



TOTAL MARKETING France
SECRETARIAT GENERAL

DEPARTEMENT GPI
GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER
CHEF DE DEPARTEMENT

Monsieur Bernard Claude PANET
Commissaire Enquêteur

Nanterre, le 3 mai 2018

Objet : Marcoussis dans l'Essonne sur une parcelle cadastrée AL 138

La société TOTAL MARKETING FRANCE est propriétaire d'un terrain situé 40 rue Alfred Dubois à Marcoussis dans l'Essonne sur une parcelle cadastrée AL 138 sur lequel une station-service était autrefois exploitée.

Ce terrain est situé en zone UP1 définie au PLU comme une zone correspondant « à un site de projet qui se développe en partie Sud de la rue Alfred Dubois jusqu'à la Sallemouille. Ce secteur fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** qui définit les enjeux d'aménagement attendus. Le dispositif réglementaire permet d'encadrer les évolutions à venir en cohérence avec l'orientation d'aménagement.

Dans le projet de révision du PLU de Marcoussis, cinq secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de développement dont le secteur dénommé « site de projet aux abords de la rue Alfred Dubois », dans lequel est situé le terrain appartenant à TOTAL MARKETING FRANCE.

La description écrite de ces orientations dans ce secteur est la suivante :

« Il s'agit sur ce site de développer une offre de logement bien intégrée au tissu urbain environnant du village rue, tout en permettant la mise en œuvre des orientations du PADD, notamment le développement des liaisons douces entre les coteaux, la Sallemouille et la plaine agricole.

Le bâti s'organisera, en vis-à-vis de la rue Alfred Dubois, sous forme de cours communes, tout en conservant des perméabilités visuelles et physiques vers la rivière.

Les abords de la Sallemouille devront rester vierges de toute construction et accueillir un espace paysagé permettant une transition douce avec la rivière. Un pont sera créé pour faciliter les liaisons douces nord-sud.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 35 places de stationnement public.

La programmation :

L'opération devra intégrer un minimum de 30 % de logements sociaux ».

Et la représentation graphique, sous forme de schéma d'aménagement, prévoit dans ce secteur, et notamment sur le terrain appartenant à TMF:

- un programme de « *création de 25 places publiques de stationnement* »,
 - A l'Ouest, « *une transition paysagère* » avec les parcelles n° 139 et 140,
 - Au Sud, le long de la Sallemouille, une zone où il sera créé un « *parc paysager* » et la création d'un pont sur la Sallemouille,
 - Au Nord, un « *principe d'accès* » depuis la rue Alfred Dubois et un « *maillage de liaisons douces entre les coteaux, la Sallemouille et la plaine agricole* ».

Si la description écrite des OAP ne fixe, conformément à la loi, que les « *orientations d'aménagement* », c'est-à-dire que les grandes lignes ou les principes des opérations à venir, il en va différemment de la description graphique du projet présentée dans le schéma d'aménagement qui localise de façon précise et détaillée les espaces affectés à la création d'un principe d'accès au terrain, d'une « *liaison douce* » d'une « *transition paysagère* » de « *25 places publiques de stationnement* », d'un « *parc paysager* » le long de la rivière...

Ce faisant, ce document graphique impose des prescriptions qui doivent être regardées comme obérant de manière importante les possibilités de construire et qui pourtant ne figurent pas dans le PLU qui se contente de prévoir « *le dispositif réglementaire permet d'encadrer les évolutions à venir en cohérence avec l'orientation d'aménagement.* »

La jurisprudence est constante pour juger que les orientations, à elles seules, c'est-à-dire qui ne sont pas reprises dans le règlement du PLU, ne peuvent rendre inconstructible une parcelle (CE Dos Santos, publié au Lebon, 26 mai 2010 (n° 320780), CAA de Nantes, 17 février 2012 (n°10NT01267) ; TA de Melun, 10 février 2017 (n° 1407193)).

Toutefois, si, à elles seules, elles ne peuvent rendre inconstructible un terrain, elles peuvent en revanche contraindre les constructions autorisées, orienter l'usage des parcelles concernées même si elles n'ont pas fait l'objet de traduction formelle dans le règlement par le biais de l'édiction d'emplacements réservés.

Ces orientations constituent des lourdes servitudes d'urbanisme qui ne sont pas relayées par les servitudes d'urbanisme susceptibles d'être prévues par le règlement d'urbanisme et notamment des emplacements réservés et ont pour effet de contourner les garanties entourant certaines servitudes susceptibles d'être prévues dans le règlement de PLU comme le droit de délaissement accordé au propriétaire du terrain en contre partie de la constitution d'un emplacement réservé.

De telles servitudes non assorties des garanties entourant habituellement les emplacements réservés sont illégales.

Il est demandé de supprimer ces orientations d'aménagement et de programmation dans le secteur des « *abords de la rue Alfred Dubois* ».

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de notre considération distinguée



Olivier DUBOIS
Chef de Département