



PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Palaiseau, le 26 MAR. 2018

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE NORDAffilié suivi par : Bastien DOUMAS
Tél. : 01.60.76.32.27Mél : bastien.doumas@essonne.gouv.fr

LAR : 1A14049863277

Le Sous-Préfet de l'Arrondissement de Palaiseau

à

Monsieur le Maire de Marcoussis
Mairie de Marcoussis
5 rue Alfred Dubois
91460 Marcoussis

Objet : Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Marcoussis.
P.J. : Tableau des servitudes applicables sur la commune de Marcoussis.
 Carte du Réseau de transport d'électricité (RTE).

Par délibération du 21 décembre 2017, enregistrée avec le dossier complet le 27 décembre 2017, le conseil municipal de la commune de Marcoussis a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 31 janvier 2017, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

L'examen du projet de PLU me conduit à formuler les observations qui suivent. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et autres pièces constitutives du dossier.

1 - Prospective et réponse aux besoins de la population

La commune de Marcoussis comptait 8 305 habitants en 2016. Le projet de PLU affiche la volonté d'atteindre environ 9 900 habitants à l'horizon 2030. Sur cette base d'évolution de la population, le PLU vise en moyenne la construction de 50 logements par an. Cet effort de construction apparaît modérée au regard de l'objectif de 4 000 logements/an fixé par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) pour la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay (CPS) approuvé par arrêté préfectoral le 21 décembre 2017. Bien que cohérent avec le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CACPS en cours d'élaboration et qui a vocation à décliner les objectifs du SRHH au niveau local, il aurait été souhaitable que la contribution de la commune à cet effort de construction régional soit explicitée dans le rapport de présentation.

Au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, renforcée par la loi Duflot du 18 janvier 2013, la commune de Marcoussis doit atteindre et maintenir une part minimale de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) au sein de son parc de résidences principales. La commune dispose au 1er janvier 2017 de 14,16 % de logements sociaux soit un déficit de 347 LLS. Cependant, plusieurs opérations de logements ont été agréées lors de la période triennale 2014-2016, ce qui permettra à la commune de résorber une partie de ce déficit si les projets sont menés à leur terme. Les perspectives de la commune en termes de production de LLS gagneraient à être explicitées dans le rapport de présentation du PLU.

... / ...

La production de logements sera assurée par une densification du tissu urbain existant à hauteur d'environ 190 logements d'après le rapport de présentation, qui viendront s'ajouter aux 141 logements construits depuis 2013, et par des secteurs d'urbanisation nouvelle faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces objectifs sont compatibles avec l'orientation du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) qui impose une augmentation minimale de la densité moyenne des espaces d'habitat de 10 % pour la commune de Marcoussis.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées au sein du PLU doivent permettre la réalisation de 490 logements. Ce chiffre est issu du rapport de présentation qui indique qu'une programmation moyenne de 30 logements par hectare sera réalisée au sein de l'ensemble des OAP dont la surface totale est estimée à 16,3 ha. Cependant une erreur apparaît dans le calcul de la surface de l'OAP « Alfred Dubois », puisque celle-ci est présentée au sein du PLU comme un secteur de projet de 10 ha, ce qui représenterait environ 300 logements d'après la densité affichée au sein du rapport de présentation, alors que le secteur ne semble mesurer qu'un seul hectare. Cette erreur implique une incohérence entre l'estimation du nombre de logements prévus sur l'ensemble des OAP et la réponse aux besoins de la population affichée dans le rapport de présentation. Par ailleurs, seuls les secteurs de projet « La Ronce » (100 logements ou un projet d'hébergement touristique) et le secteur « Chêne Rond, partie 2 » (30 logements) affichent une programmation au sein des OAP.

Ainsi, en l'état, il est difficile d'apprécier si le PLU arrêté permet de répondre aux besoins de la population en matière de logement, identifiés dans le rapport de présentation. Cette incohérence entre le PADD, le rapport de présentation et les OAP constitue une fragilité juridique à laquelle il convient de remédier.

Par ailleurs, les OAP comprennent une part de logements locatifs sociaux (LLS) allant de 30 à 60 % selon les secteurs. Cependant, des éléments de programmation chiffrés seraient nécessaires afin d'apporter la démonstration que la production de LLS permettra à la commune de remplir les objectifs fixés par la loi SRU (25 % de LLS d'ici 2025).

Des précisions et des compléments sont attendus en matière de production de logements au sein des différentes opérations, afin d'assurer la cohérence et la sécurité juridique du futur document.

2 – Gestion économe de l'espace

Le SDRIF, avec lequel le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité, identifie quatre pastilles d'urbanisation préférentielle qui ouvrent chacune une possibilité d'extension de 25 ha. Celles-ci concernent le site des « Arrachis » à l'Ouest pour les deux premières, l'OAP « Les Cornutas » pour la troisième et l'OAP « Extension de la Fontaine de Jouvence » pour la dernière. Les extensions urbaines et changements d'affectation du sol envisagés par le projet de PLU sont compatibles avec le SDRIF sous réserve de respecter les orientations des nouveaux secteurs d'urbanisation (en termes de densité minimale notamment).

Ainsi, l'OAP « Cornutas » (environ 4 ha) s'inscrit dans le cadre d'une consommation d'espaces agricoles autorisée par le SDRIF à travers un secteur d'urbanisation préférentielle et doit par conséquent afficher une densité minimale de 35 logements par hectares afin d'être compatible au schéma régional.

Le PADD souligne que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sera limitée à 24 hectares. Des compléments et des précisions sont attendus au sein du PLU arrêté afin de comprendre quels projets impliquent une consommation d'espaces, et dans quelle quantité, par le biais d'un détail des surfaces mobilisées par projet.

3 – Prise en compte des risques et préservation des milieux naturels et du patrimoine

Le PLU arrêté propose 8 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) qui offrent une possibilité de construction plus importante dans les zones A et N (L.151-13 du Code de l'urbanisme). Au regard du caractère exceptionnel conféré à cet outil par le code de l'urbanisme, certains de ces secteurs méritent d'être réajustés dans leur périmètre et/ou leur constructibilité ou de faire l'objet de justifications renforcées.

Le sous-secteur N3, permettant la construction d'habitations, voit son emprise maximale autorisée passer de 5 % à 7 % au sein du projet de PLU arrêté. Ce secteur, qui recouvre des types de constructions différents, nécessite que le PLU justifie ce choix de zonage par le biais d'un diagnostic précis démontrant la

nécessité de cette hausse d'emprise au sol. Les possibilités d'actions et de recours futures à l'encontre de certaines occupations du sol risquent d'être entravées par les dispositions du nouveau règlement.

Par ailleurs, le sous-secteur N5 reconnaît une aire d'accueil des gens du voyage existante, mais le secteur identifié au sein du plan de zonage est plus étendu que la réalité de l'aire d'accueil. Il convient donc d'adapter le zonage au périmètre actuel.

Enfin, le secteur N8, appelé site des Arrachis, doit permettre la construction d'une centrale photovoltaïque et d'une activité de bergerie. Le rapport de présentation aurait gagné à détailler les projets, notamment concernant l'implantation des pameaux et des bâtiments à usage agricole. De plus, la proximité du « Pavillon du roi », immeuble classé aux monuments historiques par arrêté du 26 novembre 1968, nécessite de veiller à la bonne intégration de l'ensemble du projet, en évitant notamment une co-visibilité entre les deux. L'inscription d'un espace paysager inconstructible sur le plan de zonage entre les deux secteurs semble être une première réponse à cet enjeu.

Un sous-secteur N2, situé sous le site DATA IV, prévoit la réalisation d'un équipement public, en déclassant environ 4 ha d'espaces boisés classés (EBC). Cependant, aucune justification du projet n'est présente au sein du projet de PLU arrêté, ce qui pose question sur la nécessité de ce déclassement. Le site s'intègre à un espace boisé identifié par le SDRIF qu'il convient de préserver. Ce déclassement pourrait par ailleurs entraîner une coupure du massif boisé et représenterait donc en l'espèce une incompatibilité du PLU avec le SDRIF.

Concernant le risque d'inondation, le projet de PLU intègre les cartes du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de l'Orge et de la Sallemouille approuvé par arrêté inter-préfectoral du 16 juin 2017 et y fait mention dans les dispositions générales s'appliquant à toutes les zones du règlement. Cependant, il convient d'intégrer également le règlement du PPRI au sein des annexes du PLU conformément à l'article R.153-53 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R.151-31 du même code, les documents graphiques du règlement (plan de zonage) doivent faire apparaître « l'existence de risques naturels ». Il convient donc d'ajouter sur le plan de zonage l'enveloppe des zones réglementées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de l'Orge et de la Sallemouille.

La commune de Marcoussis est aussi soumise au risque d'inondation par remontées de nappes, mais cette contrainte n'est pas reprise dans le PLU. Or, les OAP « la Plante aux Chiens », « Alfred Dubois », « la Ronce », « les Cornutas » et « le Chêne Rond » sont concernés par ce risque qu'il convient de prendre en compte dans le zonage et en prévoyant des dispositions particulières dans le règlement.

De plus, d'anciens sites industriels dont les activités sont terminées font l'objet d'OAP. Cependant, le dossier n'aborde par l'état des sols sur le territoire communal. Ces éléments sont attendus au sein du rapport de présentation du PLU. Par ailleurs, plusieurs sites potentiellement pollués sur la commune sont identifiés dans la base BASIAS, dont un situé sur le projet Alfred Dubois qui fait l'objet d'une OAP. Les contraintes liées à la présence de ce site potentiellement pollué pourraient donc être prises en compte et intégrées au sein de l'OAP.

Des zones en eau sont identifiées dans le rapport de présentation (p. 97) mais seules certaines sont repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il convient de justifier ce choix ou bien de protéger l'ensemble des mares et étangs de la commune.

Enfin, le rapport de présentation présente l'inventaire des zones humides identifiées par le SAGE Orge-Yvette et la carte des zones potentiellement humides de la DRIEE. Les zones humides sont protégées pour la plupart d'entre elles par le règlement du PLU. Pour une bonne information du public, un renvoi entre le règlement des zones concernées et ces cartes du rapport de présentation pourrait être recommandé.

4 - Conclusion

Au regard des éléments qui précèdent, j'émet un avis réservé sur le projet de PLU arrêté de la commune de Marcoussis, et vous invite à examiner les modalités adaptées aux modifications substantielles qu'appelle la prise en compte de ces remarques et celles figurant en annexe.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition et pourront vous assister dans cette démarche.

Le Sous-Préfet

Abdel-Kader GUERZA

ANNEXE

Avis de la représentante de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Marcoussis (mars 2018)

Remarques complémentaires

1 – Remarques générales

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, toute élaboration ou révision d'un document d'urbanisme approuvée à partir du 1^{er} janvier 2016 doit être numérisée au format CNIG, afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

À partir du 1^{er} janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme conditionnera son caractère exécutoire, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'évolution du document d'urbanisme.

2 – Orientations d'aménagement et de programmation

Une préservation des bâtiments agricoles existants au sein de l'OAP « Alfred Dubois » pourrait être envisagée. De plus, le parc paysager permettant la transition entre les logements et la Sallernouille devra être préservé en espace libre et perméable.

L'OAP « la Ronce » prévoit la création de 100 logements à proximité d'une ancienne ferme et du Pavillon du roi (classé au titre des monuments historiques). Il serait souhaitable que l'OAP soit cohérente avec le domaine constitué d'une ferme ancienne entourée autrefois de potagers, par la création de bâtiments autour d'une cour par exemple. De plus, la hauteur des bâtiments en R+3 n'est pas en cohérence avec l'ancienne ferme (R+1).

Par ailleurs, il aurait été souhaitable que toutes les OAP contiennent des plans masses plus précis. Enfin, l'OAP « Cornutas » devrait connecter le futur réseau viaire aux voiries existantes afin de ne pas créer de rue en impasse.

3 – Règlement et plan de zonage

Préconisations architecturales :

Le règlement des zones UA et UG gagnerait à limiter les percements dans les murs en pierre à un seul accès véhicule par propriété. Aussi, une réflexion pourrait être menée afin de limiter la hauteur des portails à celle des clôtures sur rue (soit 1,80 m au lieu de 2,20 m).

Enfin, le centre de recherche situé sur le secteur DATA IV fait partie des architectures remarquables du XX^e siècle et doit donc être préservé.

Nouvelles destinations :

La loi relative à l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014 a instauré une nouvelle architecture pour les règlements des PLU. Cette recodification a notamment fait évoluer l'intitulé des destinations des constructions. Auparavant, il existait 9 destinations (ancien article R.123-9 du Code de l'urbanisme) et le code actuellement en vigueur prévoit 5 destinations (article R.151-27) et 20 sous-destinations (article R.151-28). Aussi, pour définir les constructions autorisées, autorisées sous conditions ou interdites dans chacune des zones, le PLU doit faire référence à ces 5 destinations et 20 sous-destinations. Or, le règlement du PLU arrêté de Marcoussis reprend certaines dispositions relatives à l'ancien code de l'urbanisme (9 destinations) notamment en zone urbaines ou à urbaniser. Ces dispositions sont à remplacer par celles en vigueur.

Corridors écologiques :

Afin de permettre aux corridors écologiques de remplir leur fonction, le règlement indique dans le chapitre « *l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords* » qu'il convient d'« *assurer le passage et la circulation des animaux* ». Or, seul l'ajout de préconisations techniques peut permettre la réalisation de cet objectif (exemple pour ce qui concerne les clôtures et grillages : création de passages d'une hauteur d'environ 10 cm ou utilisation de grillages aux mailles lâches).

Incohérences :

La partie du règlement relative à la zone UH2 est nommée UI en haut de chaque page.

Certaines parties du plan de zonage n'ont pas de nom, à savoir les zones situées dans la plaine agricole, à l'Est du secteur des Arrachis. Des corrections sont à apporter afin de garantir la préservation des espaces agricoles dépourvus de zonage.

Performances énergétiques :

Le règlement permet un dépassement des règles de constructibilité pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique en visant le décret 2016-856 du 28 juin 2016. Or, ce décret ayant été intégré au code de la construction et de l'habitation, il convient de viser l'article R111-21 du même code, qui fixe les conditions d'application de la règle. Par ailleurs, les termes repris dans le règlement sont à modifier au profit de ceux expressément indiqués au sein du code, plus restrictifs.

4 – Stationnement

Conformément aux articles L131-4 et L131-6 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014. En l'espèce, le PDUIF prescrit la réalisation d'une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher de bureau, et non une place de stationnement pour 40 m² comme l'indique le règlement du PLU arrêté.

Ensuite, concernant les cycles, les prescriptions du PDUIF sont correctement reprises en matière de logements et de bureaux, mais il convient d'intégrer celles relatives aux commerces, activités, établissements publics et établissements scolaires.

Le règlement prend en compte la plupart des recommandations du PDUIF. Toutefois le PDUIF recommande de ne pas excéder 1,5 fois le taux de motorisation communal soit environ 2,2 places de stationnement automobile par logement pour l'habitat sur la commune de Marcoussis. Or, le règlement dans son ensemble (places par logement et places pour visiteurs) va au-delà des exigences du PDUIF dans les opérations de 3 logements et plus. Des justifications précises de ce choix sont attendues.

5 – Zones agricoles et naturelles

Le règlement de la zone agricole ne permet les constructions nécessaires à l'activité agricole uniquement en zone A2. L'absence de droit à construire en zone A1 risque d'entraîner des difficultés de pérennisation des exploitations agricoles existantes et de rendre impossible l'installation de nouveaux agriculteurs sur la commune.

Il convient d'encadrer plus strictement les possibilités d'extensions des habitations autorisées en zones A et N en application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Ainsi, l'ajout d'un plafond exprimés en pourcentage d'emprise au sol pourrait compléter le seuil maximal exprimé en m² actuellement présent au sein du règlement du PLU arrêté.

Par ailleurs, un des STECAL N2 est situé sur un centre équestre, qui constitue une activité agricole. Un sous-zonage agricole aurait semblé plus pertinent car permettant par exemple, la construction d'habitation directement nécessaire à l'activité. Enfin, les emplacements des futurs parkings en zone N (liés à l'ouverture au public) pourraient être localisés et conditionnés à la nécessité aux services publics ou d'intérêt collectif.

6 – Annexes et servitudes

Informations générales :

Les annexes du PLU sont incomplètes, ne respectant pas le contenu minimal indiqué par l'article R.151-52 du code de l'urbanisme. A titre d'exemple, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique notamment la taxe d'aménagement doivent être intégrés.

Enfin, certaines servitudes relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz ou assimilés, d'hydrocarbures ou de produits chimiques sont reprises de manière erronées. Il en va de même pour les servitudes relatives à la construction et à l'exploitation des canalisations de gaz. Un tableau des servitudes, à jour, est joint à cet avis afin de permettre la mise en conformité du PLU.

RTE :

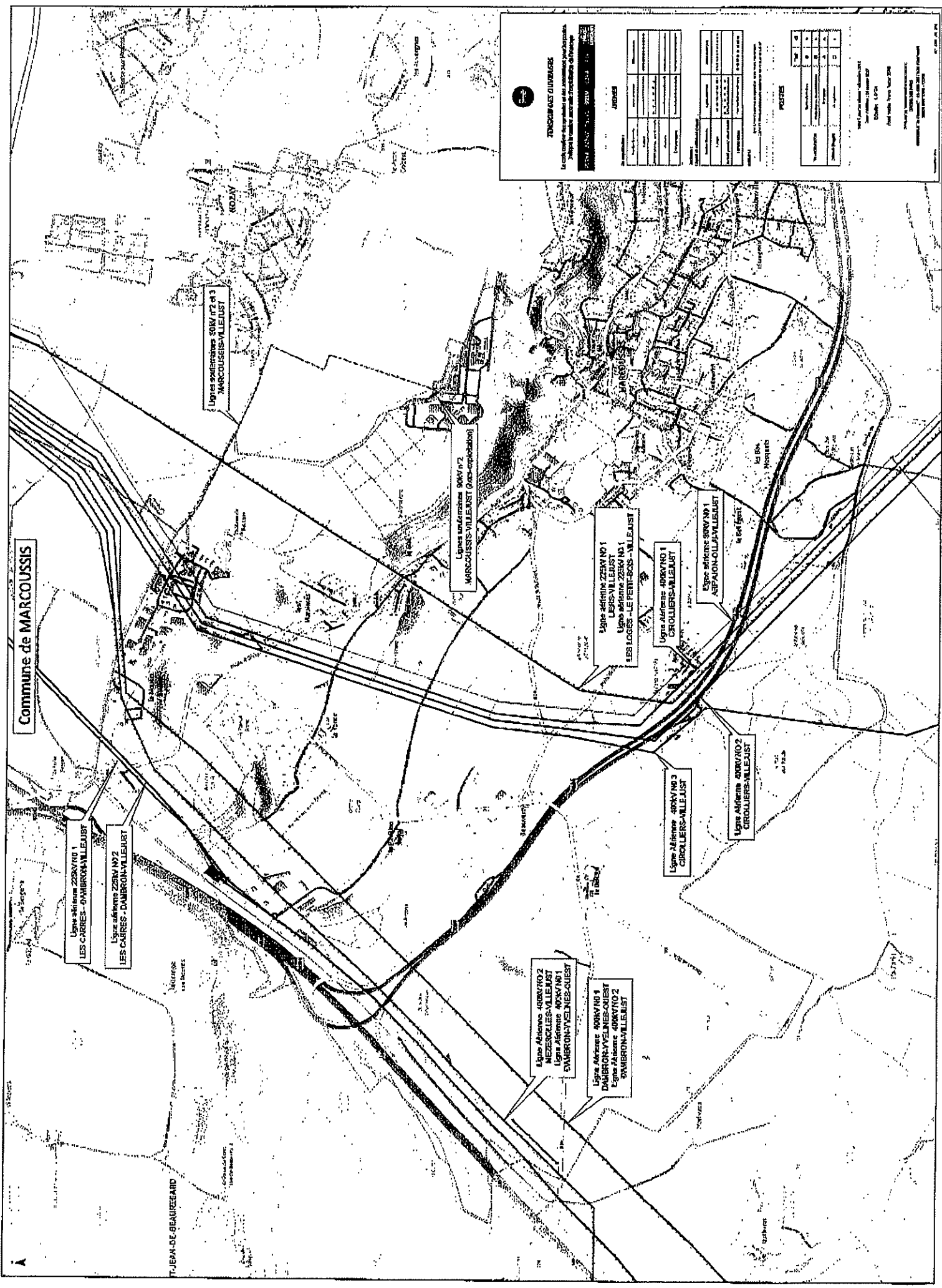
Le règlement des zones concernées par les ouvrages de Réseau de transport d'électricité (RTE) doit indiquer que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ne sont pas réglementés. De plus, certaines lignes électriques sont à ajouter, corriger ou supprimer au sein du plan des servitudes (carte des réseaux stratégiques de RTE en pièce-jointe).

Plusieurs ouvrages RTE se situent à proximité d'emplacements réservés et de sites de projets (notamment « Les Arrachis » et « La Fontaine de Jouvence »), sur lesquels des travaux sont envisagés. Ces derniers devront tenir compte de la présence des ouvrages RTE qui nécessitent des précautions particulières.

Des espaces boisés classés (EBC) sont présents sur des secteurs traversés par des lignes de transports d'électricité gérés par Réseau de transport d'électricité (RTE). Afin d'assurer la sécurité du réseau électrique et en application de jurisprudences (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, commune de Roumare, requête n° 23553 et 14 novembre 2014, commune de Neuilly-Plaisance, requête n° 363005), il apparaît nécessaire de supprimer le classement en EBC sous le couloir de passage de lignes.

Nuisances sonores :

L'arrêté préfectoral du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental, fixe les zones affectées par le bruit causé par la proximité des axes routiers. Cet arrêté est inséré au sein du PLU cependant, dans un souci de clarté, l'intégration de ces zones de bruits au sein du plan de servitudes est recommandé.



TRONÇON D'ÉTAT CIVIL
 Extraits des registres de l'état civil de la commune de MARCOUSSIS
 (N° de l'acte de naissance ou de décès)

ADRESSES

N° de l'acte	NOM	PRENOM	DATE DE NAISSANCE	LIEU DE NAISSANCE	DATE DE DÉCÈS	LIEU DE DÉCÈS
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

PIÈCES

N° de l'acte	NOM	PRENOM	DATE DE NAISSANCE	LIEU DE NAISSANCE	DATE DE DÉCÈS	LIEU DE DÉCÈS
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

Mairie de MARCOUSSIS
 10 rue de la République
 54120 MARCOUSSIS
 Téléphone : 03 83 88 12 34
 Fax : 03 83 88 12 35
 Courriel : mairie@marcoussis.fr