

*Département de l'Essonne*

**Commune de Marcoussis**

**ENQUETE PUBLIQUE**

*sur la révision n°1 du PLU*

**Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur**

Enquête du 3 avril 2018 au 3 mai 2018

Commissaire enquêteur : B. PANET

juin 2018

## **1. Rappel de l'objet de l'enquête publique**

Les présentes conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur y afférent concernent l'enquête publique relative au projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marcoussis diligentée par l'arrêté municipal de Monsieur le Maire du 9 mars 2018.

Le conseil municipal de la commune a fixé le 29 septembre 2016 les objectifs de cette révision :

### *Environnement et cadre de vie :*

- Conserver la qualité architecturale et environnementale ;
- Assurer la protection et la mise en valeur de l'environnement ;
- Poursuivre le développement économique et social ;

### *Evolution urbaine et sites d'enjeux :*

- Préciser le programme prévisionnel et les orientations d'aménagement sur site de projet des abords de la rue Alfred Dubois ;
- Répondre aux dispositions de la loi SRU afin de se rapprocher de l'objectif des 25% de logements sociaux sur le territoire de la ville ;

### *Habitat, activité et équipements :*

- Permettre le développement de l'activité économique sur le site de la Folie Bessin ;
- Atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU en poursuivant le développement d'une offre bien intégrée, notamment à proximité du site du Chêne Rond ;
- Poursuivre le développement commercial du centre bourg ;
- Permettre le développement d'un espace vert public dans le centre bourg ;
- Prendre en compte l'habitat existant dans certaines franges du territoire (Poteau Blanc, Bois des Petits...) et permettre son évolution.

## **2. Conclusions sur les conditions du déroulement de l'enquête**

Le commissaire enquêteur a pris acte :

- que l'affichage administratif obligatoire et précisé dans l'arrêté municipal a bien été effectué;
- que les annonces dans la presse obligatoires et prévues dans l'arrêté municipal ont bien été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux ;
- qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles paraphé par le commissaire enquêteur a bien été mis à la disposition du public
- qu'un dossier d'enquête publique sur la révision du PLU de Marcoussis a bien été mis à la disposition du public dans les mêmes conditions ;

- que le public pouvait également consulter le dossier et s'exprimer par internet et sur un poste informatique dédié en mairie
- que les permanences (3) prévues dans l'arrêté municipal ont bien été effectuées aux jours et heures prévus et se sont déroulées sans incident.

**et considère que la procédure de cette enquête publique s'est déroulée correctement.**

### **3. Conclusions sur les documents mis à la disposition du public**

Les documents mis à la disposition du public comportaient :

- Un *registre* d'enquête publique ;
- L'*arrêté* de M. le Maire de Marcoussis prescrivant l'enquête publique ;
- Un *dossier* d'enquête publique ainsi composé :
  - le bilan de la concertation
  - des pièces administratives (dont les avis des personnes publiques ayant répondu)
  - un rapport de présentation en trois parties, diagnostic, justifications, impacts
  - un projet d'aménagement et de développement durable(PADD)
  - les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
  - le plan de zonage
  - le règlement
  - les annexes (servitudes, sanitaires, informatives).

La partie 2.2 « Justifications des choix retenus » permettait en particulier de connaître les évolutions de certains secteurs par rapport au PLU existant.

Ce dossier est décrit plus précisément au chapitre 3 du rapport sur cette enquête publique.

**Le commissaire considère que ce dossier, bien présenté, de bonne qualité, était complet et suffisamment explicite pour permettre au public de s'informer et s'exprimer correctement.**

### **4. Conclusions sur la concertation**

Les éléments de la concertation présents dans le dossier montrent que celle-ci s'est déroulée dans de bonnes conditions, avec suffisamment de publicité, des moyens relativement importants, et que le public a pu s'informer et s'exprimer normalement. Des réponses ont été apportées à ses remarques.

**Le commissaire enquêteur considère la concertation sur la révision mise en enquête publique comme positive.**

## 5. Conclusions sur les observations du public

Le nombre d'observations n'est pas important ramené à l'enjeu d'un plan local d'urbanisme, et à la dimension de la ville ; on remarque qu'aucune ne remet en cause le principe même de la révision présentée en enquête publique, ni qu'aucune contre-proposition générale n'est exprimée.

Dans ses réponses, la commune précise qu'elle en prend en compte totalement ou partiellement un assez grand nombre (près de la moitié) ce qui montre aussi l'utilité de la consultation du public dans le cadre d'une enquête publique.

Dans tous les cas, elle précise nettement sa décision, afin de lever toute ambiguïté sur sa position.

Exemples de prise en compte (complètement ou partiellement) :

- *Cette observation sera prise en compte. L'emprise au sol sera augmentée en secteur N2 pour les constructions à destination d'équipements publics.*
- *Ces éléments seront précisés dans le diagnostic et l'évaluation environnementale.*
- *L'instruction de permis se fait à l'échelle de l'unité foncière. Les règles d'implantation sur les limites séparatives seront ajustées pour ne s'appliquer uniquement sur les limites qui constituent une limite avec une autre zone que le secteur N7.*
- *La Ville ne souhaite pas étendre la hauteur maximum autorisée pour les silos à d'autres catégories de construction, cependant une hauteur spécifique de 9 mètres pour les hangars sera ajoutée.*
- *Les règles de pleine terre seront mutualisées à l'échelle du secteur N7.*

Exemple de non prise en compte :

- *L'emplacement réservé n°6 est créé pour : Création d'une bande de 10m de large en amont du Petit Etang jusqu'à la Départementale le long de la Sallemouille pour cheminement piéton et entretien mécanisé de la rivière. La Ville n'est donc pas favorable à sa suppression.*

**Après les avoir analysées et pris connaissance des réponses faites par la commune, le commissaire enquêteur considère que les observations du public ne peuvent remettre en cause le projet de modification mis à l'enquête publique.**

## 6. Conclusions sur la cohérence objectifs et projet

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable), reprend bien les objectifs qui avaient été fixés : préserver la plaine et ses composantes (agriculture), valoriser l'environnement remarquable (espaces naturels, pollutions et risque pris en compte), répondre aux besoins des habitants (offre en logements respectueux de l'environnement, déplacements), maintenir une activité économique dynamique, en s'appuyant sur les éléments forts du patrimoine communal.

Le PADD donne le sentiment d'une recherche d'équilibre entre un développement maîtrisé, et le respect des caractéristiques de la commune qui a une identité particulière.

Les orientations d'aménagement et de programmation appuient cette recherche en donnant des précisions sur six secteurs.

**Le commissaire enquêteur considère que le PADD et les OAP présentés ont bien respecté les objectifs de la révision prévue.**

## **7. Conclusions sur la cohérence du projet avec les documents supra-communaux**

Le projet présenté tel qu'il ressort du dossier, s'inscrit effectivement dans les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) par la prise en compte de la protection des espaces, les espaces urbains à optimiser, les secteurs à fort potentiel de densification (OAP du Chêne Rond).

Il respecte le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) : identification et prise en compte des coteaux boisés du sud-ouest, de la Salemouille et des zones humides... par un zonage approprié.

Il s'inscrit dans le plan de déplacement urbain de la région (PDUIF) par la prise en compte des normes de stationnement (véhicules et vélos...) en fonction du type urbain : habitat pavillonnaire, collectif, bureaux....

Les choix du PLU tiennent également compte du schéma directeur d'aménagement du bassin de de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE) dans lequel se trouve le territoire communal : préservation des cours d'eau et leurs abords, protection des zones humides, limitation de l'imperméabilisation... toutes choses également cohérentes avec les recommandations du syndicat de l'Orge, et le SAGE Orge/Yvette.

Le PLU intègre également le plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) et le plan départemental correspondant (PDEDMA).

Ces éléments sont repris dans le règlement, avec également la prise en compte des risques naturels et technologiques, ceux d'inondation, de retrait et gonflement des argiles.

(On pourra noter en particulier l'avis favorable de la communauté d'agglomération).

**Le commissaire enquêteur considère que le projet de PLU, mis en enquête publique a bien pris en compte les documents supra-communaux.**

## **8. Conclusions sur les avis des PPA**

Certains des avis des PPA font des remarques précises et des demandes claires d'ajustements de modifications ou d'ajouts qui sont expressément motivées ; on remarque particulièrement l'avis réservé de l'Etat sur la production de logements, une coupure éventuelle d'un massif boisé, la prise en compte réglementaire des risques d'inondations...

La commune a fait une réponse complète à toutes les remarques recueillies, dont elle prend en compte la plus grande partie (en annexe 2 du rapport on peut retrouver point par point le bilan de cette prise en compte). Elle précise également les raisons du maintien de son projet lorsqu'elle juge qu'il y a lieu de le maintenir, même vis-à-vis des demandes ou remarques émanant de personnes publiques associées.

**Le commissaire enquêteur considère que les avis des personnes publiques associées ne peuvent remettre gravement en cause le projet de révision mis à l'enquête publique.**

## **9. Conclusions sur l'aspect environnemental du projet**

Le projet s'inscrit dans la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), et l'autorité environnementale a confirmé à la commune que la révision de son PLU serait soumise à une évaluation environnementale.

La commune a donc défini les enjeux environnementaux de son territoire, et traduit dans son projet leur prise en compte (Cf. dossier).

On retrouve effectivement dans le projet les éléments correspondants : conforter le maillage des espaces verts entre eux, créations de cheminements doux, évolution qualitative de l'habitat, réductions des espaces imperméables, préservation et mise en valeur des espaces paysagers, préservations des terres agricoles et boisées, requalification d'espaces agricoles, prise en compte des éléments naturels dans les aménagements ...

Cette prise en compte se traduit également par l'obligation d'un traitement paysager dans les futures opérations, la création de transition paysagère, les obligations d'espaces libres, de plantations, la recherche du respect des continuités écologiques, la recherche des économies d'énergies dans les constructions, les règles de retrait (cours d'eau ...) ...

Dans ses réponses aux observations du public, la commune a confirmé sa volonté de préservation de son environnement.

**Le commissaire enquêteur considère que sur le plan environnemental, la révision mise en enquête publique est positive.**

## **Avis du commissaire enquêteur**

Les diverses conclusions qui précèdent, ainsi que :

- les réponses de la commune aux observations du public et des personnes publiques associées (qui doivent être considérées dans leur ensemble et non uniquement à travers les éléments éventuellement repris par le commissaire enquêteur dans certaines de ses analyses) et que le commissaire enquêteur estime satisfaisantes ;
- le fait que les modifications éventuelles de détail qui pourraient être effectuées à la suite de l'enquête, des observations du public, et de la consultation des personnes publiques associées (PPA) ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'économie générale du projet de révision du PLU mis en enquête publique.

amènent le commissaire enquêteur :

à donner un **avis favorable** au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marcoussis tel qu'il a été présenté en enquête publique en mairie de la commune du mardi 3 avril 2018 au jeudi 3 mai 2018.

A, le Kremlin-Bicêtre, le 3 juin 2018

Le commissaire enquêteur  
Bernard Panet