

EXTRAIT DE DELIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

\*Date de Convocation : 08/12/2023

\*Date d’Affichage : 08/12/2023

\*Conseillers en exercice : 23

\*PRÉSENTS : 14

\*VOTANTS : 18

L’an deux mille vingt-trois, le 14 décembre à 20 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s’est réuni sous la Présidence de Monsieur BRUN Thierry, Maire

**Étaient présents :** Monsieur Thierry BRUN, Maire

Monsieur Bernard GLENAT, Madame Isabelle CORNELOUP, Madame Claudine BARRIE, Monsieur Mohammed NIFA, Monsieur Michel PLAIGNAUD, Adjoint

Monsieur Hervé BERTRAND, Madame Nadine DAGUENET, Monsieur Fodié DIARRA, Madame Sophie Rima GHADBAN, Monsieur Jean-Bernard LASMARRIGUES, Madame Monique MORNACCO, Monsieur Thierry ROUSSELET, Monsieur Dominique REVEILLERE.

**Étaient absents excusés :**

Madame Florence VILLE-VALLEE pouvoir à Monsieur Mohammed NIFA,

Madame Muriel DANQUAH pouvoir à Monsieur Dominique REVEILLERE,

Monsieur David DUMEUNIER pouvoir à Madame Isabelle CORNELOUP,

Monsieur Olivier SCARSETTO pouvoir à Monsieur Thierry BRUN,

Madame Murielle FANOUILLE, Madame Emilie POUJOL, Monsieur Fabien BOSC, Madame Isabelle LACOUR, Monsieur Thierry LACOUR.

Monsieur Thierry BRUN a été désigné Secrétaire de séance.

**DEL 5 : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET  
D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DANS LE  
CADRE DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D’URBANISME, COMME  
PREVU L’ARTICLE L.153-12 DU CODE DE L’URBANISME**

Monsieur le Maire expose :

La commune de Margency est dotée d’un PLU approuvé le 09/02/2017, mis à jour le 21/04/2017, 14/11/2017, modifié le 21/02/2019 et 22/07/2023.

Par délibération N°4 du 17/11/2022, le conseil municipal a prescrit la révision du PLU, définit les objectifs poursuivis et définit les modalités de concertation.

Nous sommes arrivés à la phase 2 : Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD), étape centrale du PLU, le PADD tirera les enseignements du diagnostic et affirmera la politique et les choix stratégiques de la commune. Différents ateliers de concertation se sont déroulés pour échanger sur le PADD (06/09, 19/09, 30/09, 10/10) et des réunions internes ont eu trait au PADD, notamment la dernière commission de l’urbanisme du 30/11/2023 qui traitait de la Présentation du projet PADD et des contributions des ateliers de concertation.

Le Code de l’Urbanisme prévoit qu’un débat ait lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD, au plus tard deux mois avant l’examen du projet du PLU.

En conséquence, le Conseil Municipal doit débattre ce jour sur le PADD qui s’appuie sur plusieurs orientations générales à savoir :

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

**A. Augmenter la performance énergétique de la commune**

1. Favoriser l’utilisation d’équipements convertissant l’énergie solaire ou géothermique
2. Opter pour des équipements et services plus sobres dans leurs consommations énergétiques et donc plus responsables
3. Réduire l’usage quotidien de la voiture sur la commune

Accusé de réception en préfecture  
095-219503695-20231215-DEL514122023-DE  
Date de télétransmission : 15/12/2023  
Date de réception en préfecture : 15/12/2023

**B. Favoriser l'utilisation d'une eau plus locale**

**C. Prendre en compte les risques naturels**

1. Les risques de retrait-gonflement des sols argileux et les risques liés aux cavités souterraines (dissolution du gypse)
2. Les risques liés aux inondations de sous-sols

**II. Tirer avantage du patrimoine architectural et naturel qualitatif de Margency**

**A. Consolider l'identité communale et la réponse aux besoins des habitants par un patrimoine bâti actif**

**B. Renforcer les atouts que sont la proximité avec la Forêt de Montmorency, la haute qualité des parcs urbains et des boisements**

**III. Poursuivre la revitalisation du centre-bourg**

**A. Soutenir le développement économique par les commerces et les équipements**

1. Dynamiser le centre bourg en y renforçant l'offre commerciale
2. Consolider la présence des équipements et services

**B. Améliorer le cadre de vie par un travail sur l'espace public**

1. Renforcer la parcourabilité et l'accessibilité au sein de la ville
2. Réanimer des espaces publics ouverts

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la Loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (Loi SRU N°2000.1208 du 13 décembre 2000) ;

Vu la Loi relative à l'Urbanisme et l'Habitat (Loi N° 2009-1208 du 2 juillet 2003) ;

Vu la Loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Loi ENE dite Grenelle 2 N°2010-788 du 12 juillet 2010)

Vu la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR N°2014.366 du 24 mars 2014) ;

Vu l'ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme ;

Vu le décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-12 qui précise notamment qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17/11/2022 prescrivant la révision du PLU,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

**Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert.**

Conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD. Le projet de PADD est annexé à la présente délibération.

Cette délibération prend acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du conseil.

**DONNE** tous pouvoirs au Maire pour l'exécution de la présente délibération.

**Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte dès sa transmission en Sous-Préfecture le**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant le T.A de Cergy Pontoise dans un délai de 2 mois à compter de sa publication en ligne.



Fait à Margency, le 15/12/2023



Accusé de réception en préfecture  
095-219503695-20231215-DEL514122023-DE  
Date de télétransmission : 15/12/2023  
Date de réception préfecture : 15/12/2023

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



### Révision du PLU

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**IngESPACES**



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Version Décembre 2023

## TABLE DES MATIÈRES

### **I. OPTIMISER L'ACTION MUNICIPALE ET LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE PAR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES PROBLÉMATIQUES LIÉES À L'ÉNERGIE, À L'EAU ET AUX RISQUES NATURELS 7**

#### **A. AUGMENTER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE LA COMMUNE 7**

1. Favoriser l'utilisation d'équipements convertissant l'énergie solaire ou géothermique en électricité
2. Opter pour des équipements et services plus sobres dans leurs consommations énergétiques et donc plus responsables
3. Réduire l'usage quotidien de la voiture sur la commune

#### **B. FAVORISER L'UTILISATION D'UNE EAU PLUS LOCALE 8**

#### **C. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS 10**

1. Les risques de retrait-gonflement des sols argileux et les risques liés aux cavités souterraines (dissolution du gypse)
2. Les risques liés aux inondations de sous-sols

### **II. TIRER AVANTAGE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET NATUREL QUALITATIF DE MARGENCY 11**

#### **A. CONSOLIDER L'IDENTITÉ COMMUNALE ET LA RÉPONSE AUX BESOINS DES HABITANTS PAR UN PATRIMOINE BÂTI ACTIF 11**

#### **B. RENFORCER LES ATOUTS QUE SONT LA PROXIMITÉ AVEC LA FORÊT DE MONTMORENCY, LA HAUTE QUALITÉ DES PARCS URBAINS ET LES BOISEMENTS 12**

### **III. POURSUIVRE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG 16**

#### **A. SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE PAR LES COMMERCES ET LES ÉQUIPEMENTS 16**

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

#### **B. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE PAR UN TRAVAIL SUR L'ESPACE PUBLIC 17**

1. Renforcer la parcourabilité et l'accessibilité au sein de la ville
2. Réanimer des espaces publics ouverts

#### **C. DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ATTRACTIVE EN LIEN AVEC LES ENJEUX DE LA COMMUNE ET RÉPONDANT AUX OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES 20**





## PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de la commune.

Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supra communaux tels que le Schéma Directeur d'Ile-de-France.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :

- Le développement de l'habitat,
- Les équipements,
- Le développement économique,
- Les transports et déplacements,
- L'environnement et le paysage.

Ainsi, trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

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

Ces orientations seront donc mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont l'environnement, les dimensions sociale et économique.



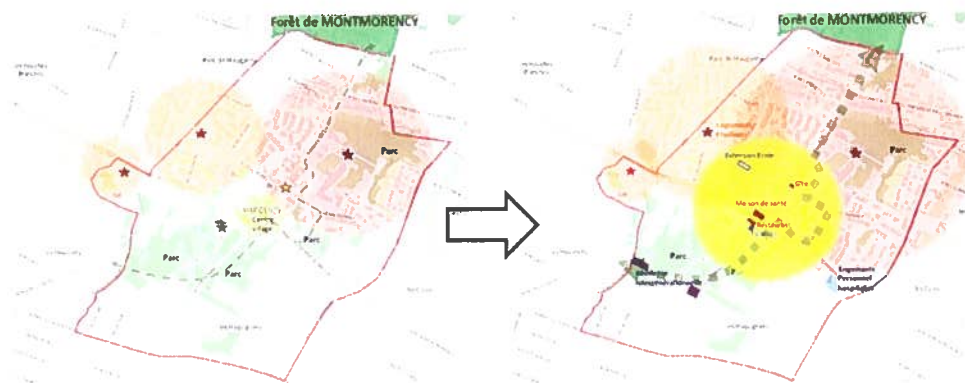
Les trois axes du PADD évoqués ci-dessus sont également issus de l'étude de valeurs effectuée auprès de 248 Margencéens adultes de novembre 2019 à février 2020 afin de fixer un cap pour le devenir de Margency et de ses habitants.

Cette étude de valeurs a mis en avant un nombre de mots essentiels pour ces habitants, au premier rang desquels on retrouve le mot « Préserver ».

ESPRIT VILLAGE  
CALME VERDURE  
ÉCOLES PATRIMOINE  
PRÉSERVER  
PROXIMITÉ HISTOIRE  
SOUS LE CHARME ARBORE  
PARCS FORET  
NATURE

Ainsi, la préservation du patrimoine naturel et culturel (les parcs publics, les châteaux,...) ainsi que des établissements rayonnants liés à l'enseignement et à la santé, constitue le cap que se fixe Margency pour les années à venir, au travers :

- De la qualité de vie et du bien vivre ensemble,
- De l'attractivité à développer,
- De la valorisation de l'environnement naturel.



*Renforcer le rayonnement de Margency; Développer nos équipements majeurs; Affirmer notre identité*



# I. OPTIMISER L'ACTION MUNICIPALE ET LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE PAR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES PROBLÉMATIQUES LIÉES À L'ÉNERGIE, À L'EAU ET AUX RISQUES NATURELS

## A. AUGMENTER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE LA COMMUNE

Afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et procéder à un meilleur contrôle des dépenses financières de la commune, la volonté est de réaliser une consommation énergétique plus intelligente. Pour cela, trois orientations complémentaires sont envisagées. Elles s'articulent notamment avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) :

### 1. Favoriser l'utilisation d'équipements convertissant l'énergie solaire ou géothermique en électricité

La commune a déjà commencé à concrétiser certains projets pour créer de l'énergie renouvelable, l'auto-consommer, et ainsi être moins dépendante des fournisseurs d'électricité. Outre l'étude de faisabilité pour des puits de géothermie sur le site des anciennes écuries, à la Maison de Santé et à l'ancienne Mairie, des panneaux solaires sont prévus sur les toits terrasses où cela est pertinent.

### 2. Opter pour des équipements et services plus sobres dans leurs consommations énergétiques et donc plus responsables

La municipalité a mis en place un plan de sobriété énergétique. Celui-ci consiste, par exemple, à une réduction de la température du chauffage : en fin d'année 2022, la température d'ambiance des équipements publics a été fixée à 19°C, soit 1°C de moins que pour l'année 2021 (1°C de moins conduit à 7 % d'économie d'énergie).

Par ailleurs, la commune cherche à utiliser un éclairage public plus raisonné, tant dans la fréquence d'utilisation, que par la qualité de l'éclairage (la commune a pour ambition que 100% des points lumineux publics soient désormais en ampoules LED ou équivalentes, moins consommatrices). Au-delà des économies budgétaires, cela permet de favoriser un ciel nocturne de qualité et de limiter l'impact de la pollution lumineuse sur la santé humaine et la biodiversité.



*Centre-bourg en fin d'année*



La commune va également rénover certains de ses bâtiments (par exemple l'ancienne et actuelle mairie) et encourager/favoriser des constructions ou extensions avec une meilleure performance énergétique, nécessitant moins fréquemment le chauffage ou la climatisation selon les saisons.

Une autre action est la recherche et les tests de nouveaux carburants qui pourraient être plus pertinents vis-à-vis des enjeux économiques et environnementaux de la ville, telle que l'utilisation du carburant Marline pour les petits matériels municipaux.

En outre, dans le cadre d'un développement plus durable, la commune va poursuivre l'implantation de bornes de recharge électrique.

### 3. Réduire l'usage quotidien de la voiture sur la commune

La volonté municipale de réduire l'usage de la voiture (et donc l'usage de carburants) dans les déplacements du quotidien se concrétise par plusieurs orientations :

- développer les actions de concertation et d'animation en faveur des circulations douces (piétonnes et cyclistes) afin d'inciter la population à faire évoluer ses pratiques,
- favoriser le développement d'opérations d'habitat qui permettent de loger sur la commune une partie de la population qui y travaille, notamment à destination du personnel soignant de l'hôpital ou étudiant de l'établissement Bury.

### B. FAVORISER L'UTILISATION D'UNE EAU PLUS LOCALE

Afin de poursuivre sa maîtrise budgétaire, la commune a la volonté de réaliser une consommation en eau plus sobre et une récupération d'eau pluviale plus efficace. C'est également là une opportunité paysagère, environnementale et sécuritaire.

Pour assurer une consommation d'eau moins coûteuse tout en préservant (voire améliorant) la qualité de l'eau à Margency, il est *a minima* fondamental de maintenir un réseau de distribution et d'assainissement entretenu et adapté au territoire, notamment, pour l'assainissement, afin qu'il pallie les saturations

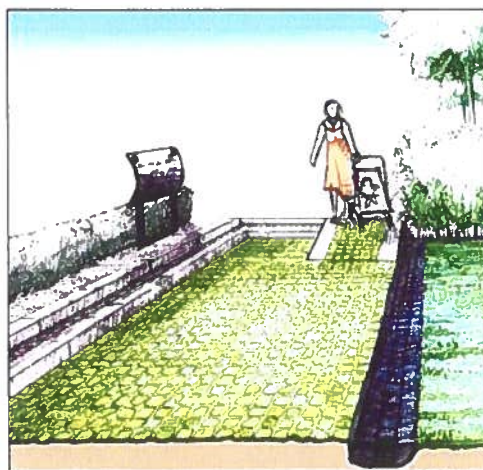


induites par les orages et les risques inhérents. De plus, complémentirement aux systèmes d'approvisionnement en eau déjà présents, la ville envisage de nouveaux aménagements ou installations capables de récupérer l'eau pluviale locale pour la réutiliser à des fins d'entretiens, de loisirs, ou autres.

À cette fin, la commune a commencé un programme de récupération d'eau consistant principalement en l'aménagement souterrain de trois bacs de rétention d'eau de 3 500 litres. Un quatrième bac de rétention de 5 000 litres est en projet. Une étude est menée afin de pouvoir stocker suffisamment d'eau pour répondre aux besoins de 6 à 7 semaines d'arrosage, notamment lors des mois d'été.

En parallèle, la municipalité poursuit la réalisation de noues qui assurent notamment la récupération du trop-plein des bacs de rétention. Ainsi, quand les bacs de rétention d'eau sont à saturation, ces noues permettent la canalisation et l'infiltration du surplus d'eau. Cela permet également un meilleur contrôle du terrain face à d'éventuelles inondations et sécheresses, tout en étant un atout paysager.

#### *Exemple schématique d'une noue*



Source : SRM 2006

Toujours dans cette optique, une utilisation locale de l'eau des sources et des résurgences sera étudiée.

### C. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

Au vu des éventuels coûts pour les habitants et la municipalité (maintenance des bâtiments, des routes, ...) et des problèmes de sécurité que les risques naturels peuvent causer, il est nécessaire de prendre en compte ces risques dans le développement urbain futur.

Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

#### 1. Les risques de retrait-gonflement des sols argileux et les risques liés aux cavités souterraines (dissolution du gypse)

Une superficie non négligeable de Margency est vulnérable aux risques de retrait-gonflement des sols argileux (notamment le Nord de la commune est soumis à une exposition forte). Ces aléas provoquent des fissurations, le plus souvent dans les maisons individuelles dont les fondations sont mal dimensionnées.

#### Possible conséquence et carte de retrait-gonflement des sols argileux



Complémentairement aux risques cités précédemment, le territoire de Margency est globalement concerné par un risque d'effondrement des sols suite à la dissolution du gypse.

Conscient de ces risques et de leur localisation, il convient de limiter et mieux contrôler la constructibilité sur les espaces les plus vulnérables (partie communale Nord).

#### 2. Les risques liés aux inondations de sous-sols

La commune de Margency est également impactée par les risques liés aux inondations de sous-sols dues aux remontées de nappe sur une grande partie de son territoire.

Afin de réduire ces risques d'inondation, la commune souhaite limiter la réalisation de sous-sols dans les secteurs les plus touchés par ces risques.



## II. TIRER AVANTAGE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET NATUREL QUALITATIF DE MARGENCY

### A. CONSOLIDER L'IDENTITÉ COMMUNALE ET LA RÉPONSE AUX BESOINS DES HABITANTS PAR UN PATRIMOINE BÂTI ACTIF

La commune possède un patrimoine bâti ancien de haute qualité principalement en cœur de bourg. Il convient de valoriser cet atout pour à la fois conforter l'identité paysagère de la ville (favoriser la connaissance et le respect du patrimoine bâti), promouvoir la dimension touristique de Margency et éventuellement l'utiliser pour répondre plus pertinemment aux besoins des habitants.

Ces éléments patrimoniaux méritent d'être protégés car ils participent, à des degrés divers, à la mémoire collective de la commune et à la qualité de vie.

Consciente de cet atout, la commune a la volonté de procéder à la rénovation et réhabilitation de plusieurs patrimoines bâtis publics tels que l'ancienne mairie et les anciennes écuries, afin d'y développer une offre touristique et culturelle (notamment sportive, d'hôtellerie et gastronomique).

À titre privé, l'évolution des Châteaux Leroux et de la Croix-Rouge est également prévue afin notamment d'y réaliser des espaces de formation, voire des logements.

La volonté municipale est également de favoriser le développement touristique en menant une réflexion sur l'évolution possible de certains bâtiments vers de l'hébergement touristique.

#### *Réhabilitation de l'ancienne mairie*



#### *Réhabilitation des anciennes écuries*



Accusé de réception en préfecture  
095-219503695-20231215-DEL514122023-DE  
Date de télétransmission : 15/12/2023  
Date de réception préfecture : 15/12/2023

**B. RENFORCER LES ATOUTS QUE SONT LA PROXIMITÉ AVEC LA FORÊT DE MONTMORENCY, LA HAUTE QUALITÉ DES PARCS URBAINS ET LES BOISEMENTS**

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

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

*Parc de la Tuilerie, de la Renaudière et de la mairie*



*Square du Souvenir Français*





La volonté est ainsi de préserver et de mettre en valeur les différentes continuités identifiées sur le territoire, notamment la continuité constituée par les espaces verts urbains et les boisements et la continuité liée au ru de Corbon (trame verte et bleue) sans pour autant obérer le développement urbain.

Le concept de trame verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal. La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte) qu'aquatiques (trame bleue).

Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

Dans ce cadre, les éléments de végétation et aquatiques à préserver sont les suivants :

- les boisements et petits bosquets présents,
- les espaces verts urbains qui représentent des espaces de convivialité pour les usagers lorsqu'ils sont publics et permettent de créer des espaces de respiration,
- localement le ru de Corbon et les plans d'eau associés.

La commune envisage également plusieurs actions environnementales :

- identifier et protéger les arbres remarquables de la ville,
- planter et conforter des espaces boisés,
- valoriser les espaces verts avec, entre-autres, la réalisation d'une entrée vers la forêt de Montmorency en limite Nord du territoire,
- créer deux coulées vertes piétonnes, en aménageant et valorisant des tronçons traversant Margency depuis la limite communale de la ville d'Eaubonne jusqu'à la forêt de Montmorency (l'une passant à l'Ouest de la place Bernard Leclerc, tandis que la seconde passe par l'Est),
- apporter plus de végétation à des voiries en voie de requalification et de valorisation,
- accompagner les habitants dans leur gestion des déchets (installation de composteurs, de bacs de bio-déchets, ...).

Dans l'ensemble, cette intégration et valorisation des atouts naturels dans le développement de Margency vont permettre une amélioration concrète et durable du cadre de vie.







## II. Tirer avantage du patrimoine architectural et naturel qualitatif de Margency

### A. Consolider l'identité communale et répondre aux besoins des habitants par un patrimoine bâti actif

- Éléments identifiés du patrimoine bâti à préserver
- Petit patrimoine local identifié à préserver

### B. Renforcer les atouts que sont la proximité avec la Forêt de Montmorency, la haute qualité des parcs urbains et les boisements

- Préserver et conforter les boisements
- Préserver et valoriser les parcs urbains
- Créer, préserver et/ou valoriser les coulées vertes
- Préserver la végétation de la place et du square
- ▲ Aménager l'entrée dans la Forêt de Montmorency
- ||| Agrémenter de végétations la Rue du 18 juin et la Rue R. Salengro
- Préserver le patrimoine local lié à l'eau (ru du Corbon et étang)

### III. POURSUIVRE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

Un centre-bourg revitalisé résulte d'un ensemble d'actions qui en renouvellent l'attractivité et fixent durablement les habitants. Parallèlement, ces actions doivent engager le territoire dans la transition écologique et énergétique à toutes les échelles.

#### A. SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE PAR LES COMMERCES ET LES ÉQUIPEMENTS

##### 1. Dynamiser le centre-bourg en y renforçant l'offre commerciale

Il existe sur la commune deux petits pôles d'activités de faible importance à l'Est du territoire qui accueillent quelques commerces et services.

##### *Commerces de proximités à l'Est du territoire*



Ces derniers bénéficient d'une bonne accessibilité grâce à la RD 144. Il est important de pérenniser ces espaces d'activités qui contribuent au maintien de l'activité économique et de l'emploi sur la commune.

Néanmoins, la commune souffre d'une activité commerciale peu développée et très dispersée sur son territoire. La municipalité est consciente du rôle important des commerces et services de proximité, notamment pour éviter les déplacements automobiles pour des achats ou services courants et offrir un élément de vie et d'attractivité. Elle souhaite ainsi renforcer la présence des commerces en cœur de bourg :

- profiter des opportunités foncières pour développer de nouvelles programmations pour accompagner la dynamique communale.
- s'appuyer sur les parcours et les flux quotidiens notamment en lien avec les équipements scolaires présents dans le centre et intégrer la création de linéaires commerciaux sur ces axes. La programmation se fera en fonction des besoins (mini-supermarché, relais poste, offre de restauration rapide pour les étudiants,...).



La commune a déjà amorcé deux projets commerciaux : la valorisation des anciennes écuries du château via une transformation en restaurant gastronomique et salle communale, ainsi que la valorisation de l'ancienne mairie par une transformation en petite hôtellerie.

## 2. Consolider la présence des équipements et services



En écho à la poursuite d'une dynamique commerciale évoquée précédemment, la commune va poursuivre la réutilisation et la création d'équipements et de services pour répondre aux besoins des habitants (existants et futurs), en les intégrant dans la logique de dynamisation du centre-bourg.

Dans cette optique, la commune prévoit la réalisation d'une micro-crèche à l'Est du territoire communal, la construction d'une maison de santé pluridisciplinaire à proximité de la place Bernard Leclerc et l'extension de l'école élémentaire Saint Exupéry.



Concernant les équipements de communication numérique et leurs accès, la commune poursuit leur développement au gré des évolutions technologiques à venir.

## B. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE PAR UN TRAVAIL SUR L'ESPACE PUBLIC



Dans le cadre d'une revitalisation durable au bénéfice de la population et de l'identité de la ville, la commune souhaite favoriser les déplacements en transports en commun et les mobilités douces qui offrent des alternatives à la voiture.

### 1. Renforcer la parcourabilité et l'accessibilité au sein de la ville



Au-delà de préserver les chemins et les sentes existants permettant de se déplacer à pied au sein du bourg, plusieurs orientations sont retenues par la commune (notamment en écho avec le PCAET de la CAPV) pour améliorer le maillage doux du territoire et apaiser la circulation automobile :

- améliorer la signalisation des itinéraires piétons vers des lieux clés tels que les gares, la forêt de Montmorency, etc. La commune souhaite notamment mieux signaler la sente des Sablons en lien avec la forêt de Montmorency,
- requalifier et sécuriser des franchissements piétons entre le parc de la Renaudière et le parc des Tuileries (rue Georges Pompidou),
- valoriser les tronçons piétonniers traversant les parcs de la Renaudière et des Tuileries, le tronçon entre la rue Georges Pompidou et la rue Louis Muret,
- réaménager la rue Roger Salengro en faveur du piéton par un passage en simple sens de circulation et un appui sur la signalisation (rue Roger



Salengro et rue du 18 Juin),

- limiter le trafic des voitures matin et soir. La commune souhaite ainsi encourager la pratique du co-voiturage en réfléchissant à la mise en place d'un espace dédié. Elle souhaite également inciter les parents à déposer leurs enfants sur un dépose-minute rue d'Eaubonne relié à l'établissement Bury via le Parc de la mairie,
- sécuriser les rues Louis Muret et Henri Coudert en les transformant en zone de rencontre ou zone 20 km/h,
- réaliser une nouvelle piste cyclable rue Georges Pompidou (RD 144) dans le prolongement de celle qui existe sur la commune de Soisy-sous-Montmorency,
- pérenniser les lignes de bus existantes desservant Margency est primordial, en s'attachant à optimiser leur fréquence. Cet objectif d'accessibilité du territoire s'est récemment illustré par le projet d'une nouvelle ligne de bus à l'horizon 2025 ayant pour terminus la rue Eaubonne à Margency,
- faciliter dans les nouvelles opérations urbaines la circulation des modes alternatifs à la voiture, par exemple, en favorisant le stationnement des vélos sur l'espace public,
- favoriser des opérations d'habitat apportant plus de proximité entre le lieu de travail (ou d'étude) et le logement. Il est ainsi prévu des projets de construction de logements à destination du personnel soignant ou étudiant,
- encourager la piétonisation de l'espace urbain peut également se faire par une réduction raisonnée du stationnement automobile ou par sa mutualisation. Le projet de parc de stationnement à destination du personnel de la future Maison de Santé pluridisciplinaire et services de restauration démontre cet objectif de réaliser du stationnement partagé, permettant d'à la fois répondre à un besoin local tout en économisant de l'espace public propice pour d'autres éventuelles utilisations,
- poursuivre le développement d'axes pédibus Est-Ouest et Nord-Sud favorisant l'éco-mobilité scolaire. Un pédibus mobilise à tour de rôle des parents pour accompagner des enfants vers l'école, le long d'un trajet pré-défini.

*Sente des Sablons au Nord du territoire*





Ces actions s'inscrivent dans une stratégie de développement de Margency, reposant sur une des trois idées majeures du concept de la « Ville du quart d'heure » : un nouveau rythme à la ville pour réduire les déplacements pendulaires, longs et pénalisants la qualité de vie.

À ce sujet, la volonté municipale est de mener une réflexion globale sur le déploiement des circulations douces (piétonnes et cyclistes) afin qu'elles irriguent plus finement le territoire et notamment les liaisons habitat-emploi-commerces-services-équipements.

## 2. Réanimer des espaces publics ouverts

En complément de ces orientations concernant la mobilité et l'accessibilité au sein de la ville, la commune souhaite aménager des espaces publics pour les rendre plus pertinents vis-à-vis des nouveaux enjeux locaux. Par exemple, il convient d'aménager :

- l'entrée de la rue Louis Muret pour marquer l'entrée de la ruelle piétonne, empêcher le stationnement sauvage et mettre en valeur le parvis de l'hôtel,
- la rue Henri Coudert pour marquer l'entrée du centre-bourg,
- le parvis de l'Eglise, en cohérence avec la transformation de la rue Roger Salengro à sens unique intégrant une coulée verte.

### *Eglise de Margency*



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

### *Vues remarquables*



**C. DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ATTRACTIVE EN LIEN AVEC LES ENJEUX DE LA COMMUNE ET RÉPONDANT AUX OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES**

Les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adapter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires.

Ainsi, au regard de l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la consommation d'espaces naturels à Margency pour la dizaine d'années à venir est de zéro hectare.

La commune privilégie une politique de renouvellement urbain et localement de conquête des espaces non construits au sein du tissu urbain existant afin d'y développer l'habitat.

En cohérence avec les évolutions réglementaires et la stratégie de revitalisation du centre-bourg, il convient de développer et renforcer l'offre de logement social diffus sur la commune en proposant des logements ciblés aux besoins identifiés à Margency (logements à destination d'étudiants, logements à destination de soignants pour fidéliser les employés de l'hôpital, ...), en valorisant et réhabilitant le patrimoine ancien de la ville.

Dans ce cadre, afin de pallier le desserrement des ménages et d'atteindre l'objectif réglementaire de mixité sociale (25% de logements sociaux à terme), l'offre de logements doit être poursuivie sur Margency. Cette offre doit être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel. Il s'agit notamment de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement :

- en développant l'offre de logements de petite et moyenne taille,
- en développant l'offre de logements sociaux via des programmes à échelle humaine (petits collectifs, individuel groupé),
- en développant une offre de logements diffus et cohérente avec le tissu urbain caractéristique du territoire, sans concentration excessive des logements sociaux et en mobilisant le bâti existant dans les efforts de rattrapage.

L'atteinte de l'objectif réglementaire de mixité nécessite la création d'environ 160 logements, dont environ 135 logements sociaux à l'horizon 2034.



Pour cela, la commune établit une trajectoire à l'horizon 2034 sur la base des opérations programmées, du foncier maîtrisé par la ville ou par l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) et de prospections identifiées.

**384 Logts LS en 2034**  
(livrés)

**246 Logts LS en 2023**  
(livrés ou en travaux)

Sur certains espaces communaux, il est imposé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) une densité minimale de logements et un pourcentage minimal de logements sociaux afin d'atteindre l'objectif réglementaire de 25 % de logements sociaux.













### III. Poursuivre la revitalisation du centre-bourg

#### A. Soutenir le développement économique par les commerces et les équipements

##### 1. Dynamiser le centre-bourg en y renforçant l'offre commerciale






-  Pérenniser les pôles d'activités commerciales
-  Favoriser l'implantation commerciale le long des voies




##### 2. Consolider la présence des équipements et services

-  Étendre l'école élémentaire de Saint Exupéry
-  Réaliser une micro-crèche





#### B. Améliorer le cadre de vie par un travail sur l'espace public

##### 1. Renforcer la parcourabilité et l'accessibilité au sein de la ville



-  Améliorer les franchissements pour les piétons
-  Requalifier et sécuriser les franchissements piétons Rue Georges Pompidou
-  Limiter le trafic voiture et transformer en zone de rencontre (zone 20km/h) les Rues Henri Coudert et Louis Muret
-  Passer en simple sens de circulation la Rue Roger Satengro
-  Créer des sentes

-  Préserver et/ou valoriser les sentes existantes
-  Signaler la sente des Sablons en lien avec la Forêt de Montmorency
-  Créer des pistes cyclables (double sens)

##### 2. Réanimer des espaces publics ouverts

-  Réaménager la rue Henri Coudert pour marquer l'entrée du centre-bourg
-  Réaménager la rue Louis Muret pour marquer l'entrée de la ruelle piétonne, empêcher le stationnement sauvage et mettre en valeur le parvis de l'hôtel
-  Réaménager le parvis de l'Eglise
-  Préserver les vues remarquables

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

-  Espaces de développement de l'habitat envisagés dans le cadre du Contrat de Mixité Sociale
-  Limiter la constructibilité dans les espaces où se conjuguent les risques de retrait-gonflement des sols argileux et les risques liés aux cavités souterraines (dissolution du gypse)