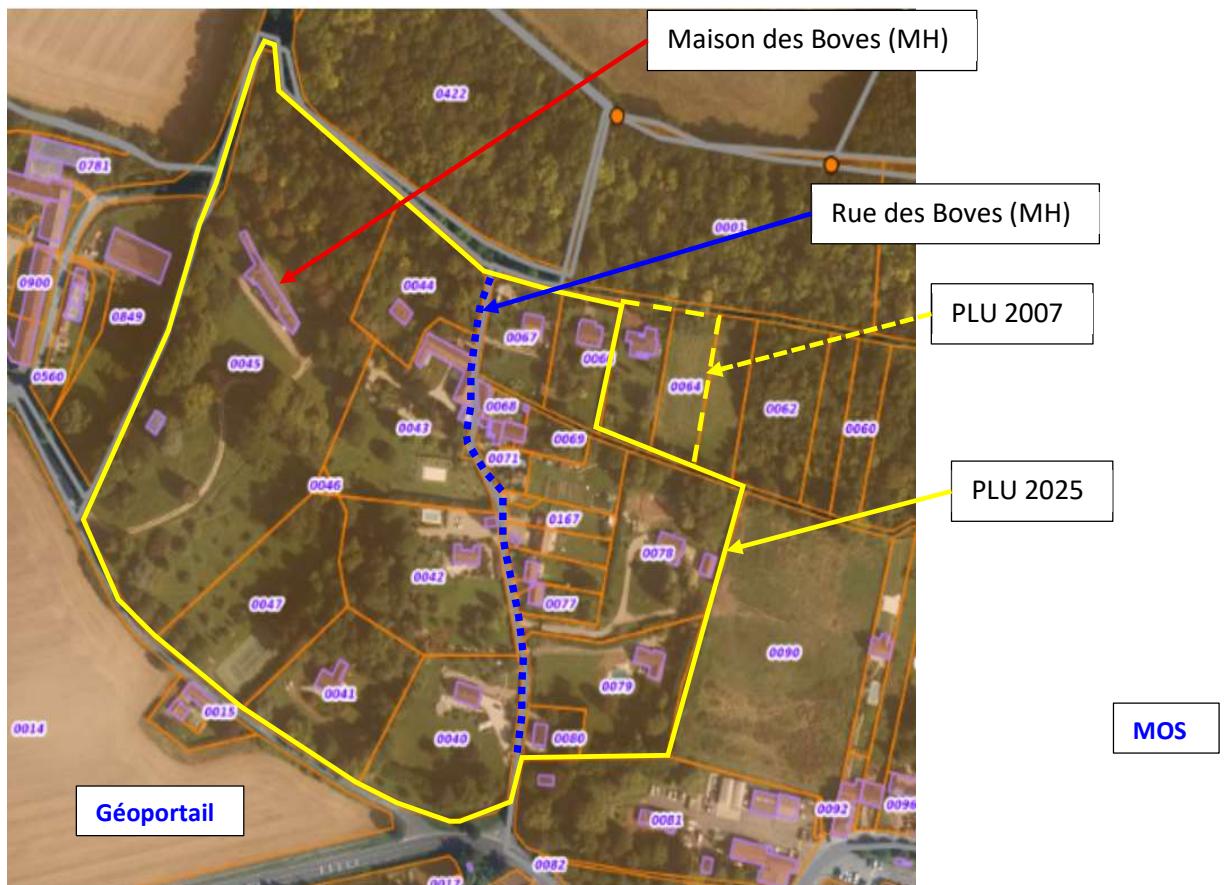


Figure 6 : Cote Saint Antoine

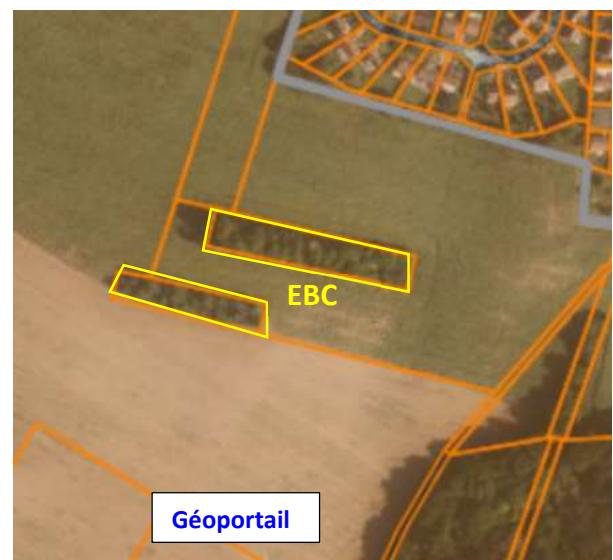
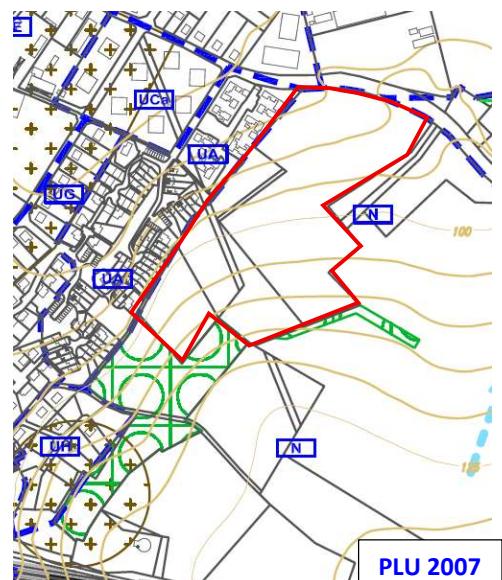
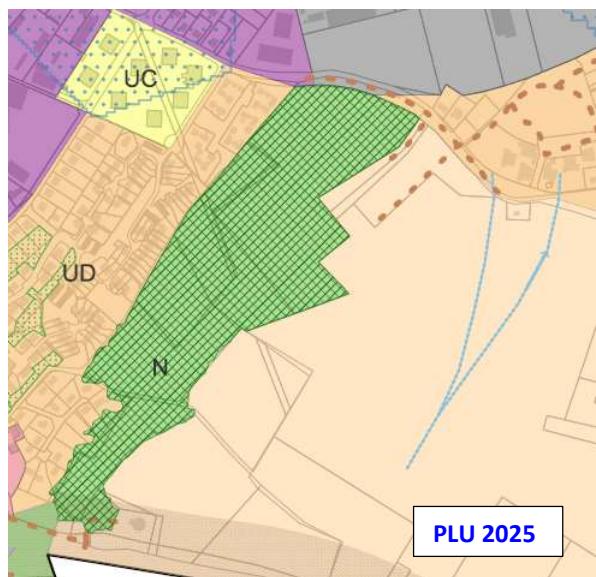


Figure 7 : Nord commune

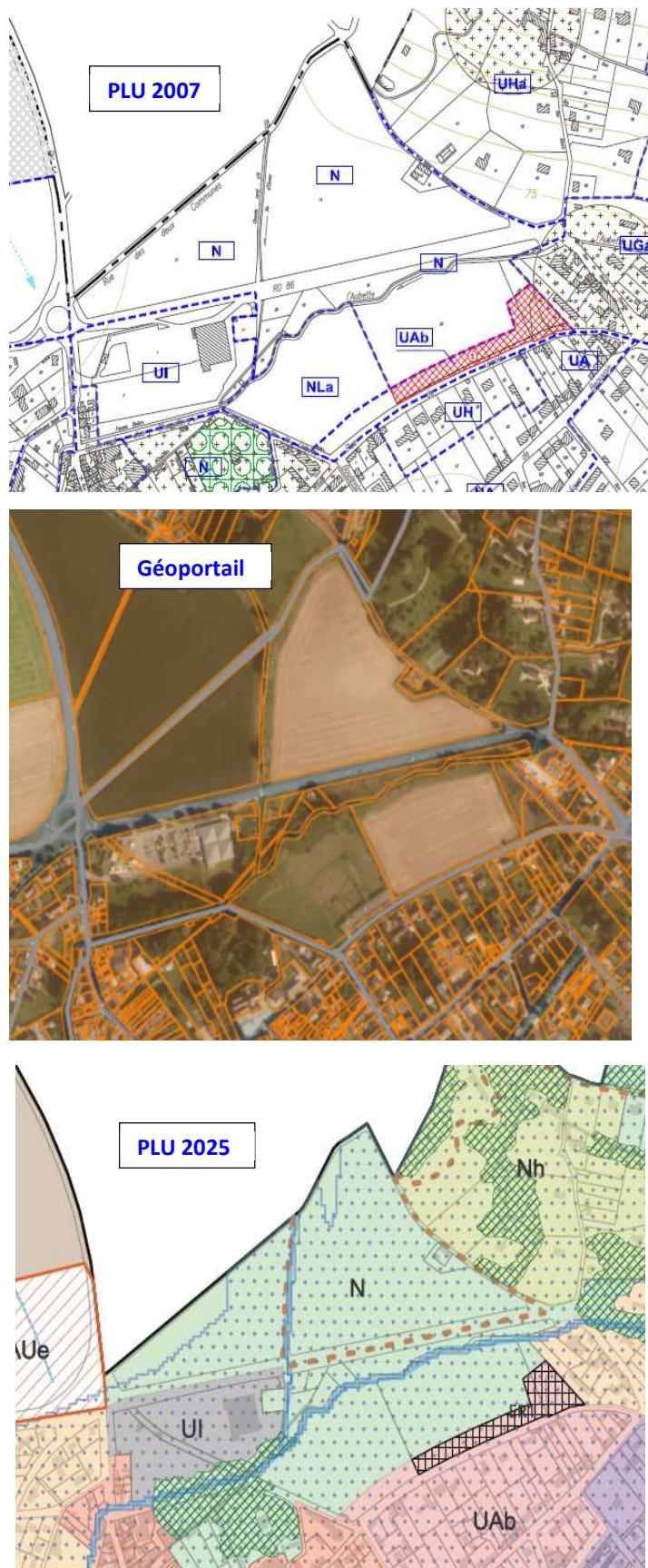


Figure 8 : EBC Nord



Figure 9 : Aulnaires – Arthieul

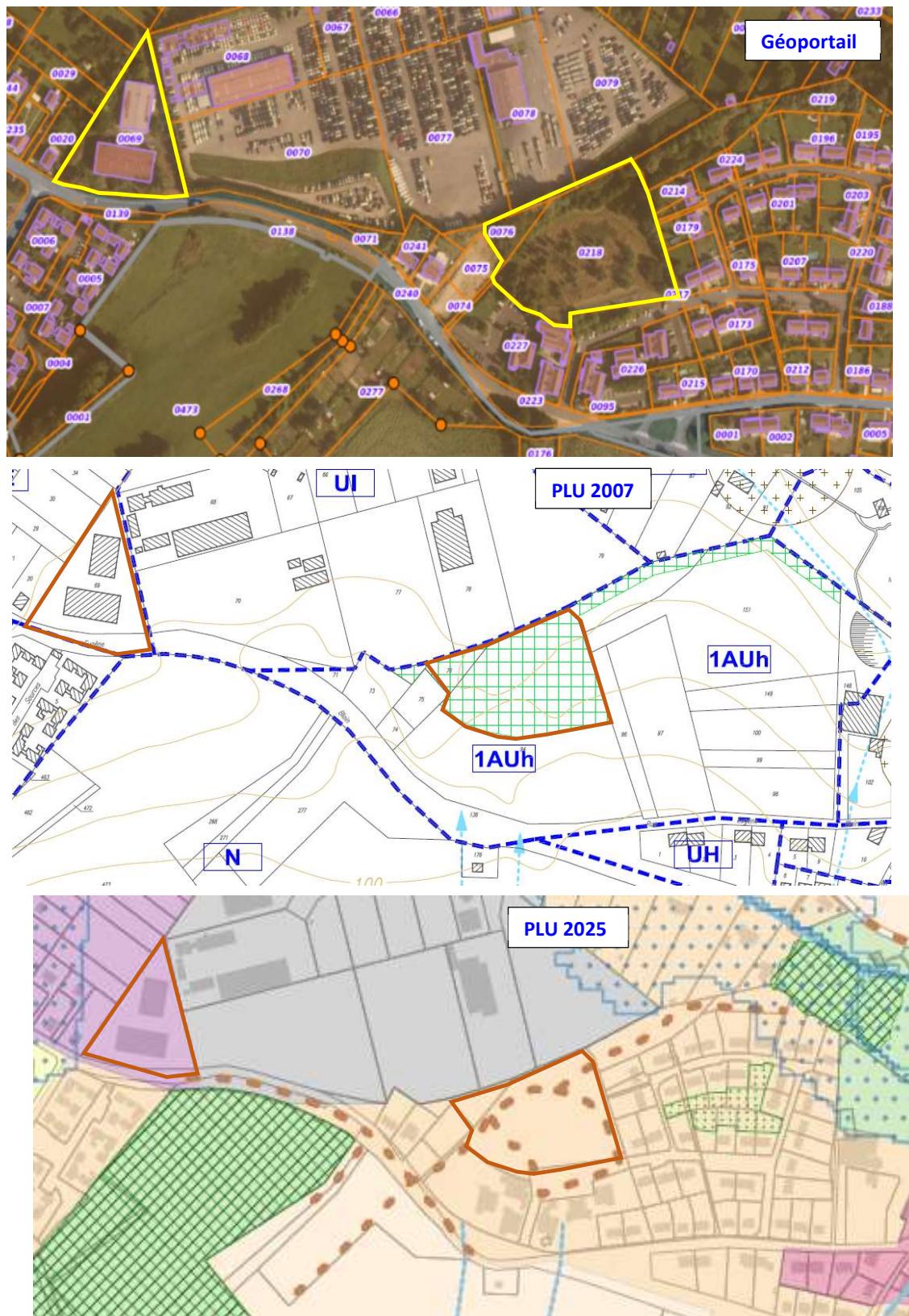


Figure 10 : Géorisques – Glissement de terrain



Légende :

Cave	Carrière	Naturelle	Indéterminée
▲ Galerie	★ Ouvrage Civil	● Ouvrage militaire	★ Puits
● Souterrain	■ Glissement	▲ Erosion des berges	★ Effondrement
▼ Coulée	◆ Eboulement		

18.PPA : liste des PPA consultées et réponses ; tableau de dépouillement des avis

CONSULTATION PPA	Date envoi AR	Date réponse
CNPF - Centre national de la propriété forestière	18/04/2025 24/04/2025	
Service de l'Agriculture, de la Forêt et de l'Environnement	18/04/2025	
DRIEAT / SCDD	18/04/2025	
Conseil Départemental du Val d'Oise	18/04/2025	22/07/2025
Société TRAPIL	18/04/2025	
Société TRAPIL	20/05/2025	
Région Ile de France	24/04/2025	
Service Départemental d'Archéologie à SAINT OUEN L'AUMONE	18/04/2025	
Service Départemental d'Archéologie à PONTOISE	07/05/2025	
Chambre de commerce	18/04/2025	
Chambre des métiers et de l'artisanat	18/04/2025	
Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles	18/04/2025	27/06/2025
Chambre d'agriculture	18/04/2025	03/07/2025
Parc Naturel Régional Vexin Français	18/04/2025	18/07/2025
Président Communauté de Communes Vexin Val de Seine	18/04/2025	
Président Communauté de communes Vexin-centre	18/04/2025	22/07/2025
Communauté de Communes des Portes de l'Ile de France	18/04/2025	
Seine Normandie Agglomération	18/04/2025	
Communauté de communes Vexin Normand	18/04/2025	
Communauté de commune Vexin-Thelle	18/04/2025	
Mairie de Saint Gervais	18/04/2025	
Mairie de Hodent	18/04/2025	
Mairie de Charmont	18/04/2025	
Mairie de Cléry en Vexin	18/04/2025	
Mairie de Banthelu	18/04/2025	
Mairie de Serans	18/04/2025	
Mairie de Nucourt	18/04/2025	
Union des Maires du Val d'Oise	18/04/2025	
CAUE 95	18/04/2025	
VÉOLIA	18/04/2025	
Pôle Urbanisme de Vigny	18/04/2025	
Architecte des bâtiments de France	18/04/2025	25/07/2025
Syndicat Mixte de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères du Vexin	18/04/2025	
Syndicat Mixte du bassin Versant de l'Aubette (SMBVA)	18/04/2025	
Syndicat d'Alimentation en eau potable de Magny, Saint-Gervais, La Chapelle (SIAEP)	18/04/2025	
Etablissement public foncier – Ile de France	18/04/2025	
Préfecture du Val d'Oise (SUAD)	dossier papier le 07/05/2025	07/08/2025
RTE		19/06/2025
MRAE		10/09/2025

19. Pétition

NON aux 400 logements à Magny-en-Vexin



292

Signatures vérifiées

Signer la pétition

Prénom

Nom de famille

E-mail

Paris, 75020

France

Oui ! Dites-moi si cette pétition est victorieuse et comment je peux en aider d'autres.

Non, je ne veux pas être informé·e si cette pétition progresse.

Le problème

NON au 400 logements supplémentaires à MAGNY !

Le PLU de Magny-en-Vexin est en cours de révision. C'est un document capital qui définit la manière dont notre commune doit se développer sur le long terme. Il établit les règles concernant la construction de nouveaux bâtiments, les zones où on peut construire, les espaces verts à préserver, et bien plus encore.

En d'autres mots, c'est un peu comme une "feuille de route" des années à venir.

Dans le cadre de cette révision lors du conseil municipal du 7 Novembre 2024 la mairie a présenté le PADD (projet d'aménagement et de développement durable). Dans ce document nous apprenons que la ville prévoit la création de 400 logements supplémentaires et une augmentation de 15% de la population sous 10 ans.

Se développer de manière responsable et raisonnable d'accord mais faut-il encore avoir les infrastructures ! À l'heure où MAGNY fusionne ses écoles pour faire des économies, avons-nous suffisamment de structures sportives, culturelles, de médecins, de pharmacies, de crèches ?

Mobilisons-nous pour préserver la qualité de vie de notre ville, pour défendre nos espaces naturels. Dans l'intérêt de MAGNY, Nous demandons un retour en arrière sur ce PADD fou !

#NonAux400Logements #PréservonsNotreQualitéDeVie #ÉcouteCitoyenne

Signaler une violation des politiques



Un Avenir POUR MAGNY

20. ANNEXES :

- 20.1. Evaluation du potentiel foncier
- 20.2. Bilan et analyse de la consommation d'espaces NAF

Fait à Cormeilles en Parisis le 28 Novembre 2025

Christian OUDIN, commissaire enquêteur



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "OUDIN" above "christian".

VERDI

Révision du Plan Local d'Urbanisme **Evaluation du potentiel foncier**





Evaluation du potentiel foncier

1.1 Evaluation du potentiel foncier

1.1.1 L'identification du potentiel foncier	3
1.1.1.1 Les dents creuses	6
1.1.1.2 Les parcelles potentiellement divisibles	6
1.1.1.3 Secteurs de projets futurs	7
1.1.1.4 Potentiel de densification verticale	8

1.1 Evaluation du potentiel foncier

Le **potentiel foncier** est une évaluation des capacités de développement ou de transformation des terrains déjà urbanisés ou urbanisables, permettant de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de répondre aux besoins identifiés dans le PLU (logement, équipements, activités, mixité, sobriété foncière).

L'objectif est de :

- Évaluer la capacité à densifier le tissu urbain existant sans altérer la qualité de vie.
- Identifier les secteurs où l'infrastructure (transports, équipements publics) supportera l'augmentation de population ou d'activités.
- Démontrer la compatibilité avec les orientations supra-communales (SDRIF-E)

1.1.1 L'identification du potentiel foncier

Le potentiel foncier a été établi au regard de l'analyse des dents creuses, des fonds de parcelles considérés comme potentiellement divisibles, du potentiel de densification verticale, et des périmètres de projet en cours.

L'identification de ces espaces remplissent trois conditions :

- Être situés en zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU qui ont été urbanisées) du PLU en vigueur ;
- Être urbanisés, selon le Mode d'Occupation du Sol (MOS) de l'Institut Paris Région (poste 5 à 11 du MOS) ;
- Ne pas être soumis à des prescriptions surfaciques de protection bloquantes pour la constructibilité sur le plan de zonage opposable (ex : Espace Boisé Classé, zone de Non Aedificandi, élément de paysage à préserver, etc.).

Les **dents creuses** correspondent aux parcelles non bâties en tissu urbanisé.

Les **parcelles potentiellement divisibles** correspondent à des morceaux de parcelles ou fonds de parcelle de surface suffisamment importante pour être divisés (souvent en tissu pavillonnaire).

Afin de déterminer le nombre de logement dans le potentiel foncier dans les dents creuses et les parcelles potentiellement divisibles, une méthode utilisant le carroyage de l'INSEE a été appliquée. En effet, cette méthode permet d'obtenir des

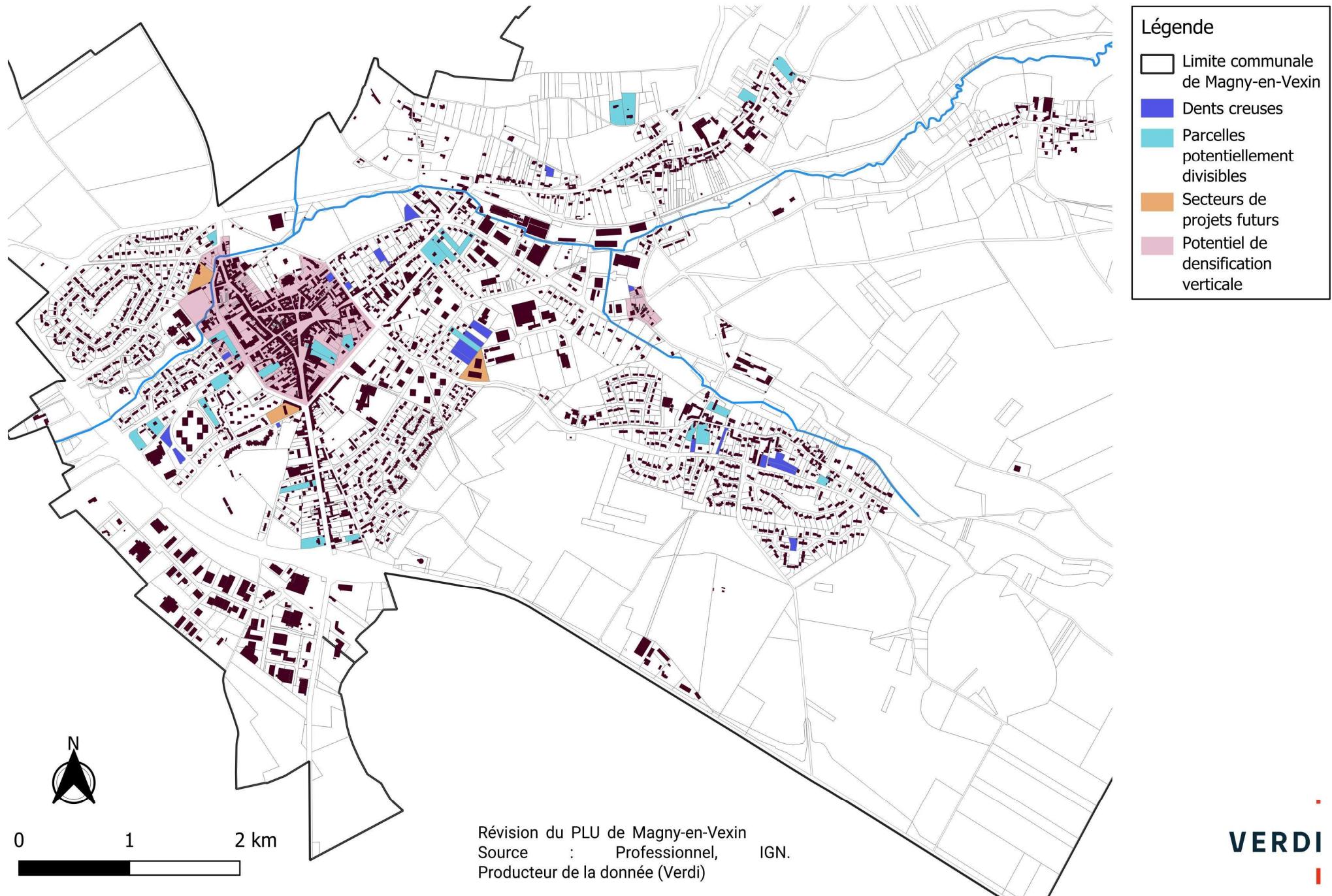
données INSEE spatialisées en découplant le territoire communal en carreaux de 200x200 m, notamment la densité résidentielle (nombre de logements à l'hectare).

Les **secteurs de projets futurs**¹ connus de la commune (en cours de discussion ou faisant l'objet d'un permis déposé ou accordé tout récemment sur l'année en cours).

Le **potentiel de densification verticale** correspond aux secteurs dont la hauteur peut être plus importante.

¹ Hors PC déjà intégré au catalogue DiDo

Carte du potentiel foncier de Magny-en-Vexin



1.1.1.1 Les dents creuses

Localisation des dents creuses	Nombre de logements potentiels	Localisation des dents creuses	Nombre de logements potentiels
AD 43	1	AT 219	3
AE 44	1	AT 233	1
AE 44	1	AR 30	1
AH 176	1	AR 143	1
AK 27	1	AR 56	1
AL 183	2	AR 72	1
AS 35	2	AR 73	1
AS 30	5	AR 22	1
AS 29	5	AM 95	1
AS 39	2		
TOTAL 32			

Une densité résidentielle a donc été associée chaque parcelle identifiée comme dents creuses.

On note donc un potentiel de 32 logements au regard de l'analyse des dents creuses réparti sur 63ha environ au regard des densités environnantes.

1.1.1.2 Les parcelles potentiellement divisibles

Localisation des parcelles potentiellement divisibles	Nombre de logements potentiels	Localisation des parcelles potentiellement divisibles	Nombre de logements potentiels
AD 80	1	AP 77	2
AD 67	1	AR 93	1
AE 28	22	AR 20	1
AE 38	2	AR 24	2
AE 4	4	AS 154	4
AH 71	2	AT 42	3
AH 70	2	AT 43	1
AI 24	1	AT 45	5
AL 335	6	AT 203	9
AL 276	3	AV 291	1
AL 277	2	AM 20	2

AL	235	2	AM	21	2
AO	40	1	AE	41	1
AO	32	1			
TOTAL 84					

Une densité résidentielle a également été associée à chaque division parcellaire potentielle.

On note donc un potentiel de 84 logements au regard de l'analyse des parcelles potentiellement divisibles réparties sur environ 173ha selon les densités environnantes.

1.1.1.3 Secteurs de projets futurs

Localisation des périmètres de projet	Parcelles cadastrales	Nombre de logement projeté
Chemin de la vallée Prieur	AH 60	5
Rue Eugène Bloin	AS 69	66
Boulevard Jean-Baptiste San- terre	AE 24	40



On note une programmation **d'environ 111 logements** dans les secteurs de projet futurs

1.1.1.4 Potentiel de densification verticale

Afin d'évaluer le potentiel de densification verticale, une sélection des constructions situées en centre-bourg (zone UA) a été effectuée ainsi qu'un état des lieux de la hauteur des constructions existantes à destination de logements. **On compte 326 constructions, pour un total de 611 logements.**

Ce sont les données de la BD TOPO qui ont été utilisées pour obtenir cette analyse.

La BD TOPO® est une description vectorielle 3D (structurée en objets) des éléments du territoire et de ses infrastructures, de précision métrique, exploitable à des échelles allant du 1 : 2 000 au 1 : 50 000.

Les objets de la BD TOPO® sont regroupés par thèmes :

- Administratif (limites et unités administratives) ;
- Bâti (constructions) ;
- Hydrographie (éléments ayant trait à l'eau) ;
- Lieux nommés (lieu ou lieu-dit possédant un toponyme et décrivant un espace naturel ou un lieu habité) ;
- Occupation du sol (végétation, estran, haie) ;
- Services et activités (services publics, stockage et transport des sources d'énergie, lieux et sites industriels) ;
- Transport (infrastructures du réseau routier, ferré et aérien, itinéraires) ;
- Zones réglementées (la plupart des zonages faisant l'objet de réglementations spécifiques).

Dans le cadre de l'évaluation du potentiel de surélévation, les données relatives au bâti ont été utilisées.

La méthodologie employée pour calculer le nombre de logements potentiels en densification verticale est la suivante :

- Calcul de la hauteur sur la base du nombre d'étages, en prenant une moyenne de 3,5 mètres par étage. En effet, la BD TOPO semble plus précise sur le nombre d'étages que sur la hauteur du bâtiment (de nombreuses erreurs dans les données).

- Calcul pour chaque bâtiment le nombre d'étage qu'il est possible d'ajouter, en prenant une moyenne de 3,5 mètres par étages, avec pour limite 15 mètres de hauteurs (règlement de la zone UA).²
- Calcul du nombre de logement supplémentaires possibles, à l'aide d'un produit en croix entre le nombre d'étages qu'il est possible d'ajouter au nombre d'étage et de logements déjà présents.³

Cette méthodologie présente les limites suivantes :

- Présence potentielle d'erreurs dans la source de données (BD TOPO) ;
- Ne prend pas en compte la typologie de logements, ainsi que la potentielle présence de rez-de-chaussée commerciaux, de pavillons qui ne sont pas densifiables et pour lesquels il y aurait plutôt une logique de démolition/reconstruction ;

Ainsi, afin de prendre en compte ces limites, ainsi que la réalité du secteur (patrimoine bâti à préserver, contraintes techniques...), un coefficient de pondération de 60% a été appliqué.

En appliquant cette méthode, on peut donc évaluer un potentiel de densification verticale d'environ 150 logements.

Le territoire de Magny-en-Vexin possède donc une capacité totale d'environ 380 logements au regard de l'analyse du potentiel foncier.

² Un bâtiment de 7 mètres de haut peut être élevé de 2 étages, ce qui mène la hauteur totale à 14 mètres.

³ Par exemple, un logement qui présente 5 logements sur 1 étages, et sur lequel on peut ajouter 2 étages supplémentaires, pourra accueillir $2 * (5/1) = 10$ logements



VERDI



VERDI

Révision du Plan Local d'Urbanisme
**Bilan et analyse de la
consommation d'espace**





Bilan et analyse de la consommation d'espace 1

1.1 consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	3
1.1.1 Cadre législatif et trajectoire ZAN	3
1.1.2 Bilan de la consommation d'espaces ENAF	4
1.1.3 Les capacités d'urbanisation de la commune	7
1.1.4 Consommation d'ENAF pour le développement économique	8
1.1.5 Consommation d'ENAF pour des équipements d'intérêt collectif et de services publics	9

1.1 consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

1.1.1 Cadre législatif et trajectoire ZAN

La maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) constitue aujourd'hui un enjeu majeur de l'aménagement du territoire, renforcé par l'évolution du cadre législatif national. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite " Climat et Résilience" a instauré l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, avec une première étape visant à réduire de moitié la consommation d'espaces sur la décennie 2021-2031 par rapport à la précédente.

Dans ce contexte, le PLU doit traduire localement ces ambitions en limitant l'étalement urbain et en optimisant l'utilisation du foncier déjà urbanisé. La déclinaison régionale de ces objectifs, portée par le SDRIF-E, fixe une trajectoire et des quotas à respecter, engageant ainsi la commune de Magny-en-Vexin dans une démarche de sobriété foncière et de préservation des espaces stratégiques pour la biodiversité, l'agriculture et la qualité de vie.

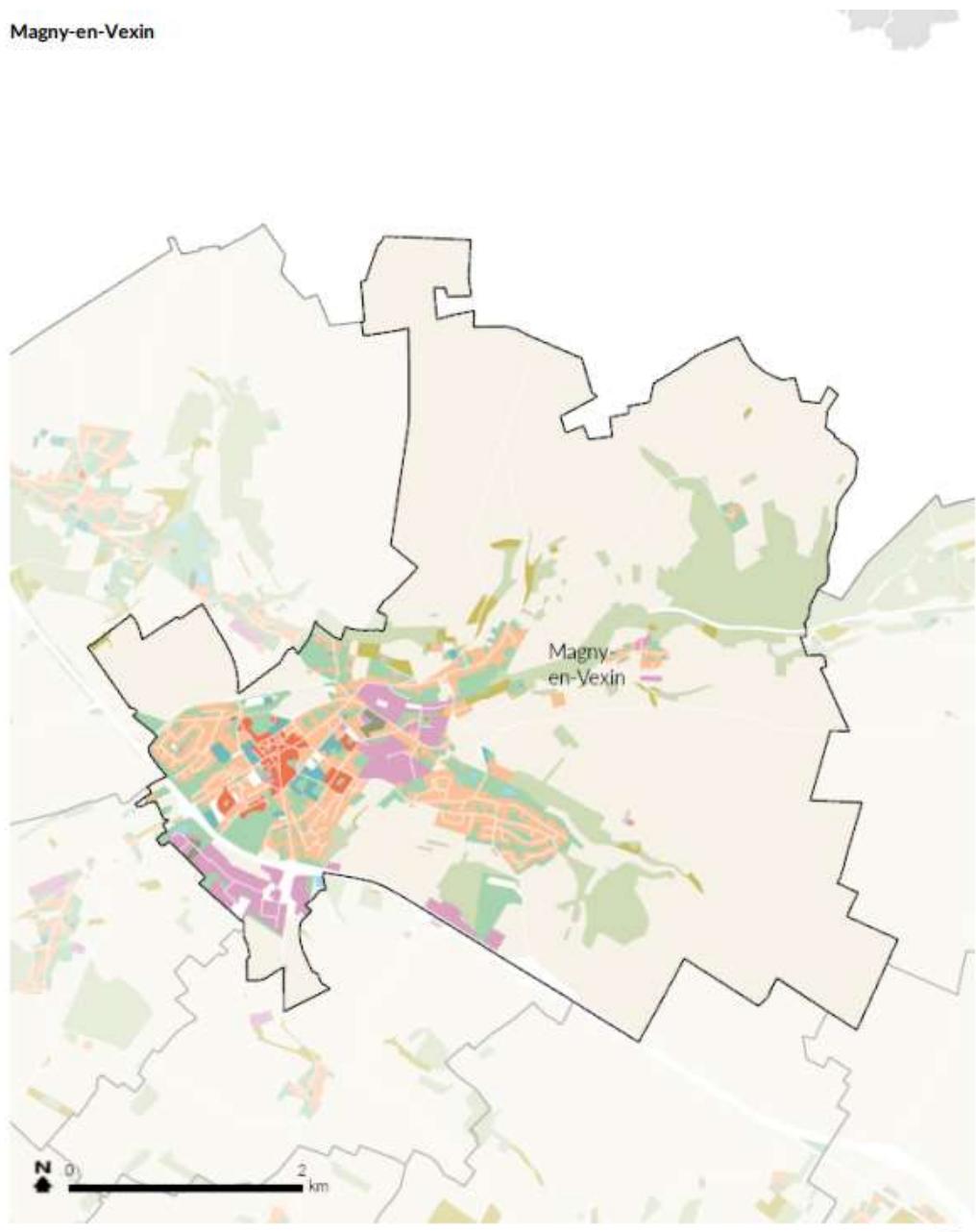
Cette sous-partie vise à dresser un état des lieux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune, à situer les dynamiques passées et à analyser les enjeux et objectifs du PLU au regard de la trajectoire ZAN et des obligations réglementaires.

Il s'agit dans un premier temps de dresser le bilan de la consommation d'ENAF de la dernière décennie. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'entend « *comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Sur ce même territoire, la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation* » (art. 194 5° de la loi Climat & Résilience).

Afin de dresser un bilan précis de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire communal pour la période 2012-2025, l'analyse repose sur les données issues du Mode d'Occupation du Sol (MOS), produites à l'échelle régionale par l'Institut Paris Région (ex-IAU Île-de-France). Le MOS constitue une source de référence pour apprécier l'évolution de l'occupation du sol, grâce à un suivi homogène et régulier depuis plusieurs décennies. Ces données permettent de quantifier objectivement les dynamiques d'artificialisation et de mesurer, dans le temps, la progression des surfaces urbanisées au regard des obligations imposées par la trajectoire ZAN et les documents de planification supra-communaux.

1.1.2 Bilan de la consommation d'espaces ENAF

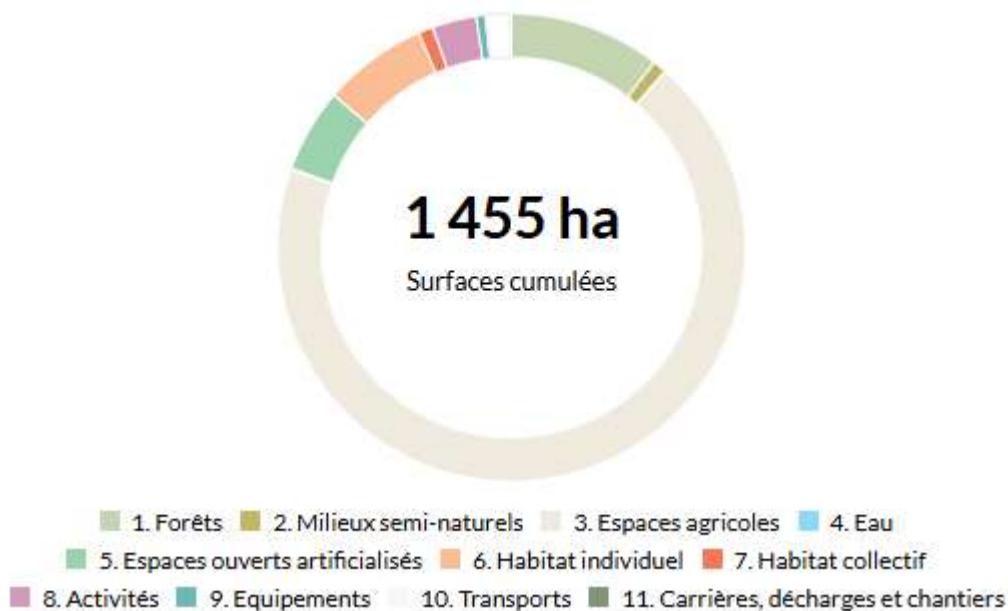
Magny-en-Vexin



© INSTITUT PARIS REGION 2021
Sources: Mos 2012, 2017, 2021, L'Institut Paris Region



COMMUNE DE MAGNY-EN-VEXIN



Bilan territorial de l'occupation du sol en 2021 à Magny-en-Vexin – Institut Paris Région

Bilan de l'occupation du sol

Type d'occupation du sol	Surfaces en hectares		
	2012	2017	2021
Bois et forêts	149.46	152.41	152.41
Milieux semi-naturels	15.63	13.79	13.79
Espaces agricoles	1009.07	1004.21	1003.74
Eau	1.18	1.18	1.18
Total espaces naturels agricoles et forestiers	1175.34	1171.59	1171.12
Espace ouverts artificialisés	86.37	86.77	84.39
Habitat individuel	102.5	103.99	105.01
Habitat collectif	14.81	14.77	14.77
Activités	43.96	42.98	44.63
Équipements	8.76	8.76	8.76
Transport	22.87	23.84	23.94
Carrières, décharges et chantiers	0.4	2.3	2.39
Total espaces artificialisés	279.67	283.41	283.89
Total communal	1455.01	1455.01	1455.01

Evolution de la consommation d'espaces entre 2012 et 2021 sur le territoire de Magny-en-Vexin – Institut Paris Région

Le tableau ci-dessus présente l'évolution des différents types d'occupation du sol à Magny-en-Vexin entre 2012 et 2021, exprimée en hectares.

Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

- **Baisse modérée** : Les ENAF passent de 1175,34 ha en 2012 à 1171,12 ha en 2021, soit une diminution de 4,22 ha sur 9 ans.
- **Espaces agricoles** : En légère baisse, de 1009,07 ha à 1003,74 ha (-5,33 ha), signalant une consommation d'espaces, mais à un rythme ralenti.
- **Bois et forêts** : Stables à légèrement en hausse (149,46 ha en 2012, 152,41 ha en 2021, +2,95 ha), suggérant une préservation et éventuellement des reboisements.
- **Milieux semi-naturels** : En légère diminution, passant de 15,63 ha à 13,79 ha.

Espaces artificialisés

- **Hausse modérée** : De 279,67 ha en 2012 à 283,89 ha en 2021 (+4,22 ha), correspondant à la réduction des ENAF.
- **Activités** : Augmentation de 43,96 ha à 44,63 ha (+0,67 ha), témoignant d'un léger développement économique.
- **Habitat individuel** : Croissance continue, de 102,5 ha à 105,01 ha (+2,51 ha), reflétant l'étalement pavillonnaire.
- **Habitat collectif** : Stable, autour de 14,8 ha.
- **Équipements** : Stable (8,76 ha).
- **Transport** : Progression très légère (+1,07 ha sur la période).
- **Carrières, décharges, chantiers** : Faible impact, mais hausse marquée (0,4 ha à 2,39 ha).
- **Espaces ouverts artificialisés** : Léger recul (-1,98 ha), possible translation vers d'autres usages.

Sur la période 2012-2021, la consommation globale d'espaces ENAF s'établit à environ **4,2 hectares**, soit une perte modérée au regard de l'étendue communale.

Cette évolution témoigne d'un rythme de consommation d'espaces ENAF annuel moyen de 0,47 ha, nettement inférieur aux tendances régionales, traduisant une artificialisation maîtrisée et conforme à la volonté de préserver l'identité rurale tout en accompagnant les besoins de développement local.

Pour la période 2021-2025, ont été analysées les autorisations d'urbanisme délivré créant de la surface sur des ENAF au titre du MOS.

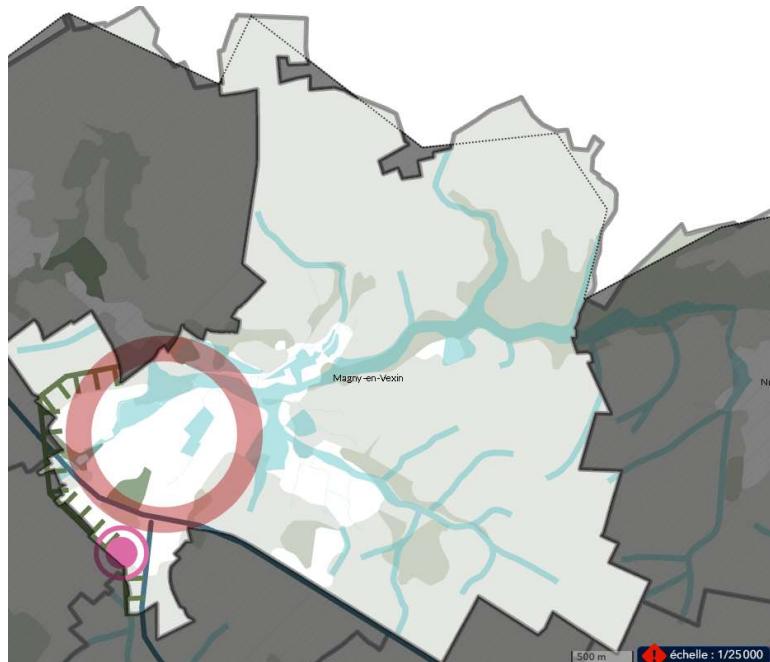
Années	Description du projet	Adresse	Parcelles cadastrales concernées	Surface au sol	Nature des espaces (MOS 2021)
2023	Construction d'une gendarmerie	RD983	AA 5, AA 14, AA 18, AA 20 et AA 22	735m ²	Espaces agricoles
2023	Construction de 22 logements individuels groupés de fonction pour la gendarmerie			1890m ²	

L'analyse révèle une consommation d'espaces ENAF supplémentaire, soit 1,16ha entre 2021 et 2025, localisée spécifiquement le long de la RD983 pour la gendarmerie.

Le bilan de la consommation d'espaces entre 2012 et 2025 s'élève donc à environ 5ha.

1.1.3 Les capacités d'urbanisation de la commune

Le territoire de Magny-en-Vexin est considéré une petite ville au titre du SDRIF-E (autres communes urbaines hors agglomération parisienne). Elle constitue également une polarité.



Extrait carte SDRIF-E « Maîtriser le développement urbain »

Le SDRIF-E détermine des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées de la commune.

Capacités d'urbanisation cartographiées

Est identifiée une semi-pastille qui équivaut à une capacité d'extension urbaine de 10ha sur le secteur de la zone d'activité de la Demi-Lune.

Capacités d'urbanisation non cartographiées

Afin de calculer les capacités d'urbanisation non cartographiées, il s'agit de prendre en compte la surface de l'espace urbanisé de référence soit 224,6ha.

Magny-en-Vexin étant une polarité, la commune dispose 2% de la surface de l'espace urbanisé de référence en capacité d'urbanisation, soit 4,5ha.

De plus, en tant que petite ville, la commune dispose également de 2% supplémentaire de la surface de l'espace urbanisé de référence en capacité d'urbanisation, soit 4,5ha.

Total des capacités d'urbanisation au titre du SDRIF-E

Au total la commune dispose de 19ha de capacité d'urbanisation, soit 10ha de capacités d'urbanisation cartographiées et 9ha de capacité d'urbanisation non cartographiées.

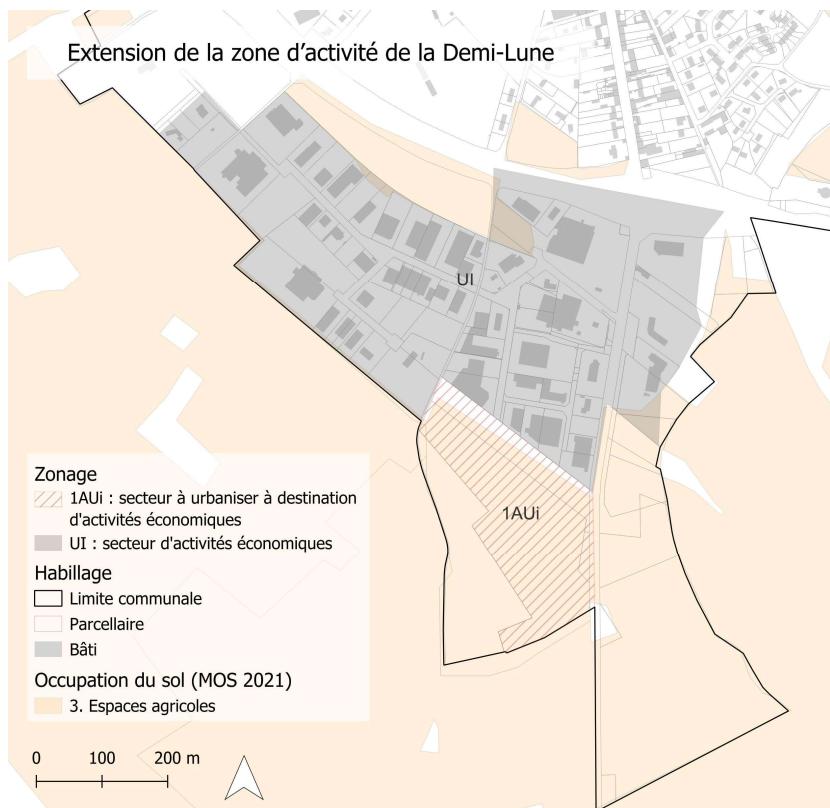
Afin de disposer des capacités d'urbanisation réelles à prendre en compte dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de déduire les autorisations d'urbanisme délivrées sur la période 2021-2025 ayant générer de la consommation d'espaces, soit 1,16ha.

Pour la période 2025 à 2040 le total des capacités d'urbanisation s'élève donc à 17,84ha.

1.1.4 Consommation d'ENAF pour le développement économique

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune de Magny-en-Vexin et la Communauté de communes du Vexin Val de Seine anticipent les besoins futurs en matière de développement économique en programmant l'extension de la zone d'activité de la Demi-Lune, à hauteur de 5 ha (zone 1AUi). Cette ouverture à l'urbanisation est justifiée par la volonté d'offrir de nouvelles opportunités d'implantation pour les entreprises locales et de renforcer la dynamique économique du territoire. Inscrite dans une logique de développement maîtrisé et en continuité du tissu urbain existant.

Secteur	Superficie (ha)	Situation	Nature de l'espace (MOS 2021)	Zonage PLU révisé
Zone d'activités de la Demi-Lune	5	Prolongement direct de la zone d'activités existante	Espaces agricoles	1AUi



Cette zone est identifiée au **SDRIF-E** en tant que **secteurs d'urbanisation préférentielle**. Sa programmation en zone 1AU s'accompagne donc d'une cohérence forte avec les orientations régionales définies par le SDRIF-E. Elle constitue une stratégie foncière, visant à consolider les pôles économiques existants, anticiper les besoins futurs du territoire, et promouvoir le développement d'activités, tout en optimisant la gestion de l'espace et en favorisant la dynamique économique locale.

1.1.5 Consommation d'ENAF pour des équipements d'intérêt collectif et de services publics

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune de Magny-en-Vexin anticipe les besoins futurs en équipements d'intérêt collectif et de services publics en prévoyant l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs stratégiques totalisant 8,5 ha.

Au nord, un secteur de 2,5 ha en zone 1AUe est réservé à l'implantation d'un futur lycée, projet porté par la Région, afin de répondre à la croissance démographique et aux besoins de scolarisation à l'échelle locale.

Au sud, un secteur de 5 ha constitue une réserve foncière à vocation d'accueillir, à terme, des équipements d'intérêt collectif et de services publics sous maîtrise communale (tels que des structures sportives, culturelles ou autres services à la population).

Secteur	Superficie (ha)	Situation	Nature de l'espace (MOS 2021)	Zonage PLU révisé
Rue de Rouen spécifique pour le projet du lycée	3,5ha	En prolongement de l'espace urbanisé existant au nord	Espaces agricoles	1AUe
Route de Mantes	5ha	En prolongement de l'espace urbanisé existant au sud	Espaces agricoles	1AUe



Localisation des secteurs prévus pour accueillir des équipements ©Verdi, 2025

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs s'inscrit dans une logique de développement urbain maîtrisé, en cohérence avec les orientations régionales du

SDRIF-E, pour accompagner l'évolution des besoins locaux et garantir l'attractivité et la qualité de vie sur le territoire.

Pour conclure, la commune dispose de 17,84ha de capacité d'urbanisation à horizon 2040. Le projet communal prévoit une consommation d'espaces de 12,5ha justifiée par les besoins identifiés, conforme au SDRIF-E, et cohérente avec le principe de densification des espaces urbanisés.



VERDI

