

COMMUNE de MAGNY en VEXIN
REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier N° E 25000059 / 95



ENQUETE PUBLIQUE

DU 23 Septembre au 23 Octobre 2025

CONCLUSIONS MOTIVEES

28 NOVEMBRE 2025

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

M. le Maire de MAGNY en VEXIN

Tribunal Administratif de Cergy Pontoise

M. le Préfet du Val d'Oise

Table des matières

1	RAPPEL du CONTEXTE GENERAL de l'ENQUETE :	2
2	DEROULEMENT de l'ENQUETE :	2
3	LES OBJECTIFS, LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU et ses EVOLUTIONS :	3
3.1	L'évolution démographique et l'urbanisation :	3
3.2	Les projets et la prise en compte de l'environnement, du cadre de vie :	4
4	LES ENSEIGNEMENTS de L'ENQUETE PUBLIQUE :	4
4.1	L'avis des PPA :	4
4.2	L'avis du Public :	5
4.3	Le PV de synthèse et les réponses de la commune :	5
5	CONCLUSIONS MOTIVEES, AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR :	6
5.1	S'agissant de la procédure :	6
5.2	S'agissant de l'acceptabilité sociétale :	6
5.3	S'agissant du projet de PLU, et des réponses de la commune aux observations :	6
5.3.1	L'évolution démographique et l'urbanisation :	6
5.3.2	La consommation d'espaces NAF :	7
5.3.3	Autres évolutions du zonage :	7
5.3.4	L'environnement :	7
5.3.5	Mobilités, cadre de vie :	8
5.3.6	OAP « Route de Mantes » :	9
	Avis du commissaire Enquêteur	10

1 RAPPEL du CONTEXTE GENERAL de l'ENQUETE :

La présente enquête porte sur la révision du PLU de la commune de MAGNY en VEXIN

Le PLU actuel a été approuvé le 13 Décembre 2007.

La révision du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal en date du 03 février 2022.

Le PADD a été débattu et approuvé le 07 Novembre 2024.

Le projet de PLU révisé a été arrêté le 10 Avril 2025

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été signé le 11 Aout 2025

La procédure retenue est celle de la révision en raison de modification des orientations du PADD, de la réouverture de zones à urbaniser et de la création d'OAP.

Les objectifs principaux qui guident cette révision :

- Conforter l'attractivité de Magny en Vexin.
- Assurer un développement urbain maîtrisé
- Préserver le cadre de vie et l'environnement de cette commune « porte du Vexin Français ».

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

- Environnement et paysage : des atouts à valoriser
- Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation
- Attractivité : Magny en Vexin un pôle de centralité à conforter.

La construction de ce PLU a fait l'objet d'une concertation préalable organisée tout au long de l'élaboration de ce PLU, notamment via des réunions publiques avec les élus et en présence du bureau d'études chargé de la réalisation du dossier, des balades urbaines, des expositions de panneaux didactiques, la mise à disposition d'un registre, un sondage sur les attentes du public...

A cette enquête PLU est adjointe une enquête portant sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques.

Celle-ci fait l'objet d'un rapport de conclusions motivées indépendant.

2 DEROULEMENT de l'ENQUETE :

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

Pendant ces 5 permanences, (qui n'ont connu aucun « temps mort »), j'ai reçu un peu plus de 40 personnes, qui ont produit plus de 75 contributions, ainsi qu'une pétition d'environ 500 signatures s'opposant à la création des 400 logements prévus par le SDRIF.

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 seulement ont émis un avis.

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

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

Cette information a été complétée par l'affichage sur les panneaux lumineux de la ville, et sur le réseau social Illiwap de la commune.

Le contenu du dossier soumis à l'enquête est complet et conforme à la réglementation. Particulièrement volumineux (plus de 1300 pages), il comporte de nombreuses imprécisions ou incohérences entre les différents chapitres et n'offre pas une lecture aisée.

Le Mardi 28 Octobre, en mairie de MAGNY en VEXIN, en présence de M. Sens, responsable urbanisme, j'ai remis et commenté à M. le Maire, le PV de synthèse des observations, en un exemplaire papier et sous forme numérique.

Les réponses de la commune aux différentes observations de ce PV m'ont été transmises par mail le Mercredi 26 Novembre.

Ce retour intervient donc hors délai réglementaire. Ce « retard », préalablement sollicité par la Commune, résulte du nombre important de contributions formulées, mais également d'une indisponibilité pour raison de santé du responsable urbanisme de la commune.

Dès le 12 Novembre, j'ai averti le TA de cette prolongation de délai.

En conclusion, cette enquête s'est déroulée selon une procédure conforme à la réglementation en vigueur, conformément à la délibération du 03 Février 2022 prescrivant la révision du PLU et à l'arrêté municipal du 11 Août 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe à l'élaboration d'un PDA, avec une information du public également conforme.

3 LES OBJECTIFS, LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU et ses EVOLUTIONS :

3.1 L'évolution démographique et l'urbanisation :

Le PLU révisé a pour objet de répondre aux objectifs des documents d'urbanisme supra communaux, notamment le SDRIF-E et dans le respect des orientations de la charte du Parc Naturel du Vexin Français.

- Magny en Vexin est reconnue comme « commune de polarité rurale » par le SDRIF-E en raison de sa population (près de 30 % de la communauté de commune Vexin Val de Seine) et de ses équipements publics (scolaires, culturels, sportifs...).
- Le SDRIF impose des règles de densification : commune polarité rurale, Magny doit accroître sa densité résidentielle au sein de l'espace urbanisé existant de 15 %, soit environ 400 logements.
- Ce classement ouvre pour Magny une capacité d'urbanisation, cartographiée ou non, de 19 ha.

L'évolution de la population est prévue être limitée à l'accroissement résidentiel fixé par le SDRIF, au sein de l'espace urbanisé existant, donc sans création de nouvel espace urbanisé destiné à de l'habitat.

La consommation d'espaces NAF prévue par le PLU est de 13,5 ha : elle est en cela conforme aux objectifs du SDRIF. Elle est uniquement destinée à la création de zone d'activités (extension de la zone existante de la « demi-lune » ou d'équipements publics, notamment la construction d'un lycée.

L'évolution du zonage est conçue pour permettre les objectifs d'urbanisation définis ci-dessus, assurer la préservation de l'environnement et être au plus proche de la réalité de terrain (zonage A et N notamment)

3.2 Les projets et la prise en compte de l'environnement, du cadre de vie :

La commune attache une grande importance à l'environnement : l'axe 1 du PADD est consacré à sa préservation, et les aspects environnementaux sont prégnants tout au long du rapport de présentation.

Cependant, le projet de PLU révisé ne propose pas de traduction réglementaire pour identifier les éléments environnementaux à protéger et définir leur protection.

Magny en Vexin dispose d'un patrimoine bâti d'une grande richesse, avec sept monuments historiques, un cœur de ville médiéval offrant de nombreux bâtiments remarquables et des extensions également de caractère du XVIIIe et XIXe siècles.

La commune leur porte une grande attention : le règlement du PLU assure leur protection au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme.

A l'exception de la création des zones à urbaniser à destination d'activités et d'équipements publics, le PLU révisé ne comporte pas de projet susceptible de porter atteinte aux intérêts de l'environnement naturel, du patrimoine architectural ou du cadre de vie.

Globalement, les impacts du projet sont jugés modérés, voire faibles, essentiellement liés aux zones à urbaniser qui vont consommer des espaces agricoles.

L'implantation du lycée au Nord de la commune sera également source de nuisances et de risques pour la sécurité, essentiellement générés par le trafic routier, sur un axe relativement fréquenté, à proximité d'un centre commercial.

Ces aspects sont indépendants du règlement du PLU et devront être gérés par le porteur de projet, la Région, en relation avec le gestionnaire de la voirie, le département.

Les autres évolutions du PLU consistent principalement à mettre en cohérence le PLU, et notamment son zonage, avec la réalité du terrain. Cela concerne principalement la répartition des zones A et N.

Sont également concernées des zones urbaines - secteur des Boves et de Velannes le Bois - qui méritent une protection plus spécifique en raison d'une situation environnementale plus sensible (boisements, topographie, patrimoine bâti...).

4 LES ENSEIGNEMENTS de L'ENQUETE PUBLIQUE :

4.1 L'avis des PPA :

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

Aucun avis n'est défavorable. Celui de L'UDAP est très réservé.

Trois avis sont favorables : CDPENAF, Chambre d'Agriculture, l'Etat.

Ces avis font état d'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.

L'essentiel des observations émises concernent le zonage proposé ou les orientations qui le conditionnent (consommation d'espaces NAF, zones AU, ...), et les autres aspects réglementaires (clôtures, architecture...)

4.2 L'avis du Public :

Le fait marquant de cette enquête aura été la manifestation d'une pétition de plus de 500 personnes en opposition aux « 400 logements ».

Celle-ci était attendue, car annoncée lors de la concertation préalable.

En permanence, la participation de 40 personnes peut sembler faible au regard d'une population de près de 6000 âmes (moins de 1%). Cependant, celles-ci ont été « productives » en proposant près de 80 contributions.

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

Oralement, lors des permanences, les échanges avec le public montrent très fréquemment des besoins d'explication ou de justification vis-à-vis des orientations proposées par le PLU. Ils sont, comme le nombre de contributions, révélateurs d'un document malaisé à appréhender.

Les observations portent principalement sur 3 thèmes :

- Le zonage et ses conséquences en termes de constructibilité, d'environnement
- L'environnement de manière générale : l'eau, la pollution, les risques naturels...
- La mobilité ; stationnement, mobilités douces...

4.3 Le PV de synthèse et les réponses de la commune :

Le PV de synthèse regroupe les observations des PPA, du public, ainsi que les observations du commissaire enquêteur. Elles sont regroupées et traitées par thème, non par contributions ou par auteur.

Par commodité et facilité de lecture, les réponses de la commune sont intégrées au texte initial du PV de synthèse, à la suite de chacune des questions posées.

Globalement, les réponses sont apportées par la commune de manière précise et argumentée, parfois chiffrées.

Cependant, certains points nécessitent des analyses complémentaires ou des corrections graphiques, qui ne sont pas compatibles avec le délai attendu pour le mémoire en réponse de l'enquête.

Sur ces points particuliers la commune a pris les engagements de procéder à leur correction avec le détail de l'objectif attendu et sa portée réglementaire.

5 CONCLUSIONS MOTIVEES, AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR :

5.1 S'agissant de la procédure :

- Préalablement à l'arrêt du PLU, l'élaboration de celui-ci a fait l'objet d'une concertation préalable conforme, voire au-delà, à l'organisation fixée dans la délibération de prescription du PLU.
- La procédure de l'enquête publique pour la révision du PLU de la commune de MAGNY a parfaitement respecté les réglementations en vigueur et l'arrêté d'ouverture de l'enquête
- L'enquête s'est déroulée de manière sereine, sans incident.
- La publicité légale a été assurée de manière conforme aux règles.
- Le PV de synthèse a été remis en mains propres à M. le maire cinq jours après la fin de l'enquête.
- La commune a répondu à toutes les observations formulées, de manière argumentée. Les réponses sont insérées dans le PV de synthèse à la suite de chacune des observations.

5.2 S'agissant de l'acceptabilité sociétale :

Cette enquête a donné lieu à une pétition de plus de 500 signatures qui pourrait traduire une opposition du public à ce projet.

Cette pétition porte sur un seul aspect du projet de PLU révisé : « Non aux 400 logements » qui ne relève pas directement du PLU mais qui est la traduction d'une orientation du SDRIF-E (OR 57 : augmentation de la capacité résidentielle de 15% dans l'espace urbain existant) qui s'impose au PLU. Elle conteste les capacités de la Commune à répondre concrètement à cet objectif.

Cette démarche n'est donc pas la manifestation du rejet du projet dans son ensemble, mais, portée par les élus de l'opposition, semble plutôt être l'expression du désaccord avec la municipalité majoritaire.

Indépendamment de cette pétition, les nombreuses contributions du public traduisent plus les imprécisions ou des incohérences du projet proposé qu'elles ne contestent les orientations du PLU. Elles ne manifestent donc pas de rejet de celui-ci.

5.3 S'agissant du projet de PLU, et des réponses de la commune aux observations :

Cette enquête aura été utile, en ce sens que, par le nombre relativement important de contributions, et la variété des thèmes abordés, elle va permettre de corriger les imperfections du projet présenté.

Dans son mémoire, la commune apporte des réponses argumentées à toutes les observations et propose les corrections nécessaires, sans remettre en cause l'économie du projet et les orientations du PADD.

Je reprends ci-après les éléments essentiels, d'intérêt général, qui constituent « l'ossature » de ce PLU, ou qui pourraient être à l'origine d'impacts négatifs sur l'environnement naturel ou humain

5.3.1 L'évolution démographique et l'urbanisation :

Objet d'une forte contestation de la part de l'opposition à une partie de la Municipalité actuelle, ce sujet a fait l'objet d'une réponse précise, étayée et chiffrée dans le mémoire en en réponse :

- Elle exprime de manière chiffrée la cohérence entre l'évolution de la population prévue dans le PADD et les orientations du SDRIF-E
- Elle justifie précisément les capacités de la commune à répondre à cette évolution sur les 15 années à venir, avec les capacités existantes (scolaires par exemple) ou avec les projets de zones d'activités (pour répondre aux besoins d'emplois futurs) et d'équipements.
- Elle a apporté des précisions nécessaires quant au potentiel foncier susceptible de répondre à cet objectif et justifiant ainsi la compatibilité du projet avec les objectifs du SDRIF-E.

5.3.2 La consommation d'espaces NAF :

Le projet de zonage du PLU révisé n'apparaissait pas cohérent avec les objectifs chiffrés du PADD : plusieurs zones pouvaient être interprétées comme des zones à urbaniser, d'autres, vierges de toute urbanisation étaient classées U.

Les réponses apportées clarifient et précisent le projet :

Il n'y a aucune consommation d'espaces pour l'implantation d'habitat. Celui-ci, conformément aux orientations du SDRIF-E se fera dans l'espace urbanisé actuel, et les zones U incohérentes sont supprimées.

La consommation d'espace prévue concerne donc uniquement les zones à urbaniser à destination de zones d'activités ou d'implantation d'équipements publics.

Cette consommation reste modérée, (13,5 ha), dans les périmètres prévus par le PNR, inférieur en surface au potentiel offert par le SDRIF-E (19 ha).

Les corrections à apporter en conséquence au projet de plan de zonage du PLU sont ainsi parfaitement identifiées, à la parcelle près, dans le mémoire en réponse, et pourront être effectuées sans ambiguïté dans le règlement à approuver.

L'une des zones est destinée à l'implantation d'un nouveau lycée, d'une capacité de 600 élèves.

C'est un élément positif de ce projet, tant pour la commune que pour la communauté de commune.

5.3.3 Autres évolutions du zonage :

La principale évolution du zonage concerne les zones agricoles antérieurement classées N : le PLU révisé s'attache à proposer un zonage fidèle à la réalité du terrain.

L'enquête publique fait cependant constater que cette adaptation reste imparfaite : les corrections à apporter sont parfaitement identifiées en termes parcellaires et pourront être réalisées dans le PLU définitif.

Une autre modification porte sur le classement du secteur « les Boves », classé en zone U dans le PLU actuel. Le PLU révisé propose, pour ce secteur peu construit, un zonage Nh afin de protéger son environnement naturel très boisé, et écrin de la maison des Boves classée MH.

Ce nouveau classement répond aux orientations du PLU en matière de protection de l'environnement naturel et du cadre de vie.

5.3.4 L'environnement :

Globalement le PLU révisé a très peu d'impact sur l'environnement ou le cadre de vie de la commune. Les impacts principaux seront liés à la réalisation des zones à urbaniser, qui vont supprimer à terme 13,5 ha de zones agricoles.

La préservation de l'environnement naturel est une volonté affichée de la commune : elle constitue l'axe 1 du PADD.

Le rapport de présentation relaie cette vision en exprimant à de nombreuses occasions des intentions de préservation de secteurs ou d'éléments naturels ponctuels.

Par contre, le PLU révisé ne propose pas de traduction réglementaire en termes de protection.

Le mémoire en réponse prend l'engagement de corriger cette lacune : les éléments à protéger, identifiés tout au long du rapport, ou proposés dans les inventaires du PNR, feront l'objet d'une protection au titre de l'article 151-23 du CU, et seront cartographiés sur un plan de zonage spécifique à la protection du patrimoine naturel et bâti (Articles 151-23 et 151-19).

Les mesures de protection liées à l'article L 151-23 sont clairement exprimées dans le mémoire en réponse.

La protection du paysage, et notamment le zonage Ap interdisant toute construction en zone A, même agricole, fait débat.

La commune a choisi de limiter ce zonage à une seule zone, fréquentée et d'accès aisé, offrant une vue presque « panoramique » sur la commune et ses hameaux ancrés le long de la vallée de l'Aubette, couloir de verdure au milieu du plateau agricole du Vexin.

En contrepartie, le règlement du PLU sera amendé pour mettre en place des mesures d'intégration paysagère plus précises et contraignantes sur tout le reste de la zone A.

La cartographie des EBC est également incomplète ou, au contraire, inappropriée sur des parcelles non boisées. Ces imperfections ont été identifiées, peut-être pas de manière exhaustive. La commune a conscience des risques de litiges que peut engendrer de telles erreurs : la cartographie sera reprécisée en détails avant l'approbation du PLU.

Les risques naturels sont pris en compte dans le rapport de présentation, le règlement et les annexes du dossier.

Deux de ces risques doivent être cependant précisés, au moins cartographiquement : les risques d'effondrement liés aux carrières souterraines anciennes et les risques liés au glissement de terrain. La commune s'est engagée à inclure dans le dossier approuvé les documents cartographiques utiles.

En conclusion sur l'aspect environnemental, je considère que :

Le projet de PLU ne sera pas à l'origine d'impacts négatifs majeurs pour le territoire de la commune, ni source de nuisances pour l'environnement humain.

La protection des éléments environnementaux sensibles, en grande partie identifiés dans le dossier, sera assurée par la mise en place effective de l'article L 151-23, répondant en cela aux orientations du PADD.

Les autres items environnementaux qui nécessitent des corrections ou des précisions sont identifiés par la commune, qui a pris les engagements de corrections nécessaires dans son mémoire en réponse.

5.3.5 Mobilités, cadre de vie :

Le dossier PLU soumis à l'enquête a omis de faire l'inventaire des capacités de stationnement de la commune en application de l'article L 151-4 du CU.

Plusieurs contributions abordent ce sujet, pour signaler des difficultés liées au stationnement dans le bourg ancien.

Le mémoire en réponse prend l'engagement d'inclure cet inventaire dans le PLU approuvé et de prendre en considération le caractère patrimonial, médiéval, du bourg ancien qui ne favorise pas l'extension du stationnement.

Cette étude devra nécessairement prendre également en compte les contraintes occasionnées par la densification résidentielle

Pour répondre en partie à ce besoin, le projet de PLU a prévu un emplacement réservé à moins de 300 m du centre ancien.

Les liaisons douces font également l'objet de demandes du public. Le PLU mentionne les cheminements doux existants et à créer.

Le caractère architectural de la commune est bien pris en compte et fait l'objet d'une cartographie du patrimoine bâti remarquables, d'une protection au titre de l'article L 151-19 du CU, et de fiches descriptives détaillées. Celles-ci seront encore complétées avec les mesures de conservation et de restauration envisageables.

5.3.6 OAP « Route de Mantes » :

Cette OAP fait l'objet d'un avis défavorable de l'UDAP notamment en raison de l'insuffisance des préconisations d'intégration paysagère.

La communauté de commune, responsable de l'aménagement de l'extension du parc d'activités de cette OAP conteste la marge de retrait de 75 m en bordure de la RD 983 qui n'existe pas dans le PLU actuel et pour laquelle il n'a pas eu d'information avant cette enquête.

La commune rappelle que cette marge de retrait est réglementaire, mais qu'elle n'a pas d'objection pour adapter cette règle sur la base « d'une étude paysagère approfondie ».

J'ai contacté M. le Président de la Communauté de commune. Il m'indique être favorable à une mutualisation de études en cours portant sur l'aménagement de la zone afin de réaliser l'étude « entrée de ville » indispensable à la dérogation de la marge de retrait dans des délais rapprochés, voire avant l'approbation du PLU révisé.

5.3.7 En conclusion de ces appréciations du projet de PLU,

Le projet de PLU révisé apporte relativement peu d'évolutions par rapport au PLU actuel.

Ses objectifs de la révision sont clairs : compatibilité avec les évolutions réglementaires récentes (SDRIF, Loi climat...), attractivité de la commune : zones à urbaniser à destination d'activités et d'équipements publics (notamment le futur lycée), renforcement de la protection de l'environnement et du cadre de vie.

Cependant, il apparaît, à la lumière de cette enquête et des contributions formulées, que le projet proposé à l'enquête était perfectible, qu'il nécessitait des précisions, des corrections afin d'en assurer la cohérence et l'acceptabilité.

Dans son mémoire en réponse la commune apporte les éléments nécessaires pour rendre à ce projet sa cohérence, et les précisions ou corrections indispensables pour permettre son application.

Je considère donc que chacune des réponses apportées dans ce mémoire est un engagement de la commune, qu'elle devra impérativement mettre en œuvre pour l'approbation définitive du PLU, aucune de celles-ci n'étant de nature à remettre en cause l'économie générale de ce projet.

En conséquence,

Avis du commissaire Enquêteur

**J'émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de
MAGNY en VEXIN**

Avec les réserves suivantes :

- Que le document final destiné à l'approbation ait pris en compte l'ensemble des réponses proposées par la commune dans son mémoire en réponse, lesquelles ont valeur d'engagement de la commune, et qui sont indispensables pour assurer la cohérence et l'application du PLU révisé.
- Que l'ensemble des études proposées dans le mémoire (diagnostic stationnement, cartographie de EBC ...) soient effectivement réalisées et incluses dans le document approuvé.
- Que les documents du règlement graphique soient réadaptés pour une bonne lisibilité et une bonne compréhension du public.

Et la recommandation suivante :

- Engager avec la Communauté de communes la mutualisation des études en cours pour alimenter une étude « entrée de ville » permettant de déroger à la disposition réglementaire de la zone non aedificandi le long de la RD 983.

Fait à Cormeilles en Parisis le 28 Novembre 2025

Christian OUDIN, commissaire enquêteur



Christian Oudin