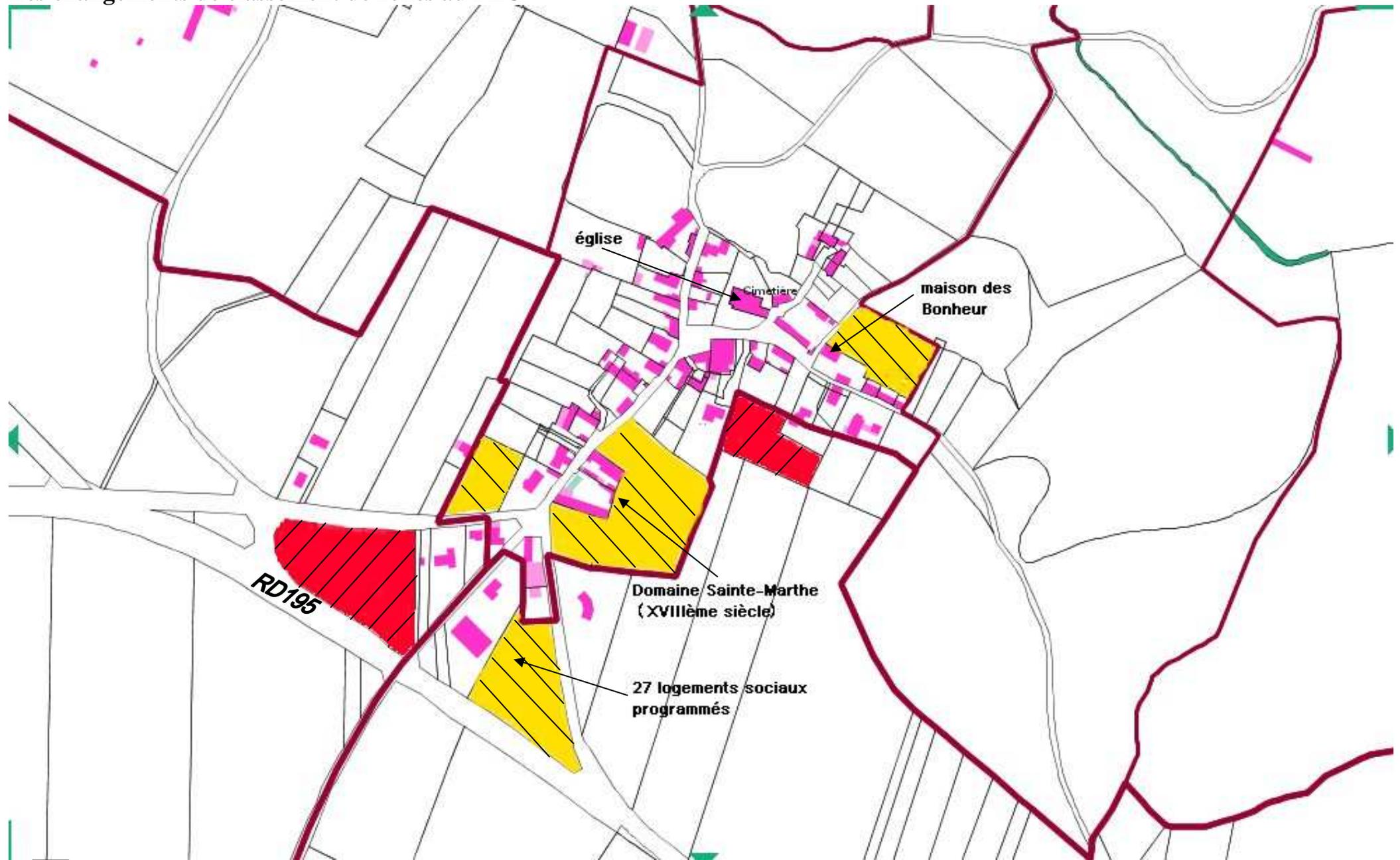




QUEL PROJET POUR MAGNY-VILLAGE ?

ViVa'Magny – Association loi 1901 n°W782000216 déclaration au J.O. du 16 février 2008
5 rue Robert Fleury 78114 Magny-les-Hameaux
email : vivamagny78@orange.fr

Les changements de classement de zones au PLU



 Zones UD : anciennes zones UA du POS de 1995

 Zones UN : non constructibles au POS de 1995

- Zones UD (UA au POS 1995) :

Outre les locaux à usage d'habitation, les constructions suivantes sont autorisées dans ces zones :

1. Les constructions à usage de bureaux, de services, commerces ou d'artisanat occupant une surface hors œuvre nette inférieure à 300 m².
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient liées aux constructions autorisées dans la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité ni pollution de la nappe phréatique.
3. Tous les dispositifs techniques liés à l'utilisation des énergies renouvelables, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

La zone UA du **POS de 1995 autorisait** un COS (Coefficient d'Occupation des Sols) de 0,3, ce qui signifie qu'on peut construire **300m² habitable sur 1000 m² de terrain**. La zone UD autorise une emprise au sol de 0,6 et une hauteur maximum de 10m au faitage. C'est-à-dire que l'on peut construire sans difficulté un étage. Avec une emprise au sol de 600m² et un étage on a donc une surface habitable possible de 1200 m². Le **PLU de 2008 autorise donc 1200 m² habitable sur 1000 m² de terrain**. On a donc un COS équivalent de 1,2 !

De plus, il n'y a plus de superficie minimale de terrain requise pour construire.



Bientôt, 27 logements sociaux ici.

- Zones UN (ND au POS 1995) :

Les zones ND étaient inconstructibles. Les zones UN sont donc de nouvelles zones ouvertes à la construction.

Sont autorisés dans ces zones essentiellement les constructions, installations et aménagements d'intérêt collectif à usage de sports, loisirs, détente, promenade ainsi que les aménagements liés à l'éducation et à la protection de l'environnement.

La construction d'hébergements directement liés aux usages précédemment cités est autorisée.

Le PLU ne limite pas l'emprise au sol. La hauteur maximale est de 12 m au faitage pour les constructions autres que celles à usage d'habitation.



**Pourquoi une zone UN
ici ?**



**Pourquoi une zone UN
ici ?**

Les conséquences de la suppression de superficie minimale

On assiste à Magny-Village au morcellement des terrains. Un certain nombre de propriétaires profitent de la suppression de superficie minimale constructible pour découper leur terrain et réaliser une opération financière intéressante en vendant une ou plusieurs parcelles. Ce n'est sans doute pas le moindre danger de défigurer Magny-Village.

L'incohérence avec les lignes directrices du PADD

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), introductif au PLU, est le document dans lequel la municipalité exprime sa vision pour l'évolution de Magny. On peut y lire à propos des hameaux :

« Encadrer les possibilités de constructions et inscrire les nouveaux édifices dans des emprises et volumes bien définis.

Favoriser la préservation des jardins et favoriser l'aspect lointain des hameaux comme des bouquets habités. »

Le PLU n'encadre en rien les constructions à Magny-Village, puisque emprise au sol, hauteur maximale définies ne sont pas plus contraignantes que dans bien d'autres zones. Le tableau ci-dessous présente les contraintes :

Zone	Situation	Emprise au sol	Hauteur maximale
UA	Centre bourg	60%	14 m
UB	zones pavillonnaires denses (Cottages, Buisson...)	40 à 60%	9 m
UC	zones pavillonnaires Cressely, Croix-au-buis	30%	9 m
UD	Magny-Village	60%	10 m
UE	hameaux sauf Magny-Village	30%	9 m
UN	zone urbaine avec des contraintes environnementales ou dont les développements doivent être limités	pas de limite	9m pour habitations 14 m pour autres constructions

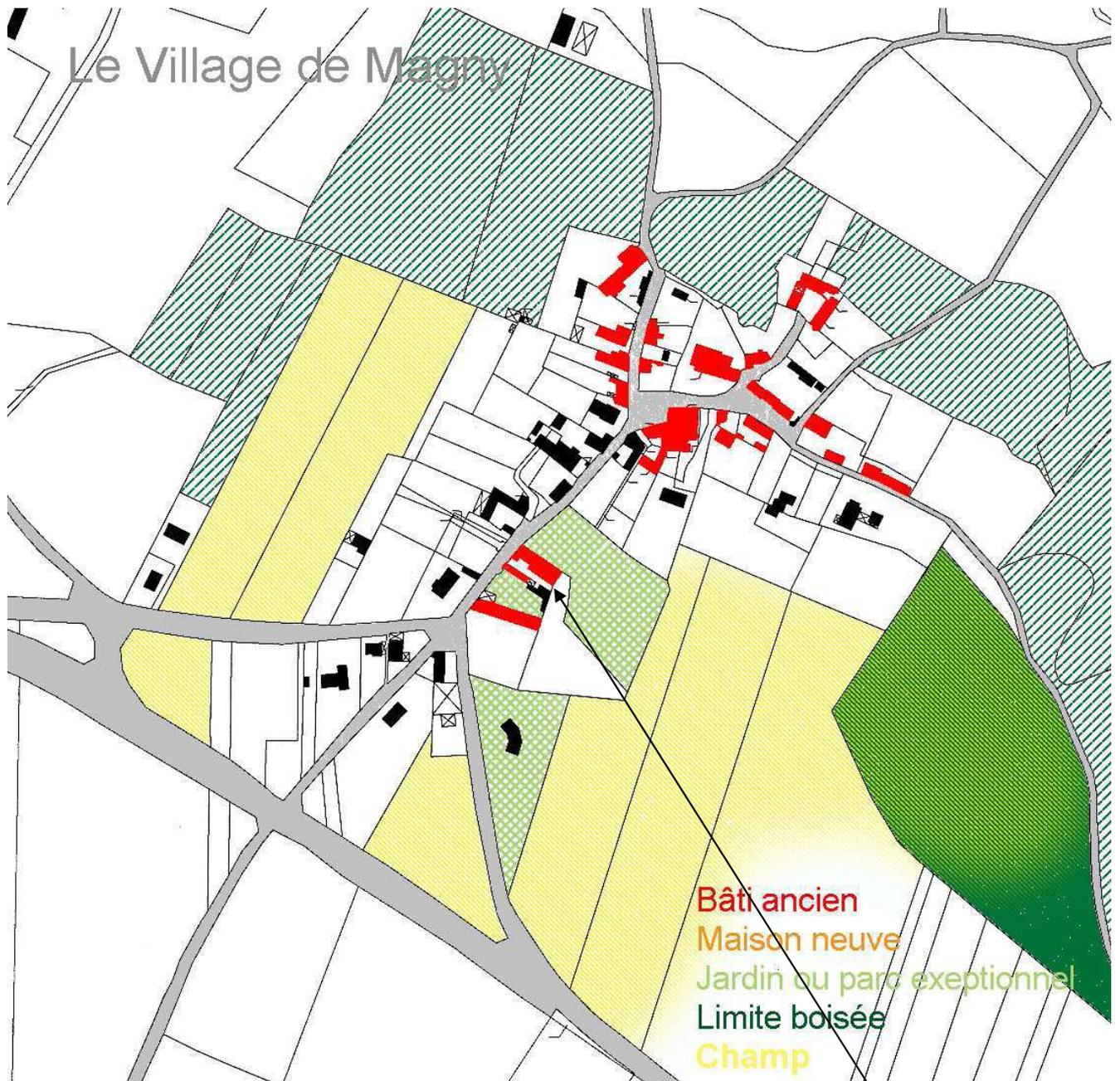
On peut constater que les zones UD et UN sont très permissives, ce qui est en contradiction avec le PADD (et même en contradiction avec sa propre définition pour la zone UN).

Et surtout, pourquoi le classement UD de Magny-Village est-il plus permissif que celui (UE) des autres hameaux ?

Les menaces sur des lieux historiques

Le classement UD et la suppression de superficie minimale constructible du domaine de Sainte-Marthe et du jardin de la maison des Bonheur laissent craindre le pire pour ces endroits qui sont des hauts lieux historiques de Magny-village.

Le parc du domaine de Sainte-Marthe est noté « Jardin ou parc exceptionnel » dans le rapport de présentation du PLU (voir dessin ci-après). Pourquoi donc ce classement UD puisque la recommandation pour ces lieux, toujours dans le rapport de présentation du PLU, est : « Accroître la protection des grands jardins remarquables et les développer » ?



Dessin figurant dans le rapport de présentation du PLU Domaine de Sainte-Marthe

D'autre part des projets de construction risquent fort de détériorer l'environnement proche de l'église Saint-Germain.

Comment vouloir faire de Magny un lieu de promenade culturelle et prendre de telles dispositions en matière d'urbanisme ?

La fausse justification de la nécessité de densifier l'habitat

Le SDRIF et la charte du PNR encouragent la densification de l'habitat existant. Oui, mais dans quel but ? Dans le but de réduire les déplacements, dans la perspective d'un développement durable. Hors dans le cas présent, pas un commerce, pas de service sur place hors-mis l'école Rosa Bonheur. La voiture est donc quasi-obligatoire pour les habitants de Magny-Village. Dans ces conditions, pourquoi vouloir densifier, en particulier en implantant des logements sociaux qui seront occupés par des familles disposant difficilement d'une ou plusieurs voitures souvent nécessaires de nos jours ?

Quel projet pour Magny-Village ?

On ne peut que regretter le manque total de communication de la municipalité sur son projet pour Magny-Village.

Comment considérer que les dispositions du PLU sont cohérentes avec la volonté de préserver les hameaux énoncée dans le PADD ?

Comment considérer que les dispositions du PLU sont cohérentes avec la volonté de faire de Magny un lieu de promenade culturelle (notamment avec la restauration récente de l'église Saint-Germain dont le maire dit volontiers qu'elle est le joyau de Magny) ?

Face à ces interrogations, nous craignons une irréversible dégradation du centre historique de Magny et nous posons la question :

« Monsieur le Maire, quel est votre projet pour Magny-Village ? »