Commune de Magny-en-Vexin

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

1.5 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

APPROBATION
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2026.

SOMMAIRE

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION 1

1 Hypothèses de développement démographique et besoin en logements 4

1.1 Evaluation du potentiel de création de logements 5

1.2 Calcul du besoin en logements 12

1.3 scénarios de développement démographiques 2024-2040 17

2 Dispositions retenues pour le PADD, les OAP, le règlement écrit et le règlement graphique 22

2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 23

2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 29

2.3 Le règlement écrit et le règlement graphique 31

3 Bilan et analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers 91

3.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 92

4 Compatibilité avec les documents cadres 102

4.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France environnemental (SDRIF-E) 104

4.2 La Charte du Parc Naturel régional du Vexin Français 106

4.3 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France 107

4.4 Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) 111

4.5 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 112

4.6 Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 113

4.7 Le Plan des Mobilités de la Région Île-de-France 114

SOMMAIRE

4.8 Le Schéma régional de l’hébergement et de l’habitat (SRHH) 115

1

HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET BESOIN EN LOGEMENTS

1.1 EVALUATION DU POTENTIEL DE CREATION DE LOGEMENTS

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

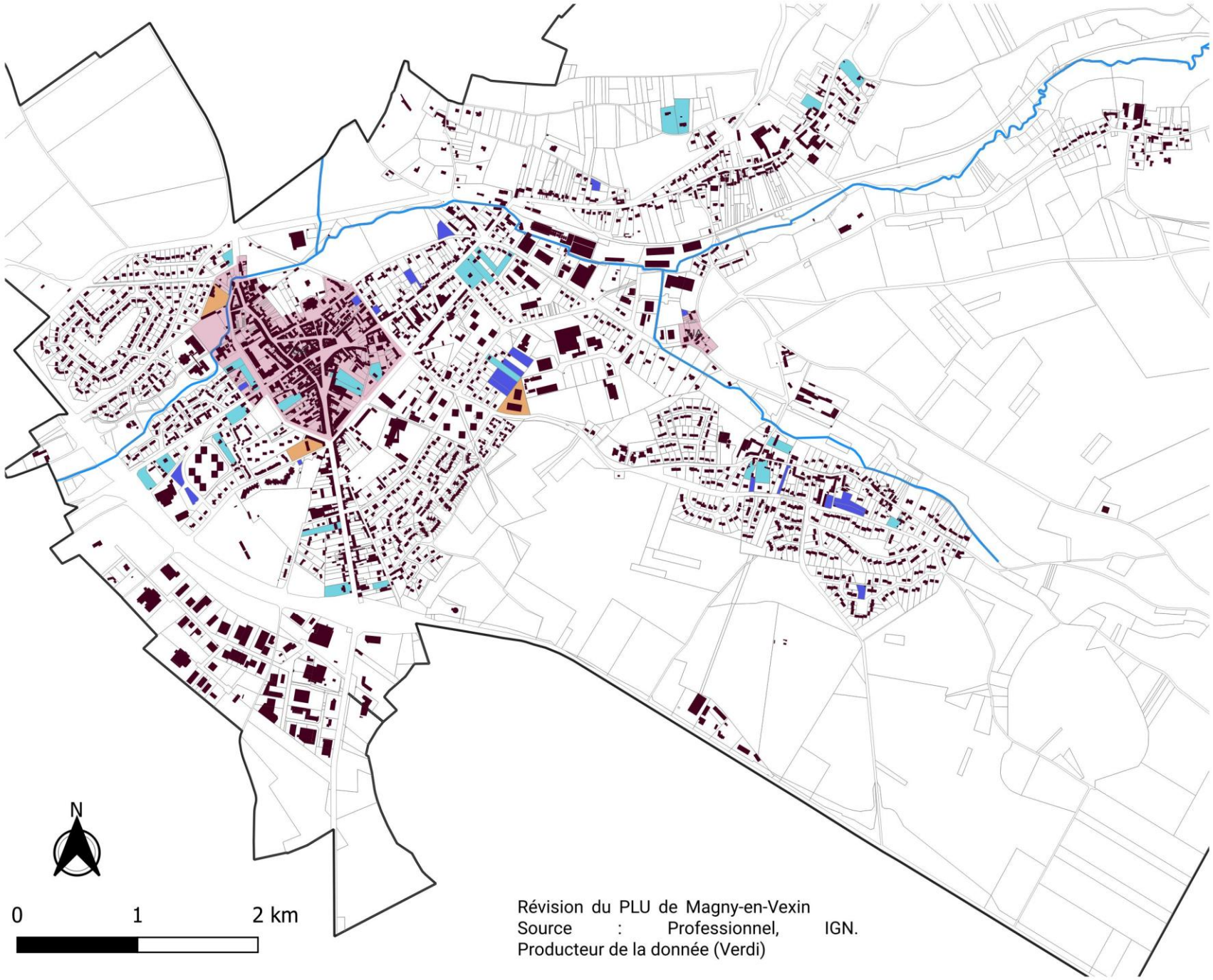
carroyage de l'INSEE a été appliquée. En effet, cette méthode permet d'obtenir des données INSEE spatialisées en découpant le territoire communal en carreaux de 200x200 m, notamment la densité résidentielle (nombre de logements à l'hectare).

Les secteurs de projets futurs1 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



Révision du PLU de Magny-en-Vexin
Source : Professionnel, IGN.
Producteur de la donnée (Verdi)

VERDI

1.1.1.2 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.

1.1.1.3 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

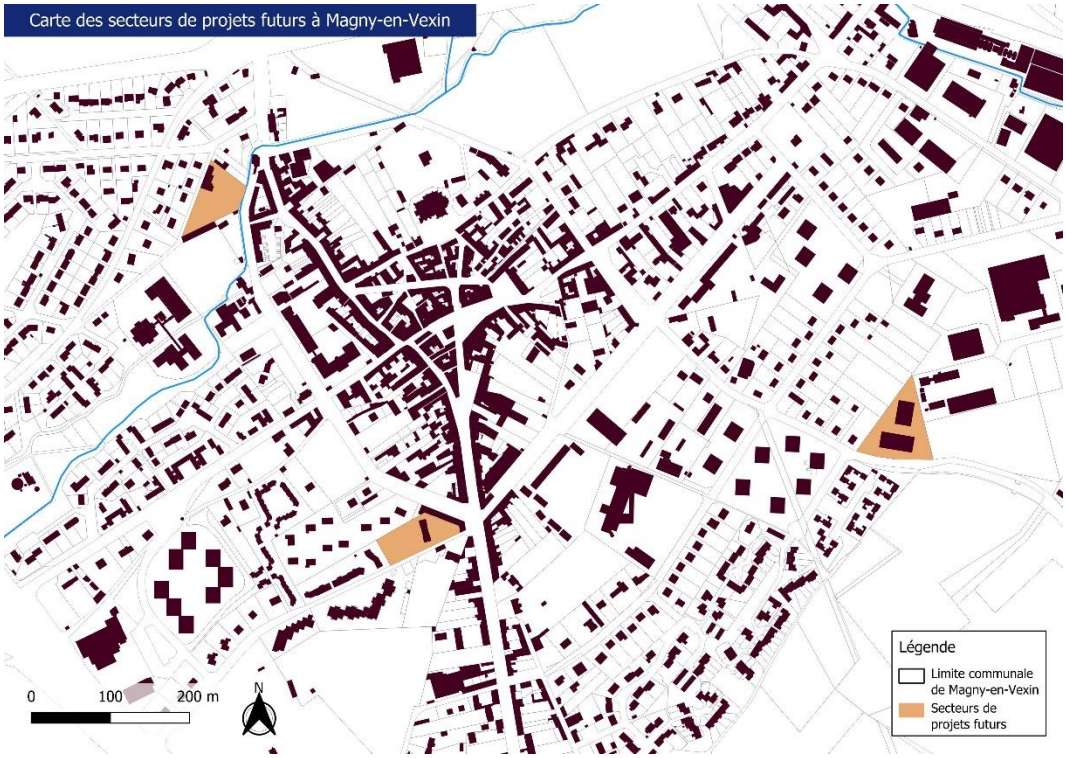
AL	235	2	AM	21	2
AO	40	1	AE	41	1
AO	32	1			
TOTAL 84					

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.

1.1.1.4 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 Santerre	AE 24	40



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

1.1.1.5 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]

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

- 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.

[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

1.2 CALCUL DU BESOIN EN LOGEMENTS

1.2.1 LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR LE MAINTIEN DE L'EFFECTIF DE LA POPULATION SUR LA PERIODE 2013-2020

1.2.1.1 Rappel de la définition et de l'objectif du point mort

Le point mort correspond au nombre de logements à construire pour maintenir la population à son niveau initial. En effet, compte tenu du desserrement de la population (de moins en moins de personnes par ménage et par logement), mais aussi de la démolition ou la rénovation du parc ancien, et le cas échéant de l'évolution de la vacance, il faut davantage de logements pour loger un même nombre d'habitants.

La production de nouveaux logements ne se traduit alors pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales.

Le but est donc de calculer le nombre de logements nécessaire au maintien de la population de Magny-en-Vexin entre 2013 et 2020.

Seront étudiés quatre phénomènes qui participent à l'évolution du parc de logement.

1.2.1.2 Le phénomène de desserrement

Le parc de logement se doit de répondre à l'évolution des comportements sociaux.

En l'occurrence, le territoire français dans sa globalité se voit observer une baisse significative de la taille des ménages depuis plusieurs années, due à l'augmentation des divorces, du nombre de familles monoparentales et du vieillissement de la population.

Un plus grand nombre de logement doit alors être nécessaire pour loger le même nombre d'habitants.

1.2.1.3 Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux…). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement » ce qui n'entraine alors pas autant de nouveaux logements que de constructions réalisées. Parfois, à l'inverse, ce phénomène se produit dans le sens d'une nouvelle production de logements : des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

1.2.1.4 La variation des logements vacants et résidences secondaires

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance, départ des enfants, séparation...)

Cependant, l'importance du parc de logements vacants est fluctuante : l'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants ; à l'inverse, une offre abondante ou un parc ancien, vétuste, engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

La variation négative de résidences secondaires et des logements vacants signifie le plus souvent que des résidences secondaires et des logements initialement inoccupés sont devenus des résidences principales occupées en permanence.

Pour rappel, selon l'INSEE, un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

1.2.1.5 Le calcul du point mort pour la dernière période intercensitaire

LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT

Phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation) entre 2013 et 2020	
Evolution du nombre de logements (A)	199
Estimation du nombre de logements achevés sur la période (B)	153
Phénomène de renouvellement (C=A-B)	**46**
Taux de renouvellement annuel en % (C/nombre de logements en 2013/nombre d'années)	0,22%

La différence signifie que 46 logements ont potentiellement été autorisés mais sans être construits ou achevés, ou sont issus d'opérations de réhabilitation, division, rénovation, changement de destination.

UN PHENOMENE DE RESSEREMENT

Le nombre de résidents par logements diminue, ce qui crée un desserrement de la population dans le parc. **Ainsi, à population égale, une augmentation du nombre de logements est nécessaire pour faire face à ce phénomène.** Le phénomène de desserrement de la population a contribué à la consommation de logements pouvant être évaluée comme suit :

Phénomène de desserrement entre 2013 et 2020	
Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2013 (A)	2,46
Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2020 (B)	2,33
Population des résidences principales en 2013 (C)	5 668
Nombre de résidences principales nécessaires en 2020 pour loger une population dont l'effectif serait égal à celui de 2013 (D=C/B)	2 433
Nombre de résidences principales en 2013 (E)	2 248
Impact en nombre de logements de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale (D-E)	**185**

Ainsi, la production de 185 logements était nécessaire pour assurer le phénomène de desserrement de la population sur la période 2013-2020.

LE PHENOMENE DE VACANCE

Depuis 1968, le nombre de logements vacants est en forte augmentation. La période 2013-2020 a vu le nombre de logements vacants passé de 80 à 219 soit la plus forte augmentation enregistrée depuis 1968. En 2020, le taux de vacance était de 8,1% à Magny-en-Vexin. Ce taux est largement supérieur à la norme de 5% recommandée qui peut indiquer que l'offre est un peu plus abondante que nécessaire.

Années	Nombre de logements vacants	Evolution
1968	80	
1975	190	+170
1982	101	-89
1990	69	-32
1999	135	+66

2008	136	+1
2013	241	+105
2020	219	-22

Evolution du nombre de logements vacant. ©Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2020 exploitations principales.

LES RESIDENCES SECONDAIRES

Après avoir connu une période de baisse, le nombre de résidences secondaires est reparti sur une tendance à la hausse depuis 2013. En 2020, le nombre de résidences secondaires est 53 à Magny-en-Vexin et il ne représente que 2,1% du parc.

Années	Nombre de résidences secondaires	Evolution
1968	66	
1975	56	-10
1982	64	+8
1990	44	-20
1999	36	-8
2008	26	-10
2013	25	-1
2020	53	+28

Evolution du nombre de résidences secondaires Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2020 exploitations principales.

1.2.1.6 Récapitulatif du point mort pour la période intercensitaire

Récapitulatif pour la période intercensitaire entre 2013 et 2019			
Phénomène de renouvellement :	136	Estimation du nombre de logements achevés sur la période (B) :	138
Evolution du nb moyen d'occupants par RP :	25	Différence par rapport au point mort (C=B-A) :	-148
Variation des logements vacants :	119	Nombre moyen d'occupants par RP en 2019 (D) :	2,51
Variation des résidences secondaires :	6	Impact en nombre d'habitants du déficit en logements (CxD) :	-371
TOTAL 2013-2019 (A)	**286**	Evolution du nombre d'habitants selon l'INSEE entre 2013 et 2019 :	422

Le point mort entre 2013 et 2020 est de 237 logements. Le nombre de logement achevé sur la même période est de 199, soit 38 de moins que le point mort. Il existe donc un besoin en logement sur la période étudiée.

1.3 SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUES 2024-2040

Le point mort a été établi pour la période 2013-2020, or, pour les hypothèses de développement, les chiffres INSEE les plus récent ont été utilisés.

1.3.1 HYPOTHESE 1 : MAINTIEN DE LA POPULATION

Cette hypothèse se fonde sur une projection du point mort pour la période 2024-2040 et donc un ralentissement de la croissance et du développement urbain par rapport à la période 2013-2020. L'hypothèse retenue pour la taille moyenne des ménages est de 2,31soit le même taux qu'en 2021.

Estimation du nombre de logements en 2024	
Nombre de logements en 2021 (INSEE) (A)	2 727
Nombres de logements commencés en 2021 et 2023 (Catalogue DiDo) (B)	24
Nombre de logements dans les permis de construire autorisés de 2024 à aujourd'hui (C)	0
Estimation nombre de logement en 2024 (D = A + B +C)	**2751**

Le nombre de logements en 2024 a été estimé à 2751 logements.

Estimation de la population en 2040	
Population totale en 2021 projetée sur 2024 (A)	5788
Taux de croissance annuel en % de la population (B)	0%
Durée (ans) (C)	19
Evolution de la population par application sur la durée du taux de croissance estimé (D = (A*B) *C)	0
Pop estimée en 2040 (E=A+D)	**5788**

La population a été estimée en projetant le nombre d'habitant en 2021, en 2040.

Besoin induit par le phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation) entre 2024 et 2040	
Parc total de logements en 2024 (A)	2751
Taux de renouvellement urbain estimé à l'horizon 2040 (B)	0,00%
Durée entre 2024-2040 (C)	16
Evolution du parc par application sur 17 ans du taux de renouvellement estimé (D = (A*B)*C)	**-35**

Le nombre de résidences principales nécessaires en 2040 pour absorber le besoin en logement lié au phénomène de renouvellement urbain est négatif ce qui traduit une absence de besoin induit par ce phénomène.

Besoin induit par le phénomène de desserrement (évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale) entre 2024 et 2040	
Population en 2040 (A = population estimée en 2024)	5788
Nombre moyen d'occupants par résidence principale estimé en 2040 (B = nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2020)	2,31
Nombre de résidences principales nécessaires pour loger une population d'effectif égal à celui de 2024 (C=A/B)	2506
Nombre de résidences principales en 2024 (D)	2751
Nombre de résidences principales supplémentaires pour loger la population (C-D)	**-245**

Le nombre est négatif ce qui signifie une absence de besoin en logement pour absorber le phénomène de desserrement au regard de la croissance démographique projetée.

En tenant compte du maintien du nombre de logements vacants et de résidences secondaires de 2021.

Récapitulatif du besoin en logements pour assurer le maintien de la population d'ici 2040	
Phénomène de renouvellement	0
Phénomène de desserrement	0
Résidence secondaires	24
Logements vacants	-58
TOTAL 2024-2040	**-34**

Le nombre de logements nécessaire pour maintenir la population à son effectif égal est négatif. Cela signifie que la commune dispose déjà des logements nécessaires permettant d'absorber les phénomènes de renouvellement, de desserrement et de variation de logements vacants et secondaires dans le diffus.

1.3.2 HYPOTHESE 2 : UNE CROISSANCE AU FIL DE L'EAU

Cette hypothèse se fonde sur l'accompagnement de la croissance en cours.

Le taux d'occupation des ménages est estimé à 2,14 personnes par ménage à l'horizon 2040, contre 2,31 en 2021. Cette diminution s'explique principalement par trois évolutions majeures : d'abord, le vieillissement de la population entraîne une augmentation des ménages composés d'une ou deux personnes, notamment du fait de l'allongement de la vie et du maintien à domicile des séniors. Ensuite, l'évolution des modes de vie, marquée par la diversification des configurations familiales (hausse des familles monoparentales, décohabitation des jeunes adultes), contribue à réduire la taille moyenne des ménages. Enfin, cette tendance est confirmée au niveau national : selon l'INSEE, le taux d'occupation des logements baisse régulièrement depuis plusieurs décennies en France, traduisant ces mutations démographiques et sociétales.

Estimation du nombre de logements en 2024	
Nombre de logements en 2021 (INSEE) (A)	2 727
Nombres de logements commencés en 2021 et 2023 (Catalogue DiDo) (B)	24
Nombre de logements dans les permis de construire autorisés de 2024 à aujourd'hui (C)	0
Estimation nombre de logement en 2024 (D = A + B +C)	**2751**

Le nombre de logements en 2024 a été estimé à 2751 logements.

Estimation de la population en 2040	
Population totale en 2021 projetée sur 2024 (A)	5788
Taux de croissance annuel en % de la population (B)	1%
Durée (ans) (C)	16
Evolution de la population par application sur la durée du taux de variation estimé (D = pop initiale*(TVAM^nombre d'années) - pop initiale)	999
Pop estimée en 2040 (E=A+D)	**6787**

La population a été estimée en prenant en compte les dynamiques de la période en cours, soit 6787 habitants en 2040.

Besoin induit par le phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation) entre 2024 et 2040	
Parc total de logements en 2024 (A)	2751
Taux de renouvellement urbain estimé à l'horizon 2040 (B)	0,00%
Durée entre 2024-2040 (C)	16
Evolution du parc par application sur 17 ans du taux de renouvellement estimé (D = (A*B)*C)	**0**

Le nombre de résidences principales nécessaires en 2040 pour absorber le besoin en logement lié au phénomène de renouvellement urbain est négatif ce qui traduit une absence de besoin induit par ce phénomène.

Besoin induit par le phénomène de desserrement (évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale) entre 2024 et 2040	
Population en 2040 (A = population estimée en 2024)	6787
Nombre moyen d'occupants par résidence principale estimé en 2040 (B = nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2020)	2,14
Nombre de résidences principales nécessaires pour loger une population d'effectif égal à celui de 2024 (C=A/B)	3171
Nombre de résidences principales en 2024 (D)	2751
Nombre de résidences principales supplémentaires pour loger la population (C-D)	**420**

Il existe donc un besoin de 420 logements supplémentaires pour absorber le phénomène de desserrement au regard de la croissance démographique projetée.

En tenant compte du maintien du nombre de logements vacants et de résidences secondaires de 2021.

Récapitulatif du besoin en logements pour assurer le maintien de la population d'ici 2040	
Phénomène de renouvellement	0
Phénomène de desserrement	420
Résidence secondaires	-58
Logements vacants	24
TOTAL 2024-2040	**386**

Afin d'accompagner une croissance au fil de l'eau, il existe un besoin d'environ 386 logements supplémentaire.

A cet objectif démographique, il convient de prendre en compte les objectifs de densification imposés par les documents supra-communaux, à savoir, une augmentation de +15% du nombre de logement actuel dans les espaces urbanisés, soit environ 400 logements supplémentaires.

Le développement urbain peut être projeté en totalité dans les espaces urbanisés après l'analyse du potentiel foncier. Cette analyse révèle :

- un potentiel d'environ 116 logements dans les dents creuses et au niveau des parcelles potentiellement divisibles ;
- 111 logements dans les projets connus à ce jour par la Ville ;
- 150 logements possible en densification verticale dans le centre-bourg.

A travers l'évolution naturelle du diffus et la programmation en logements connue à ce jour, le projet communal répond à la fois aux objectifs de densification imposés par les orientations supra communales et également à la projection d'une croissance démographique ambitieuse.

On note donc un total d'environ 400 logements potentiels localisés au sein de l'enveloppe urbaine, soit un rythme de construction/production d'environ 25 logements par an.

2

DISPOSITIONS RETENUES POUR LE PADD, LES OAP, LE REGLEMENT ECRIT ET LE REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

2.1.1 L'HYPOTHESE RETENUE

Après l'analyse des 2 hypothèses dans le cadre de l'élaboration du PADD, il a été fait le choix de fonder le projet communal sur la 2ème hypothèse, une croissance au fil de l'eau.

Cela permet d'inscrire la commune dans une démarche de valorisation et de préservation du cadre de vie des habitants. En effet, il a été décidé de projeter le développement urbain principalement sur les espaces déjà urbanisés, afin de préserver le patrimoine paysager de la commune.

Pour ce qui est de la projection de la croissance démographique, celle-ci est fondée sur une volonté de maintenir des familles avec enfants sur le territoire, accueillir de nouveaux habitants et favoriser le parcours résidentiel. L'idée est d'offrir un cadre agréable dans un environnement qui regroupe les avantages d'une ville à la campagne.

L'hypothèse 1 n'a pas été retenue au regard de l'impossibilité de répondre aux besoins de l'objectif supra communal de densification des espaces urbanisé et des diverses variables comme le phénomène de renouvellement urbain et le phénomène de desserrement (l'évolution de nombre moyen d'occupant par résidence principale).

Dans cette optique, le PADD a été élaboré sous la forme de 3 grands axes qui représentent chacun une des thématiques socles du Plan Local d'Urbanisme de Magny-en-Vexin.

2.1.2 AXE 1 – ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Magny-en-Vexin bénéficie d'un riche patrimoine naturel et paysager qui constitue un levier essentiel dans une logique de développement durable en tirant parti de ses atouts naturels et bâtis. Située au cœur du Parc Naturel Régional du Vexin Français, la commune est traversée par des trames verte et bleue essentielles à la préservation de son cadre de vie et à la lutte contre le réchauffement climatique.

La **trame verte**, constituée d'espaces verts, de boisements et d'arbres alignés, joue un rôle primordial dans la qualité de vie des habitants. Elle tempère les effets de la chaleur en ville tout en offrant un habitat riche pour la biodiversité locale. Dans cette optique, il est impératif de préserver les espaces existants et de limiter l'imperméabilisation des sols. En ce sens, le projet communal envisage des aménagements comme des cœurs d'îlot végétalisés et des cheminements doux, qui permettront de préserver la biodiversité et de favoriser l'accès et l'appropriation de ces espaces par les habitants.

De son côté, la **trame bleue**, matérialisée par le passage de l'Aubette et ses zones humides, constitue un élément clé de l'identité communale. Ce cours d'eau, générateur de biodiversité, est un point d'attention pour le projet communal, qui identifie les enjeux suivants : préserver ses berges, protéger ses sources, et plus généralement valoriser les zones humides en tant qu'espaces de promenade et supports écologiques. La qualité de la ressource en eau et la protection des captages devront également être garanties.

Le **patrimoine bâti et paysager**, reflet de l'histoire et de l'urbanisation progressive de la commune, constitue également un vecteur d'identité fort. L'organisation urbaine, marquée par une évolution progressive du centre bourg fortifié suivi d'un étalement urbain suivant des axes linéaires, illustre le lien entre passé et présent. Le projet communal vise la valorisation des éléments architecturaux remarquables et l'amélioration des sites clés comme les parcs de l'Aubette et de la Rosière, tout en poursuivant des démarches de végétalisation des espaces publics, comme la rue de Crosne, et en protégeant les cônes de vue paysagers.

Le développement de Magny-en-Vexin repose sur un **équilibre entre l'urbanisation et la préservation des espaces naturels et agricoles**. Aucune consommation nouvelle d'espaces n'est prévue au regard des zones à urbaniser déjà existantes, et le projet communal vise à soigner les transitions entre zones urbaines, naturelles et agricoles pour minimiser les impacts visuels. Les itinéraires de promenade et les mobilités douces, notamment le projet de voie verte reliant la gare routière à Nucourt, sont envisagés comme des leviers pour améliorer le cadre de vie.

Enfin, toute nouvelle construction devra s'inscrire dans une **approche intégrée de l'environnement**. Cela inclut une intégration harmonieuse des constructions, favorisant matériaux durables, végétalisation et une gestion responsable des eaux pluviales. Le projet communal prend également en compte la prévention de risques naturels (inondations, mouvements de terrain), tout en encourageant des activités économiques et agricoles respectueuses de ces contraintes.

2.1.3 AXE 2 – URBANISATION : UN EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION

Le développement urbain de Magny-en-Vexin est à envisager avec sobriété. Le projet communal repose donc sur une approche sobre et respectueuse de son environnement, répondant aux exigences réglementaires actuelles et aux spécificités locales. La commune privilégie une densification raisonnée des espaces urbanisés pour répondre aux besoins en logements tout en limitant l'artificialisation des sols.

Le projet communal vise une densification urbaine encadrée. Il s'inscrit dans les orientations du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) et dans la trajectoire fixée par la Loi Climat et Résilience pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Dans cette perspective, le projet prévoit l'identification des espaces propices à une densification respectueuse des caractéristiques locales, mais aussi la réduction de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols, tant dans les espaces publics que privés.

La priorité est donnée au développement de l'habitat dans les espaces urbanisés existants. Les projets seront orientés vers des opérations de requalification et de densification à l'intérieur des zones déjà construites. Cela inclut des interventions spécifiques sur des sites stratégiques tels que l'hôtel du Grand Cerf et l'hôtel de Brière.

Par ailleurs, le projet communal s'engage à préserver l'identité de ses secteurs urbanisés situés à l'écart du centre-bourg, notamment les hameaux, en veillant à encadrer l'évolution des constructions et à maîtriser la densification. Cet équilibre permettra de maintenir un esprit ville-village qui participe à la qualité de vie des habitants.

Face aux évolutions démographiques et aux attentes des Magnytois, la diversification et la modernisation de l'offre de logements constituent des priorités pour répondre aux besoins actuels et futurs. Le projet communal vise à proposer des logements adaptés aux jeunes familles et aux personnes âgées pour offrir un parcours résidentiel complet au sein de la commune. Il s'agit également d'accompagner la transformation du tissu urbain dans le cadre de la convention « Petites Villes de Demain », en favorisant des initiatives locales pour densifier et renouveler l'habitat.

De plus, une attention particulière est portée à la lutte contre la vacance. Avec un taux de 8,1 % en 2020, le projet prévoit des actions spécifiques pour mobiliser les logements vacants et optimiser l'utilisation de son parc immobilier existant.

2.1.4 AXE 3 – ATTRACTIVITE : MAGNY-EN-VEXIN, UN POLE DE CENTRALITE A CONFORTER

Magny-en-Vexin joue un rôle clé en tant que commune centrale de la Communauté de Communes du Vexin Val de Seine. Grâce à sa position géographique et sa taille, elle bénéficie d'une attractivité considérable qu'il convient de développer et de renforcer afin que la commune puisse pleinement assumer son rôle de centralité. Le projet communal vise donc à renforcer la vitalité du territoire en favorisant un développement cohérent, durable et à la hauteur des besoins des habitants actuels et futurs.

Le centre-ville de Magny-en-Vexin, en tant que cœur de la commune, doit devenir un véritable pôle d'attractivité. Le projet s'articule autour de plusieurs objectifs majeurs. Premièrement, la requalification de la place de la Halle, située en plein centre, sera requalifiée afin de devenir un véritable espace public convivial, propice à la rencontre et à l'échange. Ensuite, il est prévu de renforcer la mise en réseau des différentes places du centre-ville, de manière à offrir une continuité urbaine fluide et agréable.

La végétalisation des espaces publics sera également au cœur de cette requalification, dans le but d'améliorer le cadre de vie, de réduire l'impact environnemental et d'augmenter la biodiversité en ville. De plus, le projet vise à favoriser la cohabitation harmonieuse des différents usages et usagers en créant une mixité fonctionnelle, intégrant logements, commerces, artisans, services publics et équipements.

Il s'agira également de maintenir une offre commerciale diversifiée et dynamique, en veillant à préserver et à diversifier l'offre existante. Pour cela, la priorité sera donnée à l'installation de nouveaux commerces en centre-ville, tout en préservant les artères commerçantes déjà en place. Enfin, le projet d'aménagement mettra l'accent sur la sécurisation des espaces publics, en redonnant toute leur place aux piétons et aux circulations douces, afin de rendre la ville plus agréable et accessible à tous.

Le développement de l'attractivité de Magny-en-Vexin passe également par le renforcement et la modernisation de l'offre d'équipements et de services sur le territoire. Actuellement, la commune dispose déjà d'une offre relativement complète, mais celle-ci doit être consolidée et adaptée aux évolutions démographiques et aux nouvelles attentes des habitants.

Le projet s'engage donc à rénover et moderniser les équipements existants tout en favorisant leur intégration dans des espaces verts et végétalisés. En outre, des projets d'équipements structurants, notamment culturels et sportifs, doivent être accompagnés dans leur développement. Parmi ces projets, l'une des priorités est la construction d'un lycée, pour lequel le PLU préconise une insertion paysagère qualitative.

Il sera également nécessaire d'assurer la bonne connexion entre les lieux d'habitation et les équipements, en favorisant la proximité des habitations, des lieux de travail et des équipements publics. Enfin, le déploiement des infrastructures numériques, notamment avec l'installation de la fibre optique, sera un enjeu majeur pour accompagner la transformation numérique de la commune et répondre aux besoins croissants en matière d'accès à l'information, à la culture et à la participation à la vie locale.

Un autre axe clé du développement de l'attractivité de Magny-en-Vexin réside dans le soutien à l'emploi local. Afin de favoriser le développement économique, la commune accompagne plusieurs projets d'extension et de diversification des zones d'activités. Parmi ces projets, on peut citer l'extension du parc d'activités de la Demi-Lune, situé en entrée de ville. Ce projet d'extension sera encadré par des orientations réglementaires spécifiques afin de veiller à une insertion paysagère qualitative et respectueuse de l'environnement.

Des efforts seront également faits pour accompagner les entreprises dans la mise en place de techniques de récupération des eaux pluviales et dans l'utilisation de matériaux durables et d'énergies renouvelables. Enfin, le projet prévoit d'optimiser le foncier disponible pour ces secteurs d'activités à travers une densification des parcelles déjà occupées.

La question de la mobilité est également cruciale pour l'attractivité de la commune. Afin de réduire la place de la voiture en ville, tout en favorisant des modes de transport alternatifs, le projet communal a pour ambition de limiter les migrations pendulaires automobiles et d'encourager la multimodalité.

Cela passera par l'amélioration de l'accessibilité piétonne vers les principaux points d'intérêt de la ville, le développement d'infrastructures favorisant les mobilités douces (vélos, trottinettes) et la mise en place de services pour accompagner cette transition (garage à vélos, services de réparation etc.).

La requalification de la gare routière, point névralgique des déplacements, est un autre objectif du projet permettant de renforcer l'attractivité de la commune et de faciliter les déplacements. Il s'agit également de connecter les zones d'activités aux axes de circulation douce, notamment la zone d'activités des Aulnaies.

De plus, le projet prévoit de repenser le stationnement selon les besoins identifiés dans le cadre du programme *Petites Villes de Demain*. Le stationnement sera réorganisé de manière à répondre aux besoins des habitants tout en réduisant l'impact de la voiture en centre-ville.

Magny-en-Vexin dispose d'un potentiel agricole important qu'il convient de préserver et de valoriser. Le projet communal s'engage à maintenir et à diversifier l'activité agricole tout en accompagnant les agriculteurs pour effectuer les mutations

nécessaires afin de répondre aux enjeux environnementaux. Il entend ainsi **préserver les espaces agricoles existants, favoriser l'implantation de nouvelles cultures et soutenir la transformation et le commerce de produits locaux**, contribuant ainsi à la vitalité du territoire tout en respectant ses ressources naturelles.

2.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.2.1 LA COHERENCE DES OAP AVEC LE PADD

Le PLU de Magny-en-Vexin comporte 2 OAP sectorielles et 1 OAP thématique :

- L'OAP sectorielle n°1 : Rue de Rouen, qui a pour objectif de :
  - Encadrer la construction du futur lycée en respectant les contraintes environnementales et paysagères existantes, tout en répondant aux besoins des habitants actuels et futurs ;
  - Créer une transition harmonieuse entre les zones agricoles et les zones pavillonnaires existantes en établissant une continuité urbaine végétalisée et paysagère, en tenant compte des vues sur les monuments historiques et en priorisant l'intégration du site dans son environnement ;
  - Garantir une accessibilité optimale pour tous les modes de transport (actifs, transports en commun, livraisons, camions) au site, qui est situé en bordure d'une départementale, en veillant par la même occasion à une urbanisation cohérente avec les axes existants et à une gestion efficace des flux de circulation.

Cette OAP met en œuvre les axes 1 et 3 du PADD. L'axe 1 d'une part, vise à préserver l'environnement et le paysage afin de garantir un cadre de vie de qualité aux habitants Magny-en-Vexin. L'axe 3 d'autre part, a pour but de renforcer l'attractivité de la commune, notamment à travers les équipements publics comme le futur lycée.

- L'OAP sectorielle n°2 : Route de Mantes, qui a pour objectif de :
  - Encadrer l'extension du parc d'activité de la Demi-Lune sur le secteur 1 afin de répondre aux objectifs de création d'emplois et de dynamisation économique du territoire ;
  - Organiser l'implantation de nouveaux équipements sur le secteur 2, en assurant leur complémentarité avec les infrastructures existantes et en répondant aux besoins des habitants ;
  - Prendre en compte les contraintes environnementales et paysagères existantes tout en répondant aux besoins des habitants actuels et futurs ;
  - Aménager un secteur complémentaire au centre-ville.

Cette OAP met en œuvre les axes 1 et 3 du PADD. L'axe 1 d'une part, vise à préserver l'environnement et le paysage afin de garantir un cadre de vie de qualité aux habitants Magny-en-Vexin. L'axe 3 d'autre part, a pour but de renforcer l'attractivité de la commune, notamment à travers le secteur d'activités de la Demi-Lune.

- L'OAP thématique : elle a pour objectif de maintenir et développer la trame verte et bleue sur la commune. Elle permet ainsi de préserver l'identité environnementale et paysagère de la commune de Magny-en-Vexin.

Cette OAP met en œuvre l'axe 1 du PADD, qui vise à préserver l'environnement et le paysage afin de garantir un cadre de vie de qualité aux habitants de Magny-en-Vexin.

2.3 LE REGLEMENT ECRIT ET LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La traduction du Projet de d'Aménagement et de Développement Durables dans le règlement du PLU conduit à revoir la délimitation des zones ainsi que les règles applicables contenues dans le PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 13 décembre 2007.

En effet, après plusieurs années d'application, il a été décidé de revoir les dispositions réglementaires du PLU afin qu'elles correspondent au nouveau projet politique (PADD) et qu'elles prennent en compte les diverses évolutions réglementaires survenues ces dernières années.

La commune de Magny-en-Vexin décide de traduire son projet par un règlement conforme au décret n°2015 1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, d'application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR) promulguée en mars 2014.

Conformément à l 'article L. 151 8 du code de l'urbanisme : *« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 »*

En cohérence avec le PADD, le règlement intègre notamment des dispositions permettant de traduire les objectifs de prise en compte de l'environnement affirmés au PADD.

De plus, l 'article L. 151-9 du code de l'urbanisme stipule que : *« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Le règlement fixe les règles applicables dans les conditions prévues aux articles R. 151-27 et suivants du Code de l'Urbanisme en matière de destinations des constructions, d'usages des sols, de natures des activités, de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, d'équipements et de réseaux.

Le nouveau règlement a été simplifié en reprenant quelques dispositions réglementaires de l'ancien qui correspondaient au projet politique actuel. Le nombre de secteurs de chaque zone a été réduit, hormis en zone N, afin de clarifier leur vocation et

faciliter la lecture et l'application du règlement. Ont également été ajoutés les éléments de la trame verte et bleue.

Zones	Secteurs	Vocation
Urbaines	UA	Il s'agit généralement du secteur urbain aggloméré dense du centre-ville à vocation mixte habitat, activités, commerces et services, avec une forte densité de construction. La zone UA fait l'objet de deux secteurs : – Un secteur UAa correspondant au cœur des hameaux d'Arthieul et Blamécourt, – Un secteur UAb correspondant aux extensions du XIXème siècles rue de Beauvais et rue de Crosnes
	UB	Il s'agit des secteurs urbains mixtes qui regroupent les espaces intermédiaires et mixtes à proximité du cœur de ville, faisant la liaison avec les quartiers pavillonnaires.
	UC	Il s'agit des secteurs mixtes d'habitat collectif
	UD	Il s'agit généralement des secteurs d'habitat individuel et pavillonnaire et du hameau de Velannes-la-Ville.
	UE	Il s'agit du secteur qui regroupe les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics : équipements scolaires, sportifs, culturels, administratifs, sanitaires, sociaux techniques.
	UI	Il s'agit des secteurs qui regroupent les activités économiques.
A urbaniser	1AU	Cette zone correspond aux secteurs bâtis ou non, destinés à recevoir des projets de recompositions ou d'extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AU.
Naturelles	N	Il s'agit de la zone naturelle qui correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis à forte dominante naturelle ainsi qu'à la trame verte urbaine.
	NE	Il s'agit des secteurs à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et de

		services publics, d'activités sportives et de loisirs majoritairement de plein air.
	Nh	Il s'agit des secteurs comprenant le hameau de Velannes-le-Bois, ainsi que le secteur ouest de la rue des Boves.
	NP	Il s'agit de la zone naturelle d'intérêt écologique qui correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique et aux réservoirs de biodiversité.
	Nzh	Il s'agit de la zone qui correspond aux zones naturelles humides avérées selon les enveloppes d'alerte des zones humides de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, l'Aménagement et des Transports.
Agricoles	A	Cette zone correspond aux secteurs de mise en valeur et de préservation des activités agricoles. C'est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique des emprises cultivables du territoire communal.
	Ap	Zone agricole qui correspond aux espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.

2.3.2 LA COHERENCE DU REGLEMENT ECRIT ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE AVEC LE PADD

2.3.2.1 Le règlement écrit

LES GRANDS PRINCIPES DU REGLEMENT

À la suite des évolutions législatives découlant de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée en mars 2014 et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le nouveau règlement a été simplifié en reprenant quelques dispositions de l'ancien. Celui-ci n'est plus composé de 3 sections comprenant 14 articles, mais se structure désormais autour de 3 sections déclinées en 8 articles :

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article 6 : Stationnement

SECTION III : Équipement et réseaux
Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées
Article 8 : Desserte par les réseaux

LES REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées selon la vocation de chaque zone. En effet, l'implantation ou le développement d'activités qui pourraient se révéler incompatibles avec le caractère de la zone sont interdits ou autorisés sous conditions.

Des dispositions spécifiques sont également applicables aux secteurs situés dans des zones humides avérées et probables. La constructibilité y est limitée afin de

préserver ces espaces. De plus, une étude de délimitation des zones humides est requise en cas de projet de plus de 5m² d'emprise au sol en zone humide probable.

De plus, des dispositions spécifiques relatives à la destination des constructions, sont également applicables en cas de délimitation de bande de constructibilité principale et secondaire en zone pavillonnaire.
Cette disposition permet de limiter la constructibilité en second rang afin de préserver les cœurs d'ilot et limiter les divisions parcellaires anarchiques.

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

a) Volumétrie et implantation des constructions

Il s'agit à travers les dispositions liées à la volumétrie et l'implantation des constructions, de préserver les caractéristiques urbaines ou naturelles de chaque zone tout en s'intégrant à l'environnement car elles déterminent la perspective de la rue et contribuent au paysage afin de préserver une harmonie des zones. Les éléments de modénatures et techniques représentant un impact mineur ne seront pas pris en compte.

Le coefficient d'emprise au sol permet de limiter la surface du terrain affectée à la construction. Il a un impact direct sur le paysage urbain.

Le coefficient d'emprise au sol affecté à chaque zone a été défini à partir de l'analyse des emprises bâties existantes et au regard de la vocation attribuée à chacune d'entre elles.

La distance entre deux bâtiments sur la même propriété est réglementée afin de préserver de bonnes conditions d'habitabilité et d'ensoleillement aux constructions.

b) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit, au travers des dispositions liées au caractère architectural et à l'aspect extérieur des constructions, extensions, réhabilitations et installations liées à la télécommunication, de préserver les caractéristiques de chaque zone tout en s'intégrant à l'environnement.

Dans l'objectif de proposer des équipements publics qualitatifs aux Magnytois (axe 3 du PADD), l'offre devra être consolidée et modernisée à travers des projets largement végétalisés et respectueux du cadre environnant.

Afin de protéger le patrimoine bâti remarquable (axe 1 du PADD), certains bâtiments sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et recensés au sein de fiches d'identification en annexe du règlement écrit. Des recommandations spécifiques leurs sont attribuées dans le guide des recommandations urbaines, architecturales et paysagères pour la commune de Magny-en-Vexin, qui vient compléter les fiches. Les potentielles démolitions doivent faire l'objet d'un permis de démolir, et tous travaux et/ou aménagements ayant pour effet de modifier l'aspect

extérieur de ces bâtiments sont encadrés et soumis au régime de la déclaration préalable.

La protection du patrimoine bâti et du paysage se réalise à travers les dispositions du PLU et notamment par l'identification des bâtiments et des espaces naturels à préserver. Par ailleurs, la totalité des espaces naturels boisés, des sites classés et inscrits, bénéficient de la protection induite par leur classement.

c) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour limiter l'artificialisation des sols (axe 2 du PADD) et maintenir les espaces de respiration comme les cœurs d'îlots et les jardins (axe 1 du PADD), a été fixé dans chaque règlement de zone un coefficient de pleine terre, de manière adaptée par rapport aux emprises au sol maximales et aux obligations de stationnement.

Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces non artificialisées des espaces libres qui ne comportent aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, et qui permettent la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

Le coefficient de pleine terre équivaut au rapport entre la superficie totale du terrain et la partie de sa superficie qui est constituée d'espace de pleine terre.

En dehors des besoins de stationnement, les espaces non bâtis devront être végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

En effet, pour préserver et renforcer l'élément végétal, le règlement prévoit l'obligation de maintenir des espaces de pleine terre mais aussi de planter les espaces libres des parcelles ainsi que les aires de stationnement. Le choix des essences devra être fait en limitant l'utilisation d'essences invasives et/ou susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera les revêtements perméables (sablés, dallés ou pavés).

d) Stationnement

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, les règles instituées dans le PLU tiennent compte de la nature des constructions et exigent que le stationnement soit réalisé en dehors des voies publiques ou privées (constituées de cour commune ou passage commun).

Des aires de stationnement pour les deux roues (vélos, motos etc.) sont également exigées.

Les règles prescrites par le règlement respectent les prescriptions du PDUIF et sont identiques dans toutes les zones, mais varient selon la destination de la construction :

- Habitation
    - Logement
    - Logement locatif à caractère social
    - Hébergement à caractère social
    - Hébergement sans caractère social
- Commerce et activités de service
    - Artisanat
    - Commerce de détail
    - Restauration
    - Commerce de gros
    - Cinéma
    - Hôtel
    - Autre hébergement touristique
- Equipements d'intérêt collectif et de services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
    - Bureau
    - Entrepôt
    - Industrie
    - Centre de congrès et d'exposition
    - Cuisine dédiée à la vente en ligne

Des dispositions sont également présentes concernant le stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

SECTION III : Équipement et réseaux

a) Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Dans l'ensemble des zones, les règles visent à prévoir des accès et des voies, permettant de desservir aisément et en toute sécurité, les constructions en favorisant le fonctionnement urbain, en particulier pour les engins de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, le ramassage des déchets ménagers et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les dispositions liées aux accès sur les départementales sont conformes aux recommandations du conseil départemental.

b) Desserte des terrains par les réseaux

Afin de garantir un accès à l'eau potable pour toute construction, le règlement du PLU impose qu'elle soit raccordée au réseau public d'eau potable dès lors qu'elle implique une utilisation de celle-ci (habitations, activité ou abritant du personnel).

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Afin de soulager le réseau séparatif et dans un souci de développement durable, il a été prévu de traiter les eaux pluviales prioritairement "in situ" sans impacter les parcelles voisines, par infiltration à la parcelle en privilégiant des techniques naturelles dans un objectif de 0 rejet dans l'ensemble des zones urbaines.

Afin de garantir l'assainissement des nouvelles constructions, toute construction ou installation nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées devra, dans le respect des prescriptions du schéma directeur d'assainissement de la commune, soit, être raccordée au réseau public d'assainissement, soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Afin d'éviter les effondrements dus aux cavités abandonnées, les réseaux d'eaux pluviales devront être raccordés aux infrastructures publiques.

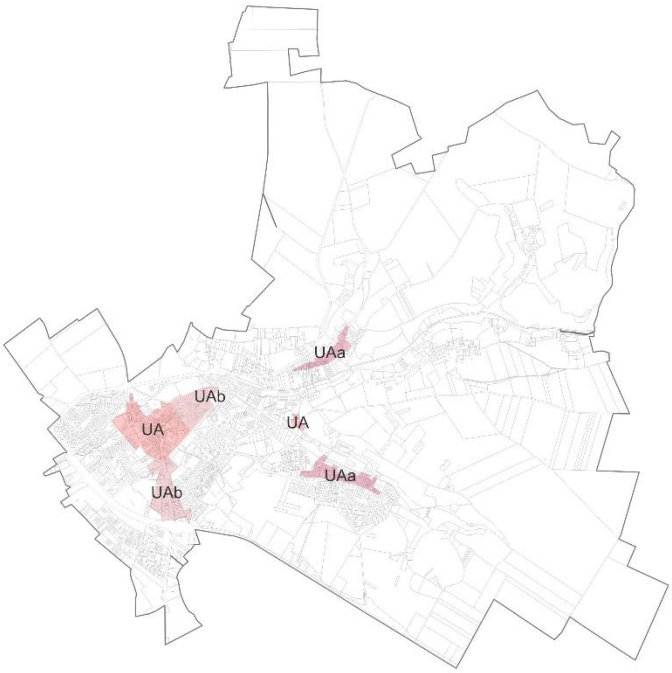
Afin de protéger le paysage urbain, tous les réseaux filaires, branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être enterrés dans toutes les zones exceptées les zones naturelles et les zones agricoles.

Pour encadrer la gestion des déchets en zone urbaine, la construction d'un local dimensionné pour la collecte sélective est exigée pour tout nouvel immeuble, ceux-ci entrainant des volumes de déchets localisés supplémentaires conséquents. Les dispositions liées à la collecte des déchets devront suivre les recommandations de la notice technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et

assimilés rédigées par le SMIRTOM du Vexin (Syndicat Mixte de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères du Vexin).

DES REGLES DISTINCTES SELON CHAQUE ZONE

Zone UA



La zone UA correspond au secteur urbain aggloméré dense du centre-ville à vocation mixte habitat, activités, commerces et services, avec une forte densité de construction. La zone UA fait l'objet de deux secteurs :

- Un secteur UAa correspondant au cœur des hameaux d'Arthieul et Blamécourt,
- Un secteur UAb correspondant aux extensions du XIXème siècles rue de Beauvais et rue de Crosnes

La règlementation dans cette zone renvoie aux axes 1, 2 et 3 du PADD puisqu'il s'agit de valoriser autant que possible les atouts du cadre architectural et paysager existant, tout en garantissant un équilibre entre développement urbain et préservation de l'environnement. Le statut de la commune comme centralité attractive de la CA du Vexin Val de Seine est également conforté dans cette zone.

<table>
<tr><th>Article du PLU</th><th>Règlementation non exhaustive pour la zone UA</th><th>Axes du PADD concernés</th></tr>
<tr><td colspan="3">SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</td></tr>
<tr><td>Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">Destinations</th><th rowspan="2">Sous-destinations</th><th colspan="3">Zone UA et secteur UAb</th></tr>
<tr><th>Autorisation</th><th>Autorisation sous conditions</th><th>Interdiction</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Commerces et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Lieux de culte</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
</table>
</td><td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

Axe 2 : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation

Axe 3 : Attractivité : Magny-en-Vexin, un pôle de centralité à conforter</td></tr>
</table>

Destinations	Sous-destinations	Secteur UAa		
		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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	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
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation

Dans la zone UA, les constructions sont implantées à l'alignement.

Dans les secteurs UAa et UAb, les constructions sont implantées à l'alignement ou en recul de 5m minimum.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée.

Dans la zone UA et le secteur UAb, les constructions sont édifiées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales.

Dans le secteur UAa, les constructions doivent être édifiées sur l'une des limites latérales.

Dans la zone UA et ses secteurs, les annexes à l'habitation peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou de fond de terrain.

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 5m.

Cette distance peut être ramenée à 2,50m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

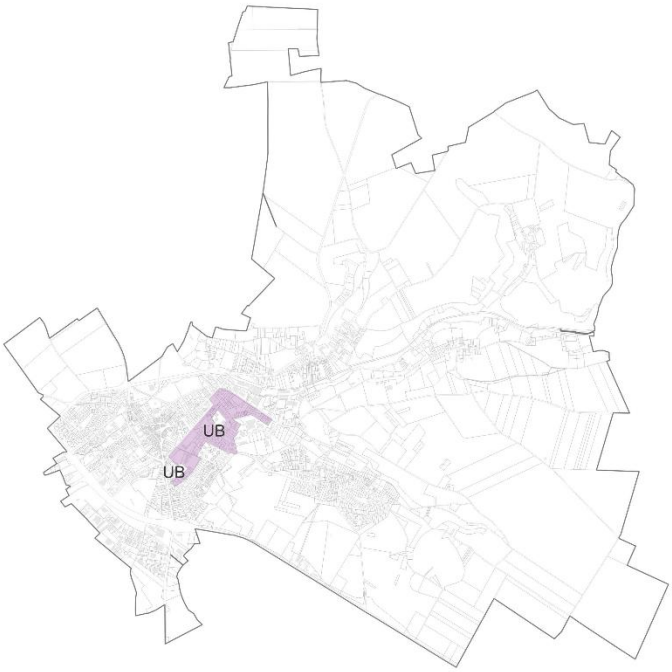
Dans la zone UA et le secteur UAb, l'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

Axe 2 : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation

	Dans le secteur UAa, l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain. **Volumétrie** Dans la zone UA, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15m. Dans les secteurs UAa et UAb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9m. Dans le secteur UAb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12m.	
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	La règlementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone UA tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Dans la zone UA, au moins 10% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre. Dans le secteur UAa, au moins 30% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre. Dans le secteur UAb, au moins 20% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser **Axe 2** : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation

Zone UB



La zone UB correspond aux secteurs urbains mixtes qui regroupent les espaces intermédiaires et mixtes à proximité du cœur de ville, faisant la liaison avec les quartiers pavillonnaires.

La règlementation dans cette zone renvoie aux axes 1, 2 et 3 du PADD puisqu'il s'agit de valoriser autant que possible les atouts du cadre architectural et paysager existant, tout en garantissant un équilibre entre développement urbain et préservation de l'environnement. Le statut de la commune comme centralité attractive de la CA du Vexin Val de Seine est également conforté dans cette zone.

<table>
<tr><th>Article du PLU</th><th>Règlementation non exhaustive pour la zone UB</th><th>Axes du PADD concernés</th></tr>
<tr><td colspan="3">SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</td></tr>
<tr><td>Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>
<table>
<tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th colspan="3">Zone UB</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>Autorisation</th><th>Autorisation sous conditions</th><th>Interdiction</th></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="7">Commerces et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Lieux de culte</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
</table>
</td><td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

Axe 2 : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation

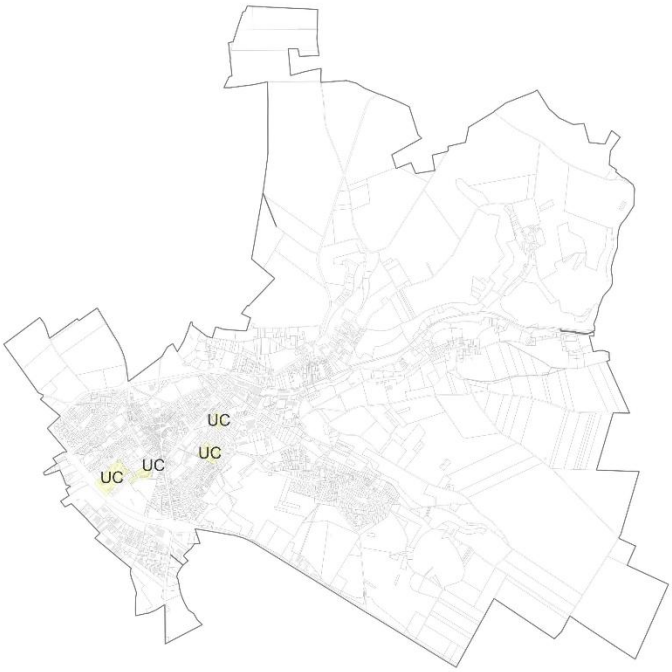
Axe 3 : Attractivité : Magny-en-Vexin, un pôle de centralité à conforter</td></tr>
<tr><td colspan="3">SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</td></tr>
<tr><td>Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions</td><td>Implantation
Les constructions sont implantées en recul de 4m minimum de l'alignement.
Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives.
La distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain est au moins égale à 4m.
L'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

Volumétrie
La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12m.</td><td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

Axe 2 : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</td></tr>
<tr><td>Article 4 : Qualité urbaine, architecturale,</td><td>La règlementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone UB tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.</td><td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</td></tr>
</table>

environnementale et paysagère		
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Au moins 30% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser **Axe 2** : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation

Zone UC



La zone UC correspond aux secteurs mixtes d'habitat collectif.

La règlementation dans cette zone renvoie aux axes 1, 2 et 3 du PADD puisqu'il s'agit de valoriser autant que possible les atouts du cadre paysager existant, tout en garantissant un équilibre entre développement urbain et préservation de l'environnement. Le statut de la commune comme centralité attractive de la CA du Vexin Val de Seine est également conforté dans cette zone.

<table>
<tr><th>Article du PLU</th><th>Règlementation non exhaustive pour la zone UC</th><th>Axes du PADD concernés</th></tr>
<tr><td colspan="3">SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</td></tr>
<tr><td>Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">Destinations</th><th rowspan="2">Sous-destinations</th><th colspan="3">Zone UC</th></tr>
<tr><th>Autorisation</th><th>Autorisation sous conditions</th><th>Interdiction</th></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Commerces et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Lieux de culte</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
</table>
</td><td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

Axe 2 : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation

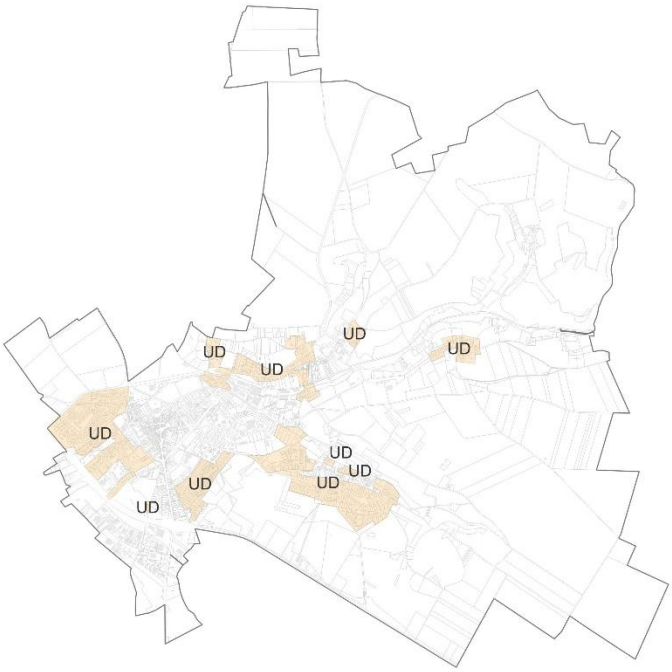
Axe 3 : Attractivité : Magny-en-Vexin, un pôle de centralité à conforter</td></tr>
<tr><td colspan="3">SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</td></tr>
<tr><td>Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions</td><td>Implantation
Les constructions et extensions sont implantées en recul de 4m minimum de l'alignement.
Les constructions sont implantées en retrait de 4m minimum des limites séparatives.
La distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain est au moins égale à 6m.
L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Volumétrie
La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 m.</td><td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

Axe 2 : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation</td></tr>
<tr><td>Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</td><td>La règlementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone UC tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.</td><td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</td></tr>
</table>

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Au moins 35% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser **Axe 2** : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation

Zone UD



La zone UD correspond aux secteurs d'habitat individuel et pavillonnaire et du hameau de Velannes-la-Ville.

La règlementation dans cette zone renvoie aux axes 1, 2 et 3 du PADD puisqu'il s'agit de valoriser autant que possible les atouts du cadre architectural et paysager existant, tout en garantissant un équilibre entre développement urbain et préservation de l'environnement. Le statut de la commune comme centralité attractive de la CA du Vexin Val de Seine est également conforté dans cette zone.

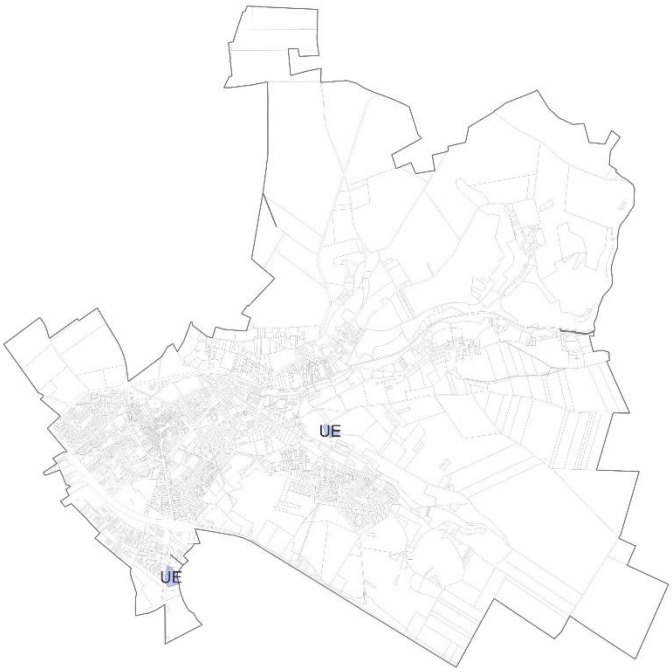
<table>
<tr><th>Article du PLU</th><th>Règlementation non exhaustive pour la zone UD</th><th>Axes du PADD concernés</th></tr>
<tr><td colspan="3">SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</td></tr>
<tr><td>Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>
<table>
<tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th colspan="3">Zone UD</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>Autorisation</th><th>Autorisation sous conditions</th><th>Interdiction</th></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">Commerces et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Autres hébergements touristiques</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Lieux de culte</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
</table>
La différenciation entre la bande de constructibilité principale (BCP) et la bande secondaire permet d'organiser le développement urbain de façon cohérente, en assurant la qualité des fronts bâtis et la préservation de l'environnement immédiat des logements.
• La BCP, limitée aux constructions d'habitation ou d'hébergement, garantit la continuité et l'homogénéité architecturale en façade.
• Dans la bande secondaire, seules sont autorisées certaines extensions limitées, annexes, équipements collectifs, démolitions/reconstructions contrôlées et piscines, pour éviter toute densification excessive et préserver l'équilibre entre bâti et espaces ouverts.
Cette organisation vise à encadrer la construction tout en permettant l'adaptation modérée du bâti existant, au bénéfice de la cohérence urbaine et de la qualité paysagère.</td><td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

Axe 2 : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation

Axe 3 : Attractivité : Magny-en-Vexin, un pôle de centralité à conforter</td></tr>
<tr><td colspan="3">SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</td></tr>
<tr><td>Article 3 : Volumétrie et</td><td>Implantation</td><td>Axe 1 : Environnement et paysage :</td></tr>
</table>

implantation des constructions	Les constructions sont implantées en recul de l'alignement à une distance minimum de 4m. Dans la BCP, les constructions sont implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait des deux limites. Dans la BCS, les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives. La distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain est égale à la hauteur de la construction la plus haute. L'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain. **Volumétrie** La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 m. Il ne s'agit pas d'une augmentation de la hauteur par rapport à l'ancien PLU, mais d'une modification de la méthode de calcul. Dans l'ancien PLU la hauteur totale des constructions affichée dans le règlement concernait la hauteur à l'égout du toit et non le point le plus haut de la construction comme c'est le cas dans le PLU révisé.	des atouts à valoriser **Axe 2** : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	La règlementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone UD tout en respectant la vocation de cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Au moins 50% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser **Axe 2** : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation

Zone UE



La zone UE regroupe les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics : équipements scolaires, sportifs, culturels, administratifs, sanitaires, sociaux techniques.

La règlementation dans cette zone renvoie aux axes 1, 2 et 3 du PADD puisqu'il s'agit de valoriser autant que possible les atouts du cadre paysager existant, tout en garantissant un équilibre entre développement urbain et préservation de l'environnement. Le statut de la commune comme centralité attractive de la CA du Vexin Val de Seine est également conforté dans cette zone.

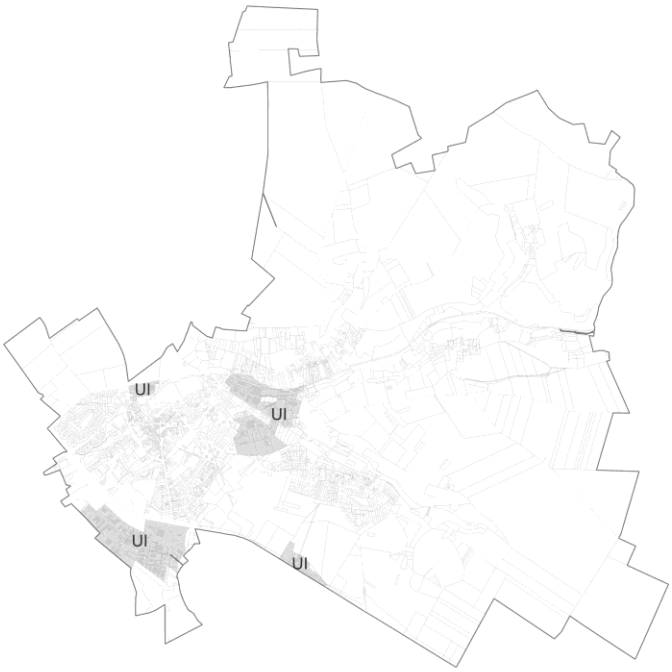
<table>
<tr><th>Article du PLU</th><th>Règlementation non exhaustive pour la zone UE</th><th>Axes du PADD concernés</th></tr>
<tr><td colspan="3">SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</td></tr>
<tr><td>Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">Destinations</th><th rowspan="2">Sous-destinations</th><th colspan="3">Zone UE</th></tr>
<tr><th>Autorisation</th><th>Autorisation sous conditions</th><th>Interdiction</th></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Commerces et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Lieux de culte</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
</table>
</td><td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

Axe 3 : Attractivité : Magny-en-Vexin, un pôle de centralité à conforter</td></tr>
<tr><td colspan="3">SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</td></tr>
<tr><td>Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions</td><td>Implantation
Les constructions et extensions sont implantées en recul de l'alignement à une distance minimum de 4m.
La distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m.
L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Volumétrie
La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12m sauf en cas de dispositions différentes inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il ne s'agit pas d'une augmentation de la hauteur par rapport à l'ancien PLU, mais d'une modification de la méthode de calcul. Dans l'ancien PLU la hauteur totale des constructions affichée dans le règlement concernait la hauteur à l'égout du toit et non le point le plus haut de la construction comme c'est le cas dans le PLU révisé.</td><td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</td></tr>
</table>

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	La règlementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone UE tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Au moins 15% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

Zone UI



La zone UI correspond aux secteurs qui regroupent les activités économiques.

La règlementation dans cette zone renvoie aux axes 1, 2 et 3 du PADD puisqu'il s'agit de valoriser autant que possible les atouts du cadre paysager existant, tout en garantissant un équilibre entre développement urbain et préservation de l'environnement. Le statut de la commune comme centralité attractive de la CA du Vexin Val de Seine est considéré avec attention dans la partie règlement écrit de cette zone.

<table>
<tr><th>Article du PLU</th><th>Règlementation non exhaustive pour la zone UI</th><th>Axes du PADD concernés</th></tr>
<tr><td colspan="3">SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</td></tr>
<tr><td>Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">Destinations</th><th rowspan="2">Sous-destinations</th><th colspan="3">Zone UI</th></tr>
<tr><th>Autorisation</th><th>Autorisation sous conditions</th><th>Interdiction</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Commerces et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Lieux de culte</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td><td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

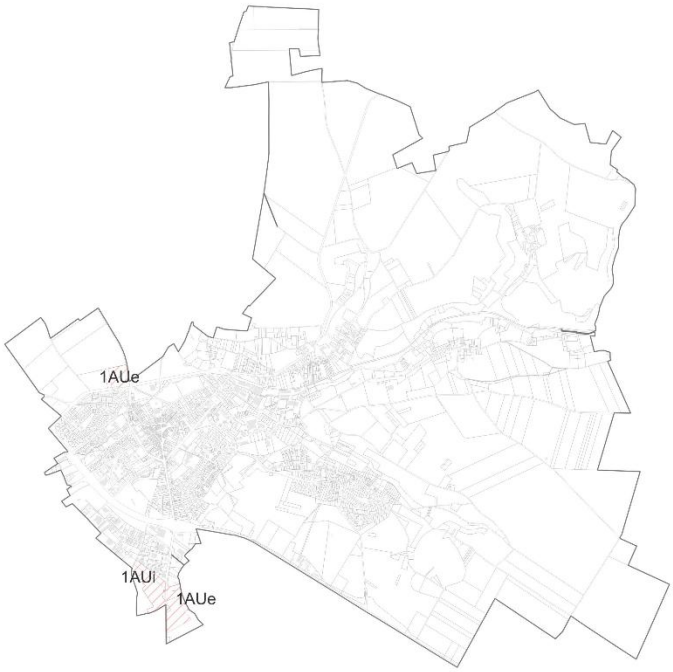
Axe 3 : Attractivité : Magny-en-Vexin, un pôle de centralité à conforter</td></tr>
<tr><td colspan="3">SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</td></tr>
<tr><td>Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions</td><td>Implantation
Les constructions et extensions sont implantées en recul de l'alignement à distance minimum de 6 m.
Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 6m.
La distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain est au moins égale à 6m.
L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Volumétrie
La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12m. Il ne s'agit pas d'une augmentation de la hauteur par rapport à l'ancien PLU, mais d'une modification de la méthode de calcul. Dans l'ancien PLU la hauteur totale des constructions affichée dans le règlement concernait la hauteur à l'égout du toit et non le point le plus haut de la construction comme c'est le cas dans le PLU révisé.</td><td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

Axe 3 : Attractivité : Magny-en-Vexin, un pôle de centralité à conforter</td></tr>
<tr><td>Article 4 : Qualité urbaine, architecturale,</td><td>La règlementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone UI tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.</td><td>Axe 1 : Environnement et paysage :</td></tr>
</table>

environnementale et paysagère		des atouts à valoriser
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Au moins 15% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser **Axe 3** : Attractivité : Magny-en-Vexin, un pôle de centralité à conforter

Zone 1AU



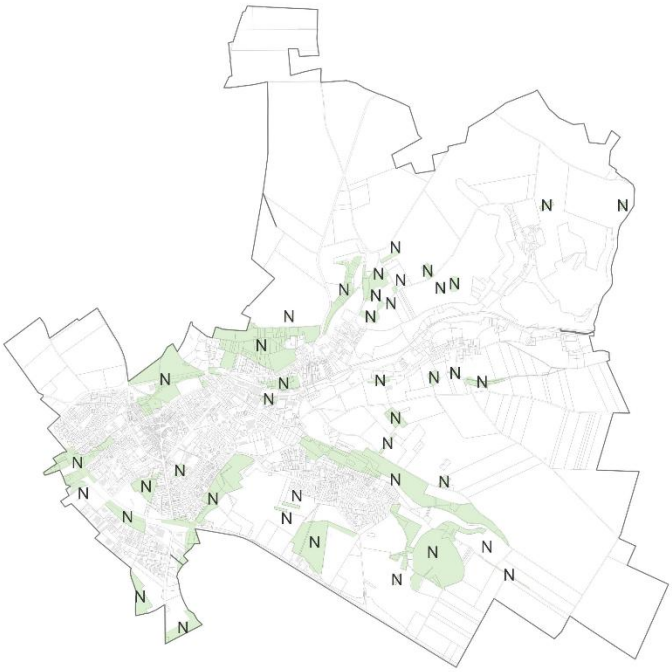
La zone 1AU correspond aux secteurs bâtis ou non, destinés à recevoir des projets de recompositions ou d'extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AU.

La règlementation dans cette zone renvoie aux axes 1, 2 et 3 du PADD puisqu'il s'agit de valoriser autant que possible les atouts du cadre architectural et paysager existant, tout en garantissant un équilibre entre développement urbain et préservation de l'environnement. Le statut de la commune comme centralité attractive de la CA du Vexin Val de Seine est également conforté dans cette zone.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone 1AU	Axes du PADD concernés
SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols,	**En l'absence d'aménagement d'ensemble conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à titre transitoire, sont interdites :** - Toute autre occupation ou utilisation autres que celles autorisés sous conditions à la section ci-dessous. **En l'absence d'aménagement d'ensemble conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à titre transitoire, seules sont admises sous conditions :**	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser **Axe 2** : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation

constructions et activités	- Les travaux d'adaptation, réfection des constructions à destination d'exploitation agricole, - Les aménagements des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU dès lors que ces derniers n'engendrent pas de changement de destination, - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants : • Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement • Les ouvrages, installations, constructions nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux - Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à : • L'aménagement de la zone 1AU • Des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement • La lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature • La mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides Lorsque sont réunies toutes les conditions d'ouverture à l'urbanisation, sont autorisées les occupations et utilisations des sols prévues par le règlement de la zone « U » indiquée au plan de zonage après le sigle «1AU », ou encore dans l'OAP définie pour la zone 1AU concernée.	**Axe 3** : Attractivité : Magny-en-Vexin, un pôle de centralité à conforter
SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère		
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	**Implantation et volumétrie** Les règles applicables pour la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser **Axe 2** : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les règles applicables pour la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les règles applicables pour la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser **Axe 2** : Urbanisation : un équilibre entre développement et préservation

Zone N



La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis à forte dominante naturelle ainsi qu'à la trame verte urbaine.

La règlementation dans cette zone renvoie aux axes 1 et 3 du PADD puisqu'il s'agit avant tout de préserver le cadre paysager existant, ainsi que de maintenir et valoriser les activités agricoles et forestières.

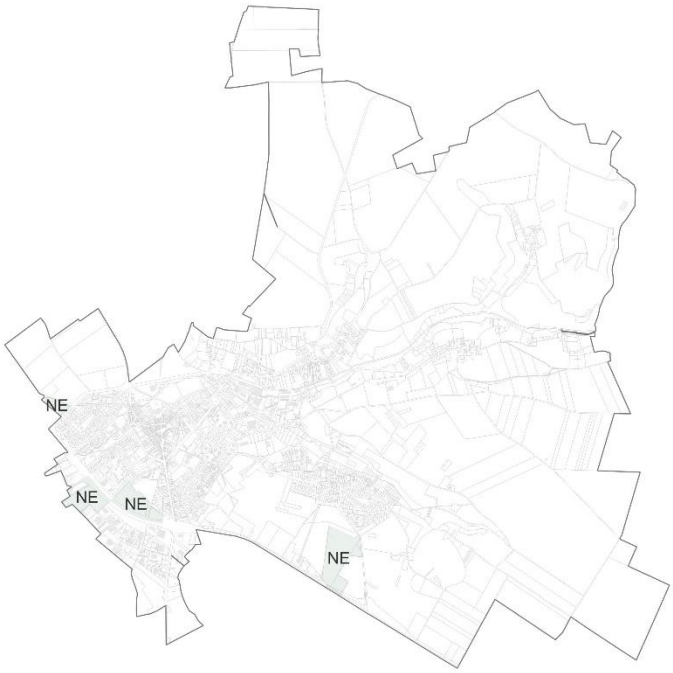
Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone N	Axes du PADD concer-nés
SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		

<table>
<tr>
<td>Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td>
<td>
<table>
<tr><th rowspan="2">Destinations</th><th rowspan="2">Sous-destinations</th><th colspan="3">Zone N</th></tr>
<tr><th>Autorisation</th><th>Autorisation sous conditions</th><th>Interdiction</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Commerces et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td></td><td>X*</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Lieux de culte</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
</table>
</td>
<td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="3">SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</td>
</tr>
<tr>
<td>Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions</td>
<td>Implantation
Les constructions sont implantées en recul de 10m de l'alignement.
Les constructions sont implantées en retrait de 6m des limites séparatives.
L'emprise au sol maximale des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

Volumétrie
La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10m. Il ne s'agit pas d'une augmentation de la hauteur par rapport à l'ancien PLU, mais d'une modification de la méthode de calcul. Dans l'ancien PLU la hauteur totale des constructions affichée dans le règlement concernait la hauteur à l'égout du toit et non le point le plus haut de la construction comme c'est le cas dans le PLU révisé.</td>
<td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</td>
</tr>
<tr>
<td>Article 4 : Qualité urbaine, architecturale,</td>
<td>Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.</td>
<td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</td>
</tr>
</table>

environnementale et paysagère		
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Au moins 70% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre. Les arbres et plantations existantes doivent être conservés. Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales. Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

Zone NE



La zone NE correspond aux secteurs à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités sportives et de loisirs majoritairement de plein air.

La règlementation dans cette zone renvoie à l'axe 1 du PADD puisqu'il s'agit de préserver et de valoriser le cadre paysager existant, notamment autour des équipements proposant des activités de plein air sur le territoire communal.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone NE	Axes du PADD concernés
SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		

<table>
<tr>
<td>Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td>
<td>
<table>
<tr><th rowspan="2">Destinations</th><th rowspan="2">Sous-destinations</th><th colspan="3">Zone NE</th></tr>
<tr><th>Autorisation</th><th>Autorisation sous conditions</th><th>Interdiction</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Commerces et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td></td><td>X*</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td><td></td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Lieux de culte</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
</table>
</td>
<td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</td>
</tr>
<tr><td colspan="3">SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</td></tr>
<tr>
<td>Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions</td>
<td>Implantation
Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 5% de la superficie du terrain.

Volumétrie
La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9m.</td>
<td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</td>
</tr>
<tr>
<td>Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</td>
<td>Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.</td>
<td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</td>
</tr>
<tr>
<td>Article 5 : Traitement</td>
<td>Au moins 50% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.</td>
<td>Axe 1 : Environnement et paysage : des</td>
</tr>
</table>

environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		atouts à valoriser

Zone Nh

Il s'agit des secteurs comprenant le hameau de Velannes-le-Bois, ainsi que le secteur ouest de la rue des Boves.

La règlementation dans cette zone renvoie à l'axe 1 du PADD puisqu'il s'agit de préserver et de valoriser le cadre paysager existant, notamment autour des constructions à risque nécessitant des travaux d'évolution.

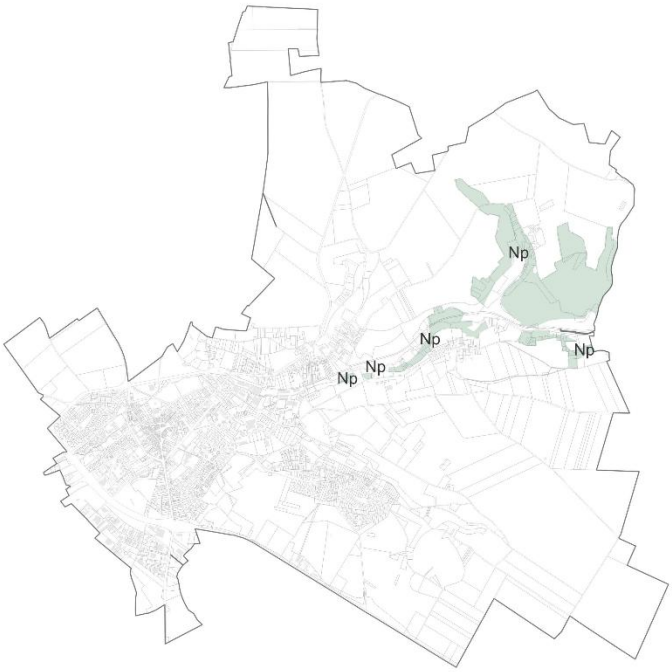
Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone Nh	Axes du PADD concernés
SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		

<table>
<tr>
<td>Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td>
<td>
<table>
<tr><th rowspan="2">Destinations</th><th rowspan="2">Sous-destinations</th><th colspan="3">Zone Nh</th></tr>
<tr><th>Autorisation</th><th>Autorisation sous conditions</th><th>Interdiction</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="7">Commerces et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Lieux de culte</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
</table>
</td>
<td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</td>
</tr>
<tr><td colspan="3">SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</td></tr>
<tr>
<td>Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions</td>
<td>Implantation
Les constructions et extensions sont implantées à l'alignement ou en recul de 5m minimum.
Les constructions et extensions sont implantées en limite séparative ou en retrait.
La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 6m.
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface du terrain.

Volumétrie
La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10m. Il ne s'agit pas d'une augmentation de la hauteur par rapport à l'ancien PLU, mais d'une modification de la méthode de calcul. Dans l'ancien PLU la hauteur totale des constructions affichée dans le règlement concernait la hauteur à l'égout du toit et non le point le plus haut de la construction comme c'est le cas dans le PLU révisé.</td>
<td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</td>
</tr>
<tr>
<td>Article 4 : Qualité urbaine, architectura</td>
<td>Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité</td>
<td>Axe 1 : Environnement et paysage :</td>
</tr>
</table>

le, environnementale et paysagère	des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.	des atouts à valoriser
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Au moins 60% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

Zone Np



La zone Np est une zone naturelle d'intérêt écologique qui correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique et aux réservoirs de biodiversité.

La règlementation dans cette zone renvoie à l'axe 1 du PADD puisqu'il s'agit de préserver et de valoriser le cadre paysager existant, notamment autour des zones d'intérêt écologique qui présentent une qualité paysagère, esthétique ou écologique.

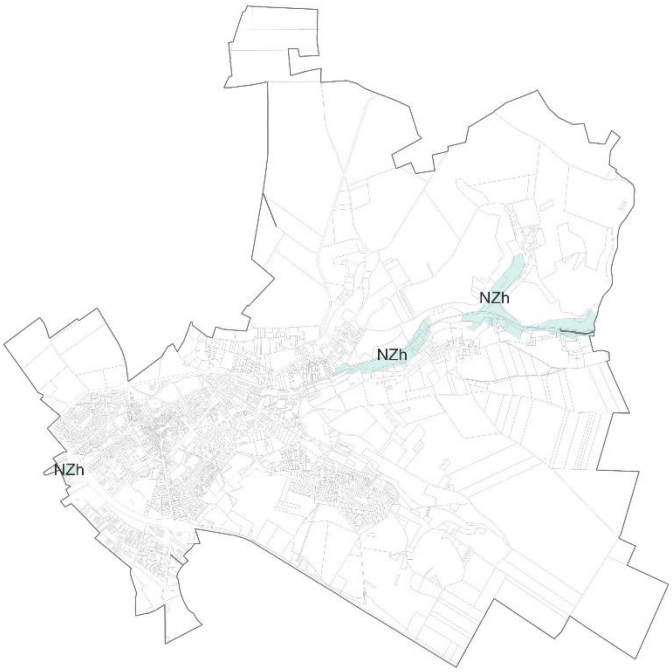
Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone NP	Axes du PADD concernés
SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		

<table>
<tr>
<td>Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td>
<td>
<table>
<tr><th rowspan="2">Destinations</th><th rowspan="2">Sous-destinations</th><th colspan="3">Zone NP</th></tr>
<tr><th>Autorisation</th><th>Autorisation sous conditions</th><th>Interdiction</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td></td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Commerces et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Lieux de culte</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
</table>
</td>
<td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</td>
</tr>
<tr><td colspan="3">SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</td></tr>
<tr>
<td>Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions</td>
<td>Implantation
Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

L'emprise au sol maximale des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.</td>
<td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</td>
</tr>
<tr>
<td>Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</td>
<td>Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.</td>
<td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser</td>
</tr>
</table>

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Toute surface non artificialisée doit être conservée. Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui est incompatible avec l'objectif de maintenir, voire renforcer, la biodiversité existante des espaces. Les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, doivent prendre en considération les caractéristiques spécifiques environnementales de cet espace afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

Zone Nzh



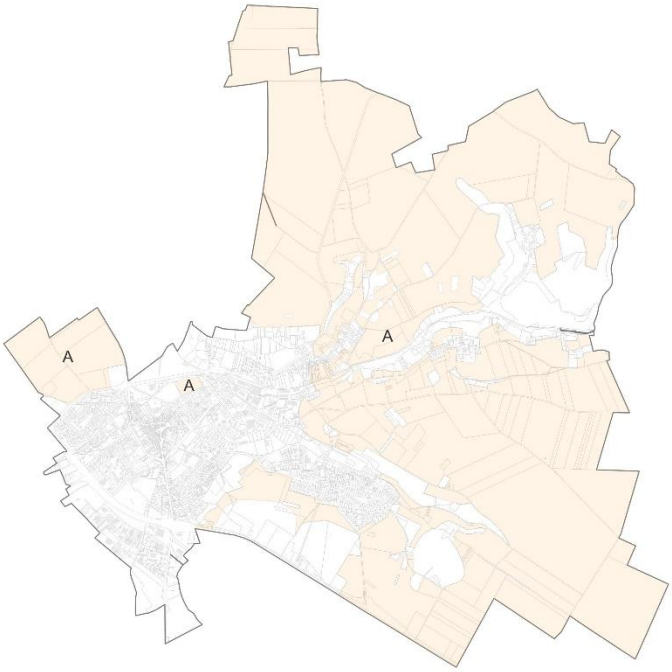
La zone Nzh correspond aux zones naturelles humides avérées selon les enveloppes d'alerte des zones humides de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, l'Aménagement et des Transports.

La règlementation dans cette zone renvoie à l'axe 1 du PADD puisqu'il s'agit de préserver et de valoriser le cadre paysager existant, et particulièrement les zones humides présentes sur le territoire communal.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone Nzh	Axes du PADD concernés
SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	**Sont interdits :** - Les constructions et aménagement de toutes natures, sauf celles admises sous conditions, - Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc.…), - Tous travaux, occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, - La création de plans d'eau artificiels, - Le drainage, remblaiement ou le comblement, - Le défrichement des landes, - L'imperméabilisation des sols,	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

	- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone, - Les affouillements et exhaussements de sol. **Sont admises sous conditions :** - Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, - Les travaux prévus par le plan de gestion le cas échéant, - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation de ces milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluant, etc.)	
SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère		
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	Sans objet.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Sans objet.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Toute surface non artificialisée doit être conservée. Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui est incompatible avec le caractère humide des espaces. Les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, doivent prendre en considération les caractéristiques spécifiques humides de cet espace afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

Zone A



La zone A correspond aux secteurs de mise en valeur et de préservation des activités agricoles. C'est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique des emprises cultivables du territoire communal.

La règlementation dans cette zone renvoie aux axes 1 et 3 du PADD puisqu'il s'agit de préserver autant que possible le cadre paysager agricole existant, tout en favorisant le maintien, la valorisation et la diversification de l'activité agricole afin d'encourager le commerce de produits locaux.

<table>
<tr><th>Article du PLU</th><th>Règlementation non exhaustive pour la zone A</th><th>Axes du PADD concernés</th></tr>
<tr><td colspan="3">SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</td></tr>
<tr><td>Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">Destinations</th><th rowspan="2">Sous-destinations</th><th colspan="3">Zone A</th></tr>
<tr><th>Autorisation</th><th>Autorisation sous conditions</th><th>Interdiction</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">Commerces et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td></td><td>X*</td><td></td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td>X</td><td></td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td>X*</td><td></td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Lieux de culte</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td>X*</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
</table>
</td><td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

Axe 3 : Attractivité : Magny-en-Vexin, un pôle de centralité à conforter</td></tr>
<tr><td colspan="3">SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère</td></tr>
<tr><td>Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions</td><td>Implantation
Les constructions sont implantées en recul de 10m de l'alignement.
Les constructions sont implantées en retrait de 6m des limites séparatives.

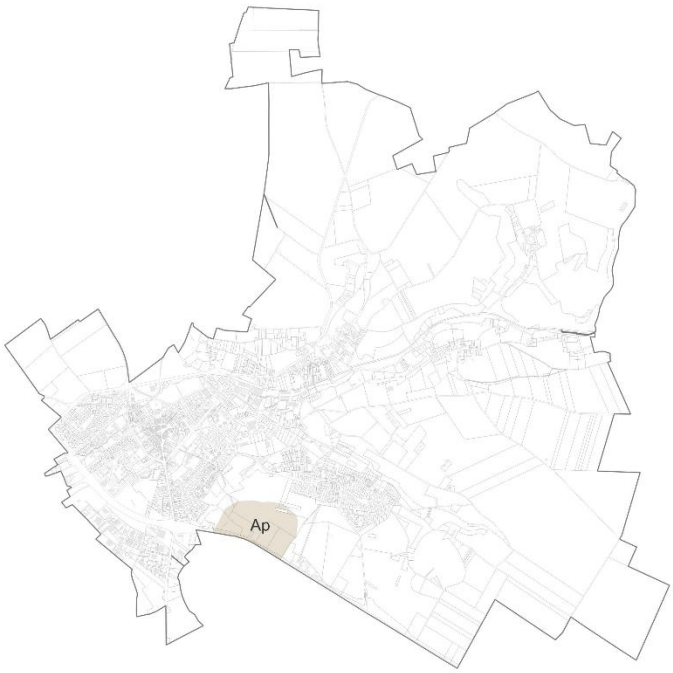
La localisation de l'emprise au sol des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

Volumétrie
La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15m.
La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 10m.
Il ne s'agit pas d'une augmentation de la hauteur par rapport à l'ancien PLU, mais d'une modification de la méthode de calcul. Dans l'ancien PLU la hauteur totale des constructions affichée dans le règlement concernait la</td><td>Axe 1 : Environnement et paysage : des atouts à valoriser

Axe 3 : Attractivité : Magny-en-Vexin, un pôle de centralité à conforter</td></tr>
</table>

	hauteur à l'égout du toit et non le point le plus haut de la construction comme c'est le cas dans le PLU révisé.	
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les arbres et plantations existantes doivent être conservés. Toute construction nouvelle devra être accompagnée de plantations extérieures destinées à favoriser son intégration paysagère. Il est ainsi exigé la réalisation d'une haie périphérique d'essences locales et, le cas échéant, la plantation d'arbres d'accompagnement placés de façon à limiter l'impact visuel de la construction depuis l'espace public et les paysages remarquables. Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales. Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser **Axe 3** : Attractivité : Magny-en-Vexin, un pôle de centralité à conforter

Zone Ap



La zone Ap correspond aux espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.

La règlementation dans cette zone renvoie à l'axe 1 du PADD puisqu'il s'agit de préserver autant que possible le cadre paysager existant, notamment autour des zones d'intérêt écologique qui présentent une qualité paysagère, esthétique ou écologique.

Article du PLU	Règlementation non exhaustive pour la zone A	Axes du PADD concernés
SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	**Sont interdits :** - Les constructions, installations et aménagements de toutes natures, sauf celles admises sous conditions. **Sont admises sous conditions :** - 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), - Les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux, - Les infrastructures de circulation (route, chemins d'exploitation, pistes cyclables ou chemins de randonnée...).	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser **Axe 3** : Attractivité : Magny-en-Vexin, un pôle de centralité à conforter

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère		
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	Sans objet.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser **Axe 3** : Attractivité : Magny-en-Vexin, un pôle de centralité à conforter
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Toute surface non artificialisée doit être conservée. Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui est incompatible avec l'objectif de maintenir, voire renforcer, la biodiversité existante des espaces. Les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, doivent prendre en considération les caractéristiques spécifiques environnementales de cet espace afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.	**Axe 1** : Environnement et paysage : des atouts à valoriser **Axe 3** : Attractivité : Magny-en-Vexin, un pôle de centralité à conforter

2.3.3 REPARTITION DES ZONES SUR LE TERRITOIRE MAGNYTOIS

Zones de PLU	Surfaces en ha	
	Avant	Après
UA	47,4	42,3
UB	0	19,2
UC	7,9	7,7
UD	0	95,5
UE	19,9	1,9
UI	52,5	51,1
UG	62,5	0
UH	28,8	0
1AUe	9,0	7,6
1AUi	0	5,3
1AUh	6,8	0
1AUz	7,8	0
2AUe	6,6	0
2AUh	3,7	0
2AUz	1,1	0
3AUh	1,0	0
4AUh	1,4	0
N	299,4	132,9
NE	0	23,1
Nh	0	8,0
Np	0	69,4
Nzh	0	26,0
Ni	6,0	0
Nl	25,8	0
Nt	1,9	0
A	860,7	944,1
Ap	0	18,9

2.3.4 LES JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Espaces boisés classés (EBC)

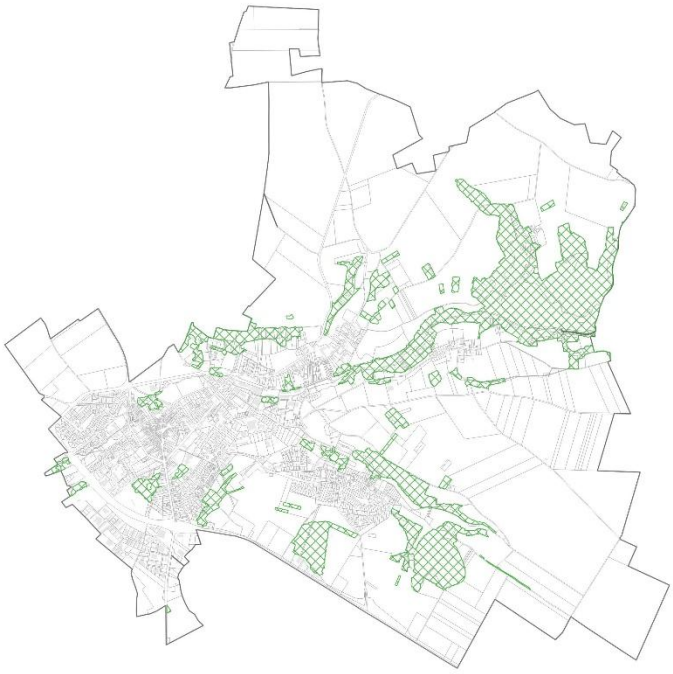
La commune de Magny-en-Vexin se caractérise par la présence d'importants espaces boisés répartis dans différentes zones naturelles du territoire (N, NE, Nh, Np, Nzh). Certains de ces boisements bénéficient d'une reconnaissance écologique particulière à travers leur classement en Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). C'est notamment le cas du Bois de la Carrelette, ZNIEFF de type I, qui s'étend sur 95 hectares. Cet espace est identifié pour la qualité

de ses habitats naturels et la présence d'espèces patrimoniales ou remarquables, en faisant une zone essentielle pour la biodiversité locale et régionale.
La présence de telles entités naturelles constitue un véritable atout pour la commune, tant du point de vue environnemental que paysager. Afin d'assurer la préservation de ce patrimoine naturel et de maintenir la continuité des corridors écologiques, le PLU a procédé à l'extension du classement en EBC.

Bilan de surfaces des EBC

Zonage	Ancien		Nouveau		Ecart
	Surface ha	% de la superficie communale	Surface ha	% de la superficie communale	Surface en ha
EBC	157,6	10,9	174,6	12	17

Les espaces boisés classés occupent 12% du territoire communal dans le futur PLU, contre 10,9% dans le PLU opposable.



Ainsi, 174,6 hectares du territoire communal bénéficient désormais de ce statut de protection, contre 157,6 hectares dans l'ancien PLU, soit une augmentation de 17 hectares. Cette évolution traduit la volonté de la commune de renforcer la protection de ses boisements et de garantir le maintien de leur rôle écologique, récréatif et paysager sur le long terme.
Dans une démarche de cohérence avec la préservation de la trame verte et des grands massifs boisés de son territoire, la commune a également intégré

systématiquement une bande de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha dans le classement EBC.

Cette mesure vise à :

- Renforcer la protection des lisières, zones sensibles d'interface entre espaces boisés et milieux ouverts, essentielles au maintien de la biodiversité (habitats d'espèces forestières et de lisière, zones d'échanges écologiques, effet de lisière favorable à la faune et à la flore) ;
- Prévenir la fragmentation des massifs forestiers et limiter les risques d'atteintes en périphérie (coupe rase, défrichements, constructions, altération des continuités écologiques) ;
- Garantir la pérennité et la qualité paysagère des grands boisements, notamment ceux portés à l'inventaire du Parc Naturel Régional (PNR).

En résumé, la démarche vise à préserver la richesse écologique de Magny-en-Vexin, à soutenir la biodiversité locale et à valoriser durablement les espaces naturels intégrés à la trame verte du territoire.

Les éléments répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut désigner, localiser et, le cas échéant, délimiter les éléments du paysage, quartiers, immeubles, sites et espaces à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou paysager. Cette faculté réglementaire vise à garantir la transmission et la valorisation des éléments porteurs de l'identité communale.
Dans ce cadre, et conformément à l'axe 1 du PADD, la commune a engagé un travail systématique d'identification du patrimoine bâti et des éléments paysagers structurants. L'objectif général de ce recensement est double :

- Assurer la préservation du caractère patrimonial des constructions et des ensembles urbains ou paysagers remarquables, en conservant les marqueurs historiques qui témoignent de l'évolution du territoire ;
- Mettre en valeur les spécificités et la diversité de ces éléments, en les rendant lisibles et perceptibles dans les projets futurs.

L'identification du patrimoine bâti repose sur une catégorisation précise selon la nature et les caractéristiques des éléments recensés : bâtiments, ensembles architecturaux, quartiers, espaces publics ou perspectives urbaines. Chaque élément ou ensemble fait l'objet d'une fiche d'identification, jointe en annexe du règlement écrit, qui présente ses principales caractéristiques patrimoniales et justifie son intérêt.
Afin de garantir une intervention adaptée et respectueuse, des recommandations urbaines, architecturales et paysagères sont définies dans un cahier spécifique annexé au règlement. Ces prescriptions accompagnent les porteurs de projet dans la préservation, la conservation, la restauration ou la mise en valeur du patrimoine identifié, permettant de maintenir la qualité de l'environnement bâti et paysager.

Le règlement graphique n°2 localise l'ensemble du patrimoine bâti remarquable à l'aide d'un figuré spécifique, offrant ainsi une lisibilité immédiate des protections mises en place sur le territoire.

Enfin, des cônes de vue d'intérêt sont également identifiés sur le règlement graphique afin de préserver la qualité de certaines perspectives et la perception du paysage communal. Les constructions, installations ou plantations susceptibles d'altérer la qualité visuelle ou la perception du paysage dans ce cône sont interdites, sauf si elles s'intègrent harmonieusement et ne compromettent pas l'objectif de protection.

Toutes interdictions ou limitations sont proportionnées à l'objectif poursuivi et appliqué uniquement lorsque c'est le seul moyen de garantir la préservation de la perspective.

Les projets situés dans ce périmètre doivent faire l'objet d'une étude d'intégration paysagère

Cette démarche permet d'assurer une gestion équilibrée du développement urbain en conciliant valorisation du patrimoine, qualité de vie et attractivité du territoire.

Les éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Dans le cadre de l'axe 1 du PADD, la commune a identifié et protégé, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, certains éléments paysagers et naturels remarquables de son territoire.

Il s'agit notamment d'arbres isolés, de haies, d'alignements, de cœurs d'îlot verts ou de bosquets présentant un intérêt paysager, écologique ou identitaire fort.

La sélection de ces éléments s'appuie à la fois sur un diagnostic communal et sur les inventaires réalisés par le Parc Naturel Régional (PNR), afin d'assurer une démarche cohérente avec les enjeux de préservation portés à l'échelle locale et intercommunale.

Le PLU a identifié des cœurs d'îlots verts correspondant à des espaces végétalisés dans les tissus urbains. Ils sont situés en zone UD du nouveau PLU.

Les cœurs d'îlots verts sont constitués par le regroupement de fonds de terrains généralement peu ou pas bâtis. Partie centrale de l'îlot urbain, ils forment un poumon vert de biodiversité et une continuité écologique à l'intérieur d'espaces urbanisés. Ils sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager et sont végétalisés.

L'objectif est de préserver les composantes majeures du cadre de vie, de maintenir la trame verte et bleue, et de valoriser la biodiversité ainsi que la qualité des paysages.
Cette protection contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD relatives à la valorisation du patrimoine naturel et à l'affirmation de l'identité paysagère de la commune, en cohérence avec les recommandations du PNR.

Les axes de ruissellement

L'identification et la protection des axes de ruissellement répondent à la nécessité de préserver les chemins naturels empruntés par les eaux de pluie lors des précipitations. Ces axes jouent un rôle essentiel dans l'évacuation des eaux vers les réseaux hydrographiques ou les zones d'accumulation. Leur reconnaissance réglementaire s'inscrit dans une démarche de prévention des risques d'inondation et de préservation du fonctionnement hydraulique naturel du territoire.

Dans les zones naturelles et agricoles, le caractère strictement inconstructible des axes de ruissellement vise à garantir la libre circulation des eaux pluviales. Toute construction, aménagement ou modification du terrain en ces emplacements risquerait de perturber les écoulements naturels, d'augmenter le risque de concentration des eaux en aval et de compromettre la sécurité des personnes et des biens.

Dans les zones urbaines, la règle impose que toute opération d'urbanisation ou d'aménagement tienne pleinement compte de ces axes. Les constructions restent possibles uniquement si elles respectent :

- Le maintien de l'écoulement naturel des eaux ;
- L'absence d'aggravation du risque de ruissellement ;
- L'intégration, si nécessaire, de dispositifs spécifiques de gestion des eaux pluviales (tels que des espaces verts infiltrants, noues ou canaux ouverts) permettant d'assurer l'écoulement sans perturbation.

Cette approche permet d'allier le développement urbain à la sécurité hydraulique, en s'assurant que chaque projet prend en compte la dynamique naturelle de l'eau. Elle contribue également à la protection des milieux naturels et agricoles en amont comme en aval, et participe à la résilience du territoire face aux épisodes pluvieux intenses.

En résumé, la protection des axes de ruissellement garantit la gestion durable des eaux pluviales et la prévention des inondations, tout en conciliant aménagement du territoire et sécurité des personnes et des biens.

Les cours d'eau

La protection des abords des cours d'eau par une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre du haut des berges vise à préserver le bon fonctionnement écologique et hydraulique de ces milieux.
Cette mesure interdit toute construction, toute imperméabilisation nouvelle ainsi que l'implantation de réseaux divers dans ce périmètre sensible.

Cette protection répond à plusieurs objectifs majeurs :

- Garantir la libre circulation des eaux et limiter les risques de débordement ou de ruissellement incontrôlé en préservant une bande tampon non construite autour des cours d'eau ;
- Préserver les berges, qui constituent des milieux essentiels à la biodiversité, à la continuité écologique, à la filtration des polluants et au maintien du paysage naturel ;
- Éviter l'artificialisation et la fragmentation des milieux aquatiques, en interdisant l'imperméabilisation des sols et l'installation de réseaux qui pourraient perturber la dynamique naturelle et favoriser l'érosion ;
- Favoriser la résilience du territoire, notamment en cas d'épisodes pluvieux intenses, en garantissant l'absorption et la dissipation des eaux en périphérie des cours d'eau.

En résumé, ce dispositif réglementaire permet d'assurer la préservation durable du fonctionnement hydraulique et écologique des cours d'eau, de renforcer la sécurité des biens et des personnes, et de valoriser la trame verte et bleue du territoire.

Les zones humides

La préservation des zones humides fait partie des objectifs majeurs du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Magny-en-Vexin, en cohérence avec l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui vise à renforcer l'identité paysagère de la commune tout en protégeant ses milieux naturels les plus sensibles, notamment en lien avec les cours d'eau.

Pour répondre à cet enjeu, le PLU procède à l'identification précise :

- Des zones humides avérées situées en zone naturelle (classées en zone NZh),
- Des zones humides avérées incluses dans l'enveloppe urbaine (localisées sur le plan de zonage),
- Et des zones humides probables, cartographiées en annexe du plan de zonage.

Cette approche permet d'adapter la règlementation selon la sensibilité écologique des milieux :

- Dans les secteurs de zones humides avérées, un zonage spécifique (Nzh) garantit la protection renforcée de ces milieux en évitant toute urbanisation incompatible avec leur fonctionnement écologique.
- Pour les zones humides probables, le PLU instaure une démarche de précaution : tout projet générant plus de 5 m² d'emprise au sol y est soumis à une étude spécifique permettant de confirmer ou d'infirmer la nature humide de la parcelle avant l'autorisation des travaux.

Cette méthode permet de :

- Préserver les fonctions écologiques et hydrauliques des zones humides, essentielles à la régulation des eaux, à la prévention des inondations, à l'épuration des eaux et au maintien de la biodiversité ;
- Maintenir la qualité des paysages et l'identité propre de Magny-en-Vexin, indissociables de ses milieux naturels ;

- S'assurer que toute évolution urbaine s'opère sans porter atteinte à ces milieux sensibles.

En protégeant rigoureusement les zones humides identifiées et en imposant une vigilance accrue sur les secteurs à caractère probable, le PLU garantit ainsi la conservation des équilibres naturels, la sécurité des personnes et des biens, tout en respectant les spécificités écologiques et paysagères de la commune.

Les emplacements réservés

Le PLU compte 1 emplacement réservé (ER) pour le territoire de Magny-en-Vexin. Cet emplacement est dédié à l'extension du parking de la Rosière.

En comparaison de l'ancien PLU, l'emplacement réservé ER1 a été conservé. L'emplacement réservé ER2 a été supprimé.

Les zones de non aedificandi (ZNA) autour de l'axe des voies classées à grande circulation.

La règle de marge de recul autour des axes routiers, dite zone de non aedificandi, découle des dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Cette règle vise à interdire les constructions et installations dans une bande minimale de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Sur le territoire communal, cette prescription concerne notamment les abords de la RD983 (section sud à partir de la RD14) et le long de la RD14, où une marge de recul de 75 mètres est imposée.

La matérialisation de cette interdiction de construire apparaît clairement sur le plan de zonage, au moyen d'un figuré spécifique.

L'objectif principal de cette réglementation est de :

- Prévenir l'urbanisation linéaire anarchique le long des axes de transit majeurs,
- Limiter l'exposition des populations et des bâtiments aux nuisances liées à la circulation (bruit, pollution) et aux risques routiers,
- Préserver la qualité paysagère et l'intégration des infrastructures routières dans leur environnement.

Cependant, l'article L111-8 du code de l'urbanisme permet d'adapter cette règle, sous réserve d'une étude démontrant la compatibilité de l'urbanisation projetée avec les enjeux de sécurité, de nuisance, d'urbanisme et de paysage.

Dans ce cadre, la zone 1AUi, destinée à l'extension de la zone d'activité de la Demi-Lune, a fait l'objet d'une étude spécifique annexée au PLU. Cette étude a permis, en tenant compte des particularités locales et des mesures d'atténuation envisagées, de justifier la réduction de la zone de non aedificandi à 10 mètres dans ce secteur.

Ce dispositif permet ainsi d'assurer :

- La sécurité et la qualité du cadre de vie le long des axes routiers majeurs,
- La maîtrise de l'urbanisation aux abords des réseaux de transport,

- Une adaptation raisonnée des règles nationales aux spécificités et enjeux locaux, conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions susceptibles de changer de destination

Dans les zones UI, UE, N et A, les constructions ou parties de construction susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ont été précisément identifiées sur le plan de zonage au moyen d'un figuré spécifique.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-28 du code de l'urbanisme, le changement de destination n'est autorisé qu'entre les cinq grandes destinations (habitation, hébergement, bureaux, commerces/artisanat/industrie/entrepôt, exploitation agricole/équipement d'intérêt collectif), et non entre les sous-destinations à l'intérieur d'une même catégorie.

Cette mesure répond à plusieurs objectifs, en cohérence avec l'axe 1 du PADD portant sur la préservation du cadre paysager :

- Elle permet de maîtriser l'évolution des secteurs bâtis en évitant l'étalement urbain et l'imperméabilisation supplémentaire des sols, en privilégiant la réutilisation et la réhabilitation du bâti existant.
- Elle garantit le maintien de la vocation agricole ou naturelle des zones N et A, tout en offrant la souplesse nécessaire pour l'adaptation du bâti aux besoins du territoire.

De plus, cette possibilité de changement de destination fait écho à l'axe 3 du PADD, relatif au développement des équipements et services pour les Magnytois. Par exemple, la transformation d'un ancien corps de ferme en crèche, permise par cette règle, favorise l'amélioration de l'offre d'équipements et la qualité de vie locale, sans consommation supplémentaire d'espace naturel ou agricole.

Ainsi, la démarche adoptée conjugue préservation du paysage, gestion durable des sols, protection des espaces agricoles et naturels, et capacité d'adaptation fonctionnelle du patrimoine bâti au service du projet communal.

Les linéaires de commerce

Le PLU a procédé à l'identification précise des linéaires commerciaux sur le plan de zonage, qui concernent les deux côtés de certaines rues stratégiques du centre-ville. Cette démarche répond à la volonté de revitaliser et de requalifier le centre urbain, en cohérence avec l'axe 3 du PADD, qui vise à encourager la mixité fonctionnelle, la dynamisation commerciale et l'attractivité du cœur de ville.

La zone UA y est définie comme une zone urbaine mixte, au sein de laquelle la diversité des usages et l'animation en rez-de-chaussée sont recherchées. Ainsi, dans ces secteurs :

- Pour les nouvelles constructions (y compris en cas de démolition/reconstruction), le rez-de-chaussée est réservé aux activités susceptibles de générer de l'animation urbaine : commerces de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens ou de services, activités de service

accueillant une clientèle, restauration, équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination qu'en faveur de l'une de ces activités ou sous-destinations, assurant ainsi la pérennité de l'animation commerciale et des services.

Ce dispositif contribue :

- À garantir la vocation commerciale et de service du centre-ville,
- À éviter la transformation des rez-de-chaussée en logements ou bureaux, peu favorables à l'animation urbaine,
- À soutenir la mixité fonctionnelle et la convivialité,
- À préserver l'attractivité et la qualité de vie urbaine pour les habitants et les usagers.

.

2.3.5 BILAN DES SURFACES DES ZONES

2.3.5.1 Surfaces des zones

Zonage	Ancien		Nouveau		Ecart
	Surface ha	% de la superficie communale	Surface ha	% de la superficie communale	Surface en ha
UA	47,4	3,3%	42,3	2,9%	-5,2
UB	0	0	19,2	1,3%	19,2
UC	7,9	0,5%	7,7	0,5%	-0,1
UD	0	0	95,5	6,6%	95,5
UE	19,9	1,4%	1,9	0,1%	-18,0
UI	52,5	3,6%	51,1	3,5%	-1,3
UG	62,5	4,3%	0	0	-62,5
UH	28,8	2,0%	0	0	-28,8
Total zone U	**219,0**	**15,1%**	**217,9**	**15,0%**	**-1,1**
1AUe	9,0	0,6%	7,6	0,5%	-1,4
1AUi	0	0	5,3	0,4%	5,3
1AUh	6,8	0,5%	0	0	-6,8
1AUz	7,8	0,5%	0	0	-7,8
2AUe	6,6	0,5%	0	0	-6,6
2AUh	3,7	0,3%	0	0	-3,7
2AUz	1,1	0,1%	0	0	-1,1
3AUh	1,0	0,1%	0	0	-1,0
4AUh	1,4	0,1%	0	0	-1,4
Total zone AU	**37,4**	**2,6%**	**12,8**	**0,9%**	**-24,6**
N	299,4	20,6%	132,9	9,2%	-166,5
NE	0	0	23,1	1,6%	23,1
Nh	0	0	8,0	0,6%	8,0
Np	0	0	69,4	4,8%	69,4
Nzh	0	0	26,0	1,8%	26,0
Ni	6,0	0,4%	0	0	-6,0
NI	25,8	1,8%	0	0	-25,8
Nt	1,9	0,1%	0	0	-1,9
Total zone N	**333,1**	**22,9%**	**259,4**	**17,9%**	**-73,7**
A	860,7	59,3%	944,1	65,0%	83,4
Ap	0	0	18,9	1,3%	18,9
Total zone A	**860,7**	**59,3%**	**962,9**	**66,3%**	**102,3**

Le PLU prévoit une légère consommation d'espace naturel supplémentaire (5,1% du territoire communal) par rapport à l'ancien PLU comme le montre le tableau récapitulatif ci-dessus. Au sein des espaces naturels, la diminution de la zone N est corrélée à la création de nouvelles zones, comme les zones NE, Nh, Np et Nzh. La zone urbanisée, quant à elle, ne connaît pas d'augmentation et constitue toujours 15% de la surface communale. La surface des zones agricoles (A) a de son côté augmenté de 7%, et s'est diversifiée avec notamment l'introduction de la zone Ap pour préserver le paysage naturel magnytois dans le futur PLU.

3

BILAN ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

3.1 CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

3.1.1 CADRE LEGISLATIF 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.

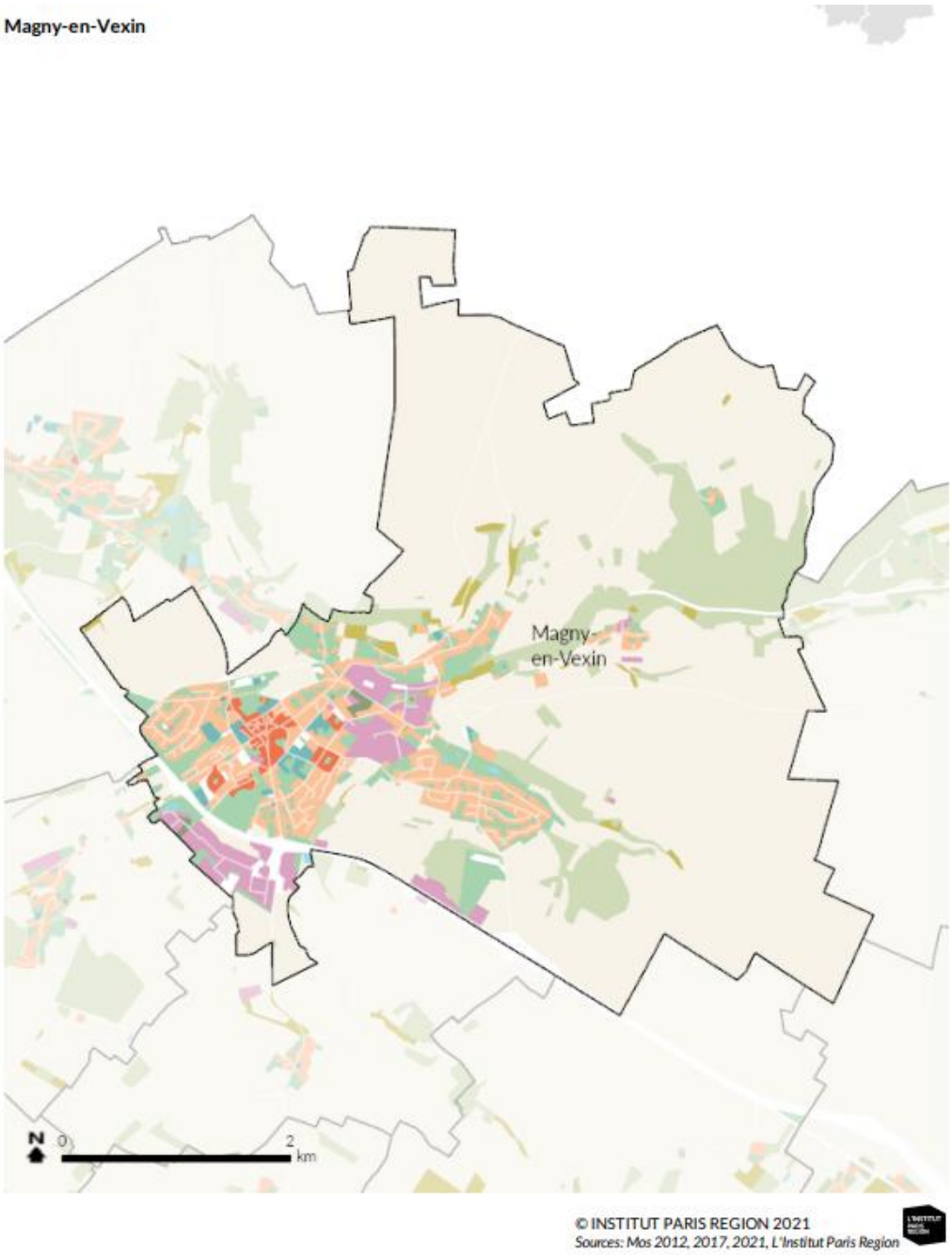
Dans ce contexte, le PLU doit traduire localement ces ambitions en limitant l'étalement urbain et en optimisant l'utilisation du foncier déjà urbanisé. La déclinaison régionale de ces objectifs, portée par le SDRIF-E, fixe une trajectoire et des quotas à respecter, engageant ainsi la commune de Magny-en-Vexin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

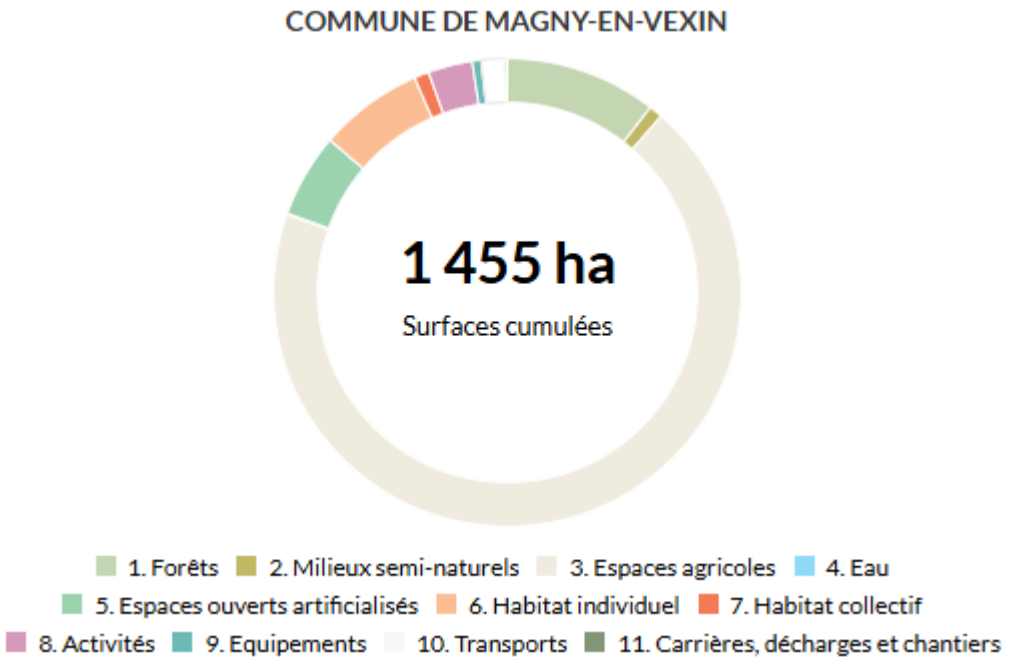
Cette sous-partie vise à dresser un état des lieux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune, à situer les dynamiques passées et à analyser les enjeux et objectifs du PLU au regard de la trajectoire ZAN et des obligations réglementaires.

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.

3.1.2 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ENAF





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

Bilan de l'occupation du sol

Magny-en-Vexin — **Surfaces en hectares**

Type d'occupation du sol	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.

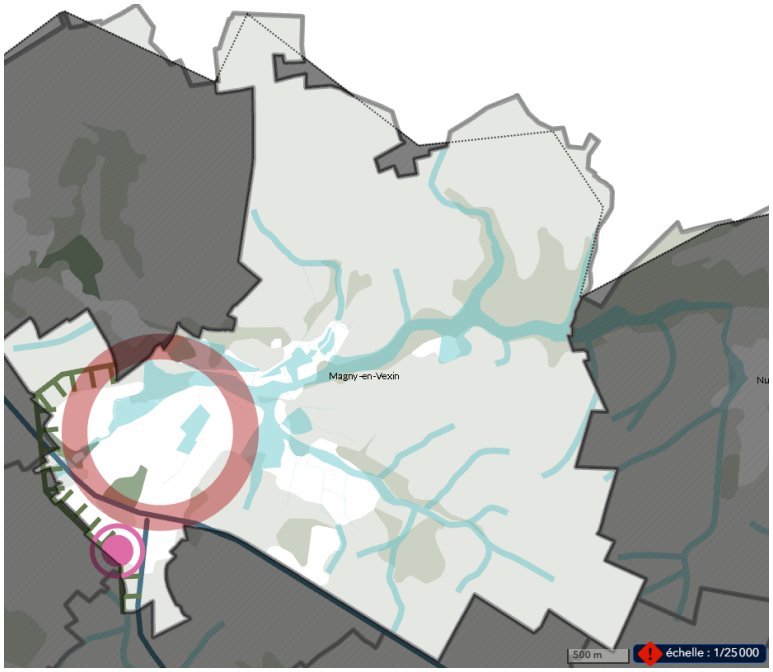
Années	Description du projet	Adresse	Parcelles cadastrales concernées	Surface au sol	Nature des espaces (MOS 2021)
2023	Construction d'une gendarmerie	RD983	AA 5, AA 14, AA 18, AA 20 et AA 22	735m²	Espaces agricoles
2023	Construction de 22 logements individuels groupés de fonction pour la gendarmerie			1890m²	

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.

3.1.3 LES CAPACITES 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 comme 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.

3.1.4 BESOIN EN LOGEMENTS

Le scénario de développement retenu par la commune prévoit la création d'environ 197 logements d'ici 2040.

A cet objectif démographique, il convient de prendre en compte, les objectifs de densification imposés par les documents supra-communaux, à savoir, une augmentation de +15% du nombre de logement actuel dans les espaces urbanisés, soit environ 400 logements supplémentaires.

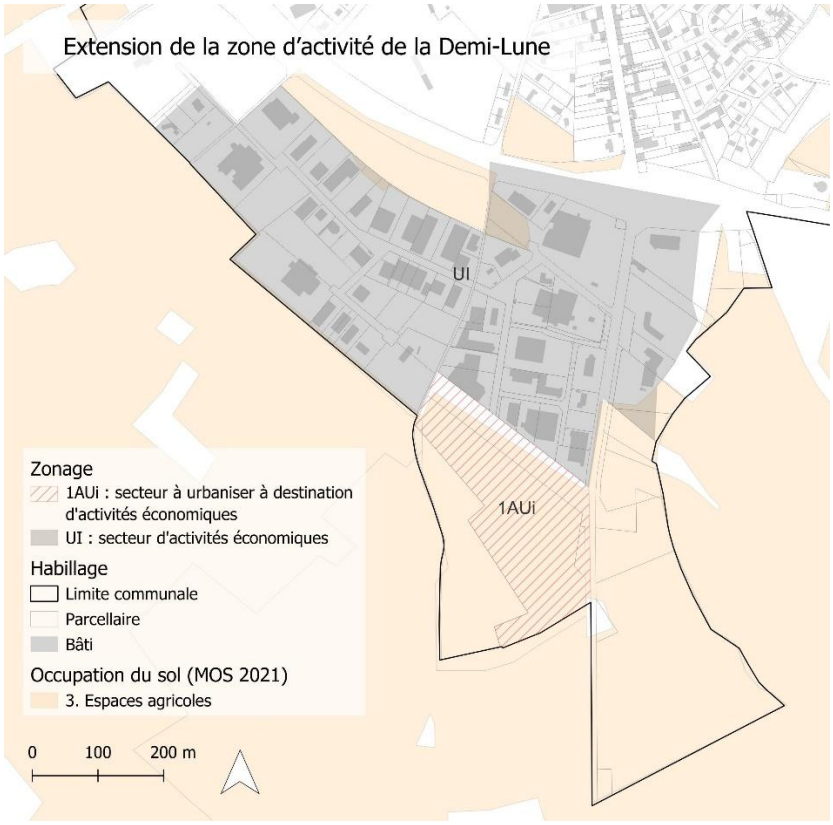
Pour atteindre ces objectifs, la stratégie communale repose seulement sur la mobilisation du potentiel foncier intra-urbain.

Aucune opération en extension urbaine n'est prévue pour répondre au besoin en logement.

3.1.5 CONSOMMATION D'ENAF POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

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



Localisation de l'extension de la ZA de la Demi-Lune ©Verdi, 2025

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.

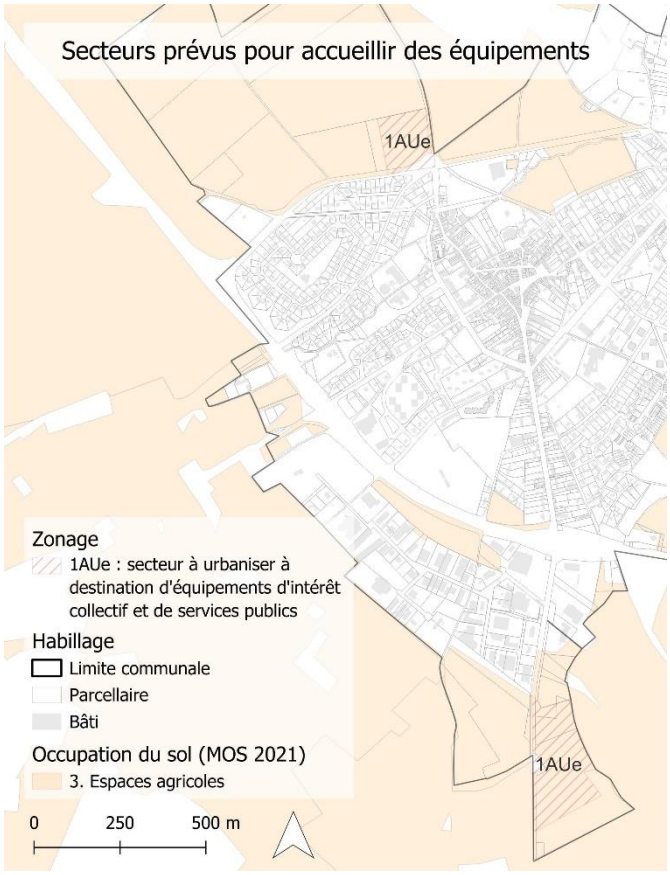
3.1.6 CONSOMMATION D'ENAF POUR DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

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	2,5ha	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.

4

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Document	Application sur le territoire communal
Schéma de cohérence territoriale (SCOT)	Non concerné
Schéma de mise en valeur de la mer	Non concerné
Plan de mobilité	Doit être compatible avec le Plan des mobilités d'Ile-de-France
Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi)	Non concerné
Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile de France	Doit prendre en compte le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France.
Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	Non concerné
Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Non concerné
Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	Non concerné
Schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF)	Doit prendre en compte les orientations du SDRIF
Schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion	Non concerné
Plan d'aménagement et de développement durable de Corse	Non concerné
Chartes de parc naturel régional	Doit prendre en compte la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français
Charte de parc national	Non concerné
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	Doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)	Non concerné
Plans de gestion des risques d'inondation	Doit être compatible et prendre en compte le plan de gestion des risques inondation (PGRI) Seine-Normandie 2022-2027
Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non concerné
Schéma régional des carrières	Non concerné
Documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	Non concerné
Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane	Non concerné
Schéma régional de cohérence écologique	Doit prendre en compte le Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France.
Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	Doit prendre en compte le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Île-de-France 2024-2030, adopté le 30 avril 2024

4.1 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE ENVIRONNEMENTAL (SDRIF-E)

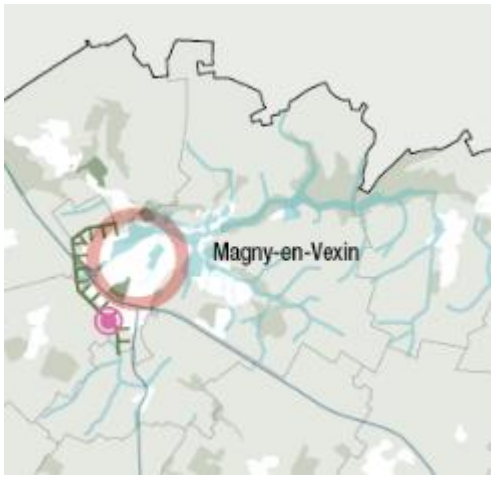
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, version environnementale (SDRIF-E) approuvé en juin 2025 représente le document stratégique majeur pour l'aménagement de la région.

Il vise à :

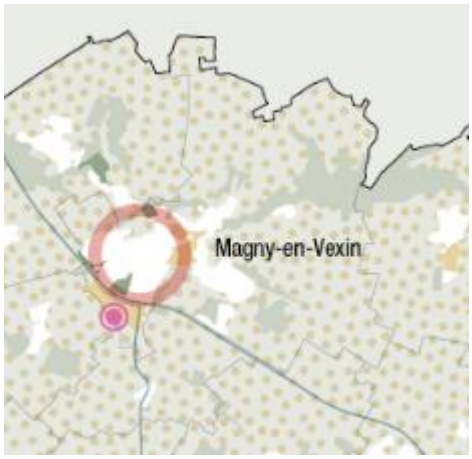
- Organiser les équilibres entre développement urbain, valorisation économique, préservation de l'environnement et réponse à la crise climatique ;
- Encadrer la lutte contre l'artificialisation des sols et favoriser la sobriété foncière ;
- Promouvoir des mobilités plus durables et inclusives ;
- Renforcer la trame verte et bleue, préserver les espaces agricoles, forestiers et naturels ;
- Structurer l'armature urbaine (villes, gares, pôles économiques…).

Le SDRIF-E fixe les grands objectifs prescriptifs auxquels doivent être compatibles tous les documents locaux d'urbanisme et les opérations urbaines d'ampleur.

Carte n°1 : Maîtriser le développement urbain



Carte n°2 : Développer l'indépendance productive régionale



Carte n°3 : Placer la nature au cœur du développement régional

Les orientations du PLU sont compatibles avec les objectifs du SDRIF-E.

4.2 LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS

Le Vexin français a été classé « Parc naturel régional » par décret du 9 mai 1995. La Charte est un contrat qui « détermine pour le territoire du Parc les orientations de protection, de mise en valeur et de développement et les mesures permettant de les mettre en œuvre » (article L 333-1 du Code de l'environnement).

Les acteurs du parc se sont fixés pour objectif d'affirmer la ruralité vivante d'un territoire aux patrimoines remarquables qu'il est nécessaire de valoriser et de préserver.

Les enjeux sont traduits en 3 axes divisés en plusieurs orientations :

Axe 1 : Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines

Axe 2 : Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité

Axe 3 : Mettre l'Homme au cœur d'un projet territorial innovant et exemplaire

Les orientations du PLU sont compatibles avec les orientations du PNR.

4.3 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) D'ÎLE-DE-FRANCE

Adopté le 21 octobre 2013, Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Ile-de-France développe divers objectifs et règles générales qui s'imposent aux documents locaux de planification (SCoT, PLUi, PLU, etc.).

Le SRCE repose sur 3 objectifs essentiels :

- Caractériser les composantes de la Trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologique) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer des outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

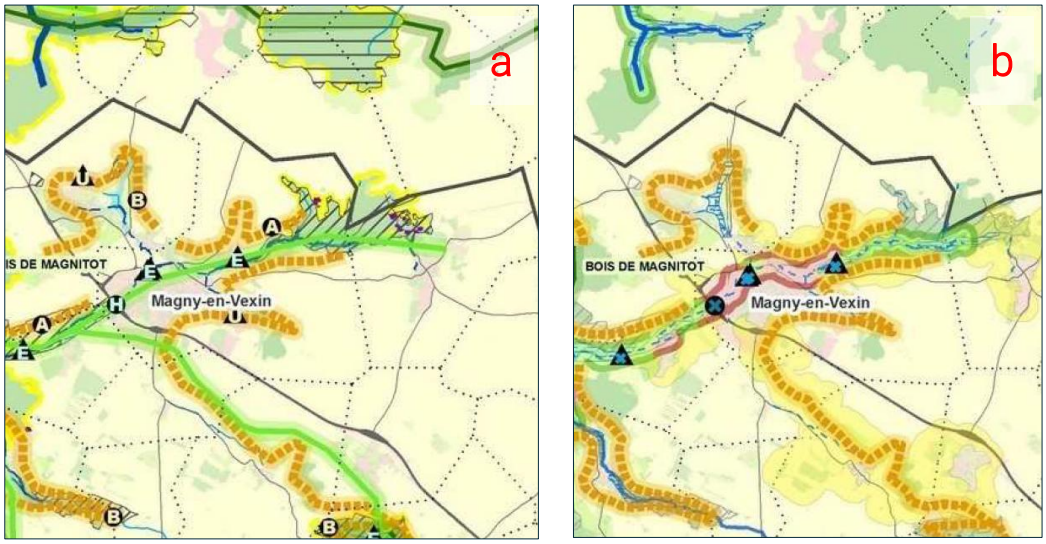
Le plan d'action stratégique couvre l'ensemble des domaines de compétence du document.

Pour la ville de Magny-en-Vexin, le SRCE identifie différentes composantes de la trame verte et bleue (a) à préserver et/ou à restaurer (b), notamment :

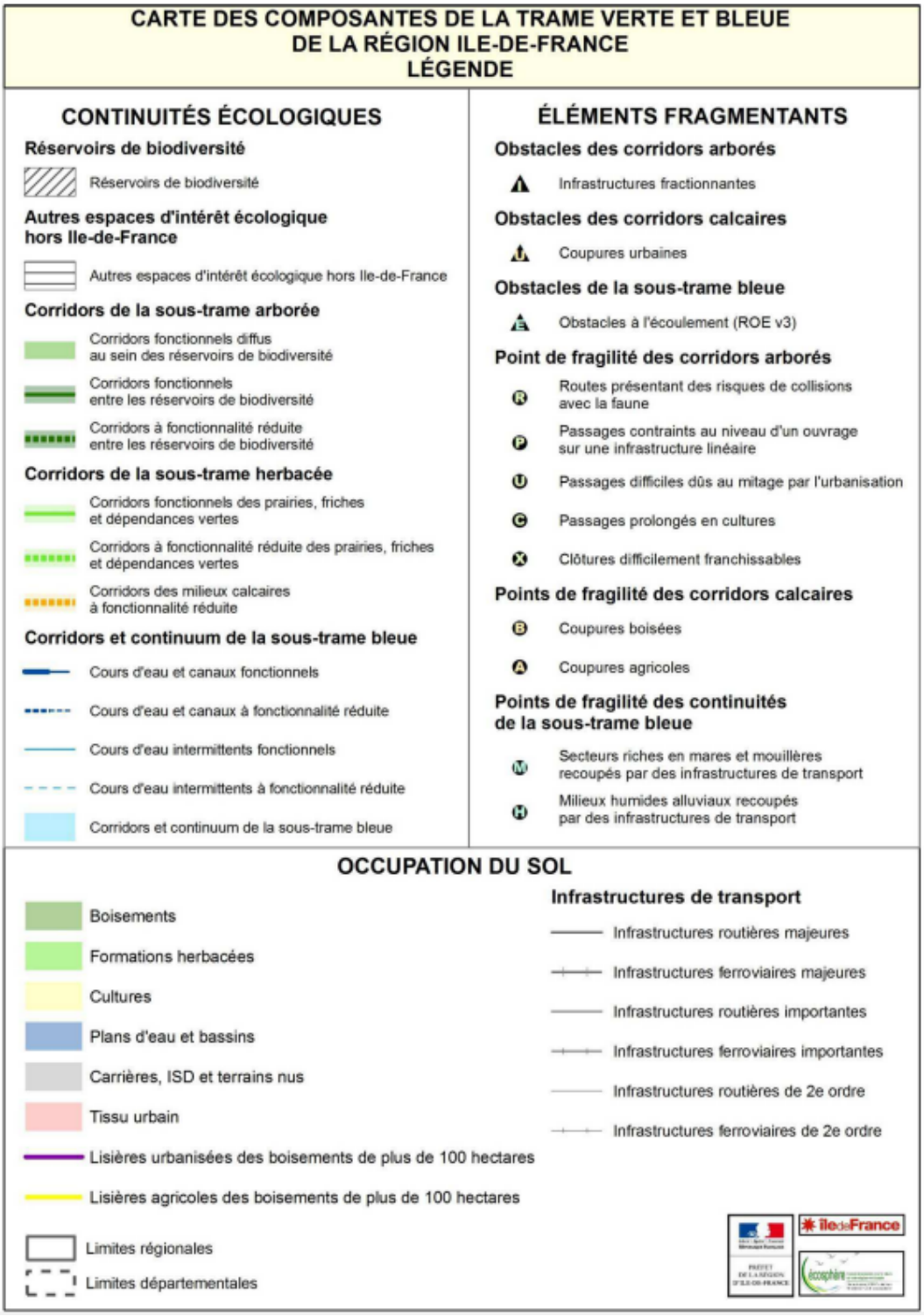
- Un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes qui suit la trame bleue
- Des corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite au sein des espaces agricoles
- Un réservoir de biodiversité, ici un boisement de plus de 100 hectares, accompagné de lisières agricoles

Mais sont aussi identifiés des points de fragilité, comme :

- Des coupures agricoles, forestières et urbaines
- Des obstacles à l'écoulement de la trame bleue, corrélés avec la zone urbaine



Extraits de la carte des composantes de la trame verte et bleue (a) et des objectifs de préservation et de restauration (b) de la région Île de France (Source : SRCE IDF). Légende ci-dessous.


CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE
DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE
LÉGENDE
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
Réservoirs de biodiversité
Réservoirs de biodiversité
Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France
Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France
Corridors de la sous-trame arborée
Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité
Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité
Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité
Corridors de la sous-trame herbacée
Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes
Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes
Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite
Corridors et continuum de la sous-trame bleue
Cours d'eau et canaux fonctionnels
Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite
Cours d'eau intermittents fonctionnels
Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite
Corridors et continuum de la sous-trame bleue
ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
Obstacles des corridors arborés
Infrastructures fractionnantes
Obstacles des corridors calcaires
Coupures urbaines
Obstacles de la sous-trame bleue
Obstacles à l'écoulement (ROE v3)
Point de fragilité des corridors arborés
R Routes présentant des risques de collisions avec la faune
P Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire
U Passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation
G Passages prolongés en cultures
X Clôtures difficilement franchissables
Points de fragilité des corridors calcaires
B Coupures boisées
A Coupures agricoles
Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue
M Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
H Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
OCCUPATION DU SOL
Boisements
Formations herbacées
Cultures
Plans d'eau et bassins
Carrières, ISD et terrains nus
Tissu urbain
Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares
Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares
Limites régionales
Limites départementales
Infrastructures de transport
Infrastructures routières majeures
Infrastructures ferroviaires majeures
Infrastructures routières importantes
Infrastructures ferroviaires importantes
Infrastructures routières de 2e ordre
Infrastructures ferroviaires de 2e ordre
ilede France
écosphère

Les orientations du PLU sont compatibles avec les objectifs du SRCE actuellement en vigueur.

4.4 LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE)

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil Régional et arrêté par le préfet de Région en 2012.

« Le SRCAE fixe 17objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. »

Le schéma définit trois grandes priorités régionales :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalents logements raccordés ;
- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote)

Le PLU est compatible avec les orientations du SRCAE actuellement en vigueur.

4.5 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAU COTIERS NORMANDS 2022-2027

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) découlent de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Ils fixent pour chaque bassin ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

La ville de Magny-en-Vexin entre dans l'aire d'application du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Celui-ci a été adopté par le comité du bassin le 23 mars 2022.

Il s'articule autour des 5 orientations fondamentales suivantes :

- OF1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- OF2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- OF3 : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- OF4 : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- OF5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Les modifications du PLU proposées dans la présente procédure n'ont pas pour objet d'agir sur ces items et n'entrent pas en contradiction avec celles-ci.

Le PLU est compatible avec les orientations du SDAGE actuellement en vigueur.

4.6 LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) DU BASSIN SEINE-NORMANDIE

Le projet de PGRI du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 3 mars 2022 par le préfet.

Il fixe pour 6 ans (2022-2027) quatre grands objectifs pour le bassin Seine-Normandie afin de réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'activité économique, le patrimoine et l'environnement :

- Objectif 1 : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
- Objectif 2 : Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- Objectif 3 : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- Objectif 4 : Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Toutefois, la commune de Magny-en-Vexin n'est concernée ni par un Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI), ni par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi).

Le PLU est compatible avec les orientations du PGRI actuellement en vigueur.

4.7 LE PLAN DES MOBILITES DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (PDMIF)

Le Plan des Mobilités en Île-de-France 2030 a été approuvé en septembre 2025 et est le successeur du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF).

Il vise à atteindre plusieurs objectifs, notamment environnementaux et sanitaires avec :

- La baisse les émissions de gaz à effet de serre de 25 % à 30% (hors secteur aérien) ;
- L'amélioration de la qualité de l'air en tendant vers le respect des seuils fixés par l'OMS ;
- La baisse accélérée du recours aux énergies fossiles et la sobriété énergétique des déplacements ;
- L'amélioration de la résilience du système de mobilité face aux aléas climatiques ;
- La diminution de la part de la population francilienne exposée à des niveaux de bruit dépassant les valeurs limites réglementaires ;
- L'amélioration de la sécurité routière en réduisant de moitié les accidents et des tués sur les routes et dans les rues entre 2025 et 2029.

Le PLU est compatible avec les orientations du PDMIF actuellement en vigueur.

4.8 LE SCHEMA REGIONAL DE L'HEBERGEMENT ET DE L'HABITAT (SRHH)

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a été adopté le 7 mai 2024. Le document vise à améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie des personnes vivant ou souhaitant s'installer en Île-de-France, à recréer de la fluidité dans les parcours résidentiels et à réduire les déséquilibres territoriaux.

Le document est organisé autour de 3 axes stratégiques :

- Axe 1 : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux
- Axe 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes
- Axe 3 : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement

Le PLU est compatible avec les orientations du SRHH actuellement en vigueur.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV) est également pris en compte dans l'élaboration du présent document, conformément aux obligations réglementaires. La mise en œuvre du SDAHGDV relève de la compétence intercommunale et vise à garantir, à l'échelle du territoire, une organisation cohérente et adaptée de l'accueil et de l'habitat des Gens du Voyage. Les orientations du PLU ne remettent pas en cause les prescriptions du SDAHGDV.

VERDI