

Département de l'Essonne  
Commune de Marcoussis

**ENQUETE PUBLIQUE**

*sur la révision n° 1 du plan local d'Urbanisme (PLU)*

**RAPPORT**  
du commissaire enquêteur



Enquête du 3 avril 2018 au 3 mai 2018

Commissaire enquêteur : Bernard Panet - juin 2018

## Sommaire

<b>1. ORGANISATION DE L'ENQUETE</b>	<b>4</b>
1.1. GENERALITES	4
1.2. OBJET DE L'ENQUETE	4
1.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	5
1.4. DECISIONS MUNICIPALES	5
1.5. NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	5
1.6. MODALITES DE L'ENQUETE	6
1.7. DETAILS DE LA PUBLICITE ET DE L'INFORMATION	6
1.8. DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	6
<b>2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>7</b>
2.1. RENCONTRE AVEC LA MUNICIPALITE	7
2.2. REUNION PUBLIQUE	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
2.3. PERMANENCES	7
2.4. RECUEIL DES DOCUMENTS	7
<b>3. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE</b>	<b>7</b>
3.1. PIECES ADMINISTRATIVES	7
3.2. RAPPORT DE PRESENTATION	9
3.3. PROJET D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE	9
3.4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	9
3.5. PLAN DE ZONAGE DOCUMENT GRAPHIQUE	10
3.6. REGLEMENT ECRIT	10
3.7. ANNEXES	10
3.8. BILAN DE CONCERTATION	10
3.9. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	11
<b>4. OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>11</b>
<b>5. BILAN DE FIN D'ENQUÊTE</b>	<b>15</b>
5.1. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	14
5.2. REPOSE DE LA COMMUNE	14
5.3. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	15
<b>6. EXAMEN DE LA PROCEDURE</b>	<b>15</b>
<b>7. CONCLUSION GENERALE</b>	<b>15</b>

## **ANNEXES**

- 1 – Procès-verbal de synthèse
- 2 – Réponse de la commune au PVS

## 1. ORGANISATION DE L'ENQUETE

### 1.1. Généralités

La commune de Marcoussis est une commune de 8000 habitants environ, située au sud de Paris à trente kilomètres de la capitale, avec une excellente position géographique, au carrefour de la N104 (vers Evry et Corbeil-Essonnes), la N118 (Versailles) et l'A10 (Massy, Palaiseau, Paris), au sud du plateau de Saclay, et fait partie de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay.

Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Paris-Saclay (27 communes, 300 000 habitants) et du Triangle Vert (association réunissant plusieurs communes et des exploitants agricoles motivés par la conciliation d'un développement durable et d'une agriculture économiquement viable).

Son territoire se développe sur près de 1700 hectares, à forte dominante agricole et naturelle (3/4 du territoire environ), avec la vallée de la Salemouille, les coteaux boisés, les plateaux, le village et les hameaux à l'est.

### 1.2. Objet de l'enquête

La commune dispose d'un PLU approuvé le 25 septembre 2013, modifié le 12 février 2014 (prise en compte des observations du contrôle de légalité).

le 22 mars 2016, et le 30 juin 2017.

Prenant en considération les évolutions législatives, celles des projets, l'évolution urbaine, et les évolutions du zonage des sols à prévoir, le 29 septembre 2016, la commune a prescrit la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal avec les objectifs suivants :

*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.

### **1.3. Cadre juridique de l'enquête**

L'enquête publique obligatoire, se situe dans le cadre de tous les textes intéressant les enquêtes publiques, celles concernant les documents d'Urbanisme, et plus particulièrement les articles L123-1 et suivants, R153-1 et suivants du code de l'Urbanisme, L123-1 à R123-16 et R123—1 à R123-23 du Code de l'Environnement.

### **1.4. Décisions municipales complémentaires**

Le 31 janvier 2017, le conseil municipal de Marcoussis a pris acte du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le 21 décembre 2017, la commune, considérant le rapport de Mme F. Prigent, précisant que le projet de révision avait normalement suivi son cours : concertation (dossier mis à la disposition du public, articles, demi-journée portes-ouvertes, registre à la disposition du public, boîte mail dédiée), association des associations locales, des personnes publiques associées... a arrêté le projet de révision du PLU.

### **1.5. Nomination du commissaire enquêteur**

Pour donner suite à la demande de la commune enregistrée en date du 29 décembre 2017, le Tribunal Administratif de Versailles a désigné le 5 janvier 2018 M. Bernard PANET pour conduire l'enquête ayant pour objet : « *La révision du plan local d'urbanisme de la commune de Marcoussis* ».

#### Remarque :

Le commissaire enquêteur, nommé par le Tribunal Administratif est choisi sur une liste d'aptitude révisée annuellement. La loi précise en particulier que : « ne peuvent être désignés comme commissaires enquêteurs ou comme membre de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête ».

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité. (Le commissaire enquêteur signe une attestation sur l'honneur confirmant son indépendance vis-à-vis de l'enquête).

On peut également rappeler que le travail du commissaire enquêteur n'est ni celui d'un juriste, ni celui d'un expert.

Il n'a aucune borne à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité du projet et de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.

En l'occurrence, le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

### **1.6. Modalités de l'enquête**

M. le Maire de Marcoussis, après concertation avec le commissaire enquêteur a pris le 9 mars 2018 un arrêté précisant les modalités pratiques de l'enquête :

- siège : mairie de Marcoussis
- dates et durée : du 3 avril 2018 au 3 mai 2018 (31 jours consécutifs)
- permanences du commissaire enquêteur :
  - vendredi 13 avril 2018 de 14h à 17h
  - samedi 28 avril 2018 de 9h à 12h
  - jeudi 3 mai 2018 de 14h à 17h
- publicité (presse et internet)
- modalités administratives habituelles (dont la possibilité de consulter et s'exprimer par internet)

### **1.7. Détails de la publicité et de l'information**

Les parutions dans la presse ont eu lieu :

- dans « Le Parisien », édition de l'Essonne :
  - le 14 mars 2018
  - le 6 avril 2018
- Dans « Le Républicain » :
  - le 15 mars 2018
  - le 5 avril 2018

L'enquête a également été annoncée sur le site internet de la commune.

### **1.8. Documents mis à la disposition du public**

Le public pouvait consulter le dossier d'enquête publique en mairie de la commune, aux heures habituelles d'ouverture au public.

Le dossier était composé des éléments suivants :

- arrêté de M. le Maire prescrivant l'enquête
- un registre d'enquête publique

- le dossier légal (cf. description plus loin)
- le dossier était également consultable sur le site internet de la commune, ainsi que sur un poste informatique dans le hall d'accueil de la mairie.

## **2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1. Rencontre avec la municipalité**

Le 6 mars 2018, le commissaire enquêteur a été reçu par M. Thomas, maire de Marcoussis Mme Prigent, adjointe à l'urbanisme, accompagnés de Mme Gonsse DGS, Mme Liewig, RDU, ainsi que de MM. Albared et Perez, du BET Espace-Ville qui lui ont expliqué les grandes lignes et les enjeux de la révision mise à l'enquête.

### **2.2. Réunion publique**

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une telle réunion, la révision du PLU ayant fait l'objet d'une concertation et n'a reçu aucune demande dans ce sens.

### **2.3 Permanences**

Les trois permanences prévues par l'arrêté municipal ont eu lieu aux jours et heures prévus, en mairie de Marcoussis et se sont déroulées sans incident.

### **2.4 Recueil des documents**

Le commissaire enquêteur a recueilli lui-même le registre et le dossier d'enquête en mairie à la fin de la dernière permanence.

## **3. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier réglementaire « Révision du Plan Local d'Urbanisme » mis à la disposition du public, outre le registre d'enquête publique et l'arrêté municipal prescrivant l'enquête se composait des parties suivantes :

### **3.1. Pièces administratives**

- *Extrait des délibérations du CM de la commune de Marcoussis du 29 septembre 2016*  
(décision de la révision du PLU)
- *Extrait des délibérations du CM de la commune de Marcoussis du 31 janvier 2017*  
(acte du débat sur le PADD)

- *Extrait des délibérations du CM de la commune de Marcoussis du 21 décembre 2017*

(arrêt du projet, lancement de la procédure de révision)

- *Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale d'IdF*

(demandes de mieux justifier certaines parties)

- *Avis de la direction départementale des territoires (état)*

(avis réservé : effort de construction modéré, logements sociaux, précisions attendues sur plusieurs sujets, justification du déclassement d'une partie d'EBC, ajout du PPRI ...)

- *Département de l'Essonne*

(avis favorable sous certaines conditions : circulations douces, parkings, compatibilités avec les ENS, zones humides, inondation par ruissellement, itinéraires historiques, propriété du département (AL 401,403,406,409,413,417,420) affectée par un projet)

- *CDPENAF*

(avis favorable sous réserves : classement des sièges d'exploitations agricoles, (STECALs 2 et 3), encadrement des possibilités d'extensions)

- *Communauté d'agglomération Paris-Saclay*

(avis favorable)

- *Commune de Les Ulis*

(avis favorable, une préconisation)

- *RTE*

(confirme les lignes HT et THT, plans et recommandations joints)

- *Académie de Versailles*

(pas d'observation particulière)

- *Direction des affaires culturelles d'Ile-de-France*

(quelques remarques)

- *Agence régionale de santé*

(avis favorable sous réserves : projets pas définis précisément, état des sols à prendre en compte, circulation automobile, environnement sonore)

- *CCI Essonne*

(Quelques remarques)

- *CH d'Agriculture*

(demande de modification de zonage)

- *Agence des Espaces Verts*

(avis favorable, remarques sur les exhaussements, continuités écologiques, respect des emprises prévues, modifications de zonages)



- *Copies des parutions dans la presse.*

### **3.2. Rapport de présentation**

Document de 403 pages, en polychromie, avec plans, cartes, graphiques, photographies, il se développe en trois parties de la façon suivante :

- Diagnostic et état initial de l'environnement ;
- Justification des choix retenus (objet de la révision) ;
- Evaluation environnementale (incidences de la révision) ;

Le dossier reprend les thèmes habituels et obligatoires concernant l'analyse de la commune, les raisons qui ont amené les choix d'aménagement du territoire, et leur impact sur l'environnement.

### **3.3. Projet d'aménagement et de développement durable**

Documents de 15 pages présentant les objectifs de la révision de ce PLU, pour « un village dans une vallée » désirant conserver son agriculture comme un maillon fort de l'économie de proximité, sans omettre les besoins de la population (logement et équipements), dans la recherche du maintien de l'équilibre, sans négliger les souhaits de l'Etat :

- Préserver la plaine dans toutes ses composantes ;
- Valoriser l'environnement remarquable et préserver le cadre de vie ;
- Répondre aux besoins des habitants ;
- Maintenir et développer une activité économique dynamique et diversifiée.

### **3.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation**

12 pages en format « italien » présentant 6 aménagements :

- OPA n° 1, abords de la rue Alfred Dubois (logements) ;
- OPA n°2 La Plante aux Chiens (logements) ;
- OPA n°3 Le Chêne Rond (logements) ;
- OPA n° 4 Les Cornutas (logements) ;
- OPA n° 5 La Ronce (logements) ;
- OPA n° 6 La Fontaine de Jouvence (soutien économique).

### **3.5. Plan de zonage documents graphiques**

Deux plans en polychromie :

- plan de zonage général (échelle indiquée par proportion) de toute la commune, comportant également une légende et la liste des emplacements réservés) ;
- plan de zonage du village au 1/2000.

### **3.6. Règlement écrit**

Documents de 207 pages se développant de la façon suivante :

- Introduction
- Dispositions générales
- Dispositions applicables par zones (16 zones : UA, UE, UG, UH1, UH2, UI, UL, UP1, UP2, UP3, UR, UV, AU, AUH, A, N)
- Glossaire et définitions
- Éléments bâtis repérés (article L151-19 CU).

Pour chaque zone, le règlement reprend les éléments habituels : définition de la zone, destinations des sols interdites et autorisées, caractéristiques urbaines (volumétrie et implantation des constructions, emprise au sol, hauteurs...), qualité architecturale, environnement et paysage, stationnement, équipements et réseaux.

### **3.7. Annexes**

Il s'agit des plans et textes concernant :

- Les servitudes d'utilité publique (plan avec cartouche explicatif, tableau, notice, PPRI) ;
- Les annexes sanitaires (réseaux AEP, assainissement y compris le zonage AC et AI - déchets) ;
- Les Annexes informatives (périmètre régional d'intervention foncière, contexte agricole (projet intercommunal), carte des espaces naturels, délimitation du SAGE Orge-Yvette, carte du potentiel géothermique, constructions sur terrains argileux, classements sonores des réseaux routier et ferroviaire de l'Essonne, itinéraires empruntés par les agriculteurs, recommandations architecture et paysage, délibération et plan du droit de préemption urbain renforcé (DPU).

### **3.8. Bilan de concertation**

Après l'exposé de la mise en œuvre de la concertation (exposition, dossier mis à la disposition du public, articles, demi-journée « porte ouverte »), le document reprend sous forme de tableau les réponses apportées aux observations faites (7) pendant la concertation.

Le document comporte des photographies en mairie, et des copies d'articles et d'internet, ainsi que des extraits des observations reçues.

### **3.9. Commentaires du commissaire enquêteur**

Le dossier mis à la disposition du public était bien présenté, de bonne qualité physique, clair, et permettait de s'informer correctement.

#### 4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Lors des permanences du commissaire enquêteur, la fréquentation du public a été moyenne.

Le total des observations faites physiquement sur le registre d'enquête publique, par courriers et par internet est de 27, pouvant s'analyser de la manière suivante après rapprochements :

- 4.1. M. Weulersse J. M., Association Mieux se déplacer en bicyclette**, fait remarquer que l'existence de parking vélo (bâtiments publics et privés) est une condition de ce mode de déplacement – dans le projet de PLU, les surfaces exigées ne semblent pas conformes aux obligations légales (articles R11-14-4 et R11-14-8 joints – tableau) – son association plaide pour des pourcentages par rapport aux normes (+ 50%) – et les parkings sont souvent de mauvaise qualité et, avec des fixations difficiles – demande que le PLU exige un système de fixation sécurisé avec des dispositifs fixes – rappel de l'article L151-4 du CU (inventaire des capacités de stationnement) : pas fait pour les vélos – référence au PDUIF – l'inventaire pour les vélos doit être rajouté – l'association propose son inventaire (plan joint).
- 4.2. Commune des Ulis**, demande que l'article 4 du règlement de la zone N, secteur N2, permette de porter l'emprise pour la construction du centre de loisirs à 1 500 m<sup>2</sup>, de manière à pouvoir l'agrandir d'une façon plus économe, le règlement doit évoluer, sinon impossible - avis favorable au PLU.
- 4.3. Société des matériaux de la Seine (SMS), document de 13 pages joint**, par M. Manissolle, Responsable Développement, demande une adaptation du projet de règlement pour la zone N7 – la SMS exploite un site à « La Folie Bessin » - a échangé avec la commune (pérennité de l'activité) - mais activités non présentes dans le document sur l'état initial et le diagnostic – activité présente depuis plus de 40 ans – le préciser – les termes « stockage de dépôts de gravats » (Ch2 évaluation environnementale) ne conviennent pas : les activités déployées valorisent les déchets, et permettent de préserver les ressources en matériaux de carrières – description des différentes actions, leur importance, la valorisation introduite – situation géographique du site ( grands chantiers sud ) – une description plus valorisante et plus précise (installations) est souhaitée que celle actuelle (p37 EE) – impacts positifs omis (p69 EE), l'activité peut se développer sans consommation foncière – photographies jointes – problème des entités foncières et des constructions par rapport aux limites séparatives, insérer une distinction dans le règlement entre les limites séparatives internes (autorisation « à cheval » sur les limites internes) – élargir la notion de silo à toute les installations de fabrication et de stockage de matériaux (limités à 12m /h) – rations espaces verts /propriétaires à préciser, permettre de globaliser sur le site.
- 4.4. M. Javerlhac R. Groupe Arcade**, demande une modification du règlement de la zone G (article 4, paragraphe 3) : emprise au sol portée de 60 % à 70 % - projet de construction de la résidence sociale « Les Amis de l'Atelier », besoins d'espaces communs (25 logements pour public fragilisé) – projet architectural cohérent avec la continuité du bâti centre/ville.

**4.5. M. Szekely M. et Mme Ceoni B.** emplacement réservé n°6 sud de leur parcelle – « *correction effacement du pont depuis 3 ans (SIVOA) aucun accès entre les parcelles sud, chemin rural inexistant domaine privé – aucune servitude de passage entre les différentes parcelles* ».

**4.6. Dr Yvon Triten**, zones UH1 et UH2 très imbriquées (cadastre 000AV01) – le projet prévoit 40% d’emprise au sol et 30% - inégalités entre propriétaires, quels arguments – réduction des droits à construire = à l’encontre de l’esprit des lois, quels arguments – a une parcelle divisible si le projet est modifié : contrainte de 30% supprimée, revenir aux règles précédemment en vigueur (40% d’emprise sans restriction) – la multitude des contraintes réduit le droit à construire, contraire avec l’esprit des lois – largeur des accès (3,50 m nouvelle règle), distance par rapport aux limites séparatives devrait être de 2,50 m – cf. l’historique des zones déjà urbanisées – différences des distances de retrait et des vues.

Exemple de calcul pour une parcelle en UH1 (480 m<sup>2</sup>) : en fonction des contraintes, emprise limitée à moins de 15%.

**4.7. A et B. Roux**, il faut établir plus de mesures restrictives concernant les parcelles pouvant accueillir de nouvelles constructions : surface minimum par parcelle, largeur minimum, clause imposant que le faîtage soit en rapport avec longueur et largeur des constructions (harmonie avec l’existant) – il faut améliorer les voies de circulation (densification de la population et « bétonnage intensif »), aménager les trottoirs, marquer au sol les emplacements de stationnement des voitures – il faut améliorer sensiblement les réseaux et en créer (EP)(maison inondée si fortes pluies, réseau saturé et sous-dimensionné).

**4.8. M. R. Breul, SCI Cleor**, attire l’attention sur le classement de sa parcelle AA0023, en N2 ; son activité est agricole et son régime officiel est agricole : souhaite un autre classement mieux adapté.

**4.9. Mme A. Prevost**, est propriétaire d’un terrain en future zone UR : **surprise** des distances de retrait (10m) qui amputent son terrain d’une grande surface constructible – règle semble contradictoire avec la volonté du nouveau PLU – schéma joint – la parcelle en face se trouve en AUH avec des règles très différentes – inégalité de traitement – il serait équitable et cohérent d’ajuster les règles d’implantation entre les terrains en UR et en AUH.

**4.10. Mme V. Desbrun** : OAP les Cornutas, *le ru* (actuellement en friche et boisé, découvert puis enterré) n’apparaît pas dans le schéma de l’OAP – il est sur le cadastre (plan joint) – les abords sont entretenus, il a un rôle pour l’écoulement des eaux – annexe 7.2.5 souligne la nécessité de mettre en œuvre des installations pour les eaux pluviales – il doit être pris en considération et préservé – *liaisons douces* : pas de débouché ni donc de continuité (cf. schéma de l’OAP) – tenir compte des nuisances sonores pour ce futur éco-quartier (N104 en hauteur/site).

**4.11. M. Faure A.** est propriétaire d’un pavillon route de Briis (parcelle 441 et 442) en zone UR, terrains en longueur – est prêt avec certains de ses voisins (parcelles 1451, 1455, 1457, 1523, 1669, 443, 444) à vendre une partie de leurs terrains (en lots arrière) pour des constructions de maisons strictement individuelles – or le PLU ne le permet pas (pas de marge pour garder un terrain de superficie convenable) – plan joint.

**4.12. M. M. Cervelli**, 10 route de Briis, parcelles F1523 et F1457, souhaite créer une parcelle

supplémentaire sur les 50 derniers mètres de son terrain – plan joint.

- 4.13. M. O. Trouve et Mme N. Trouve** demande de division de terrain – plan joint.
- 4.14. Ville de Marcoussis**, apporte des précisions complémentaires sur la protection des murs de pierre - souhait d'étendre la dérogation à l'article R151-21 du CU à la zone UG (hameaux) - ajouter un emplacement réservé, un espace boisé, une précision concernant les retraits en zone N3 – plans joints.
- 4.15. M. J. L. Raux et Mme** demandent s'il y aura la possibilité de diviser leur terrain (lot arrière) (actuellement il faut une distance minimale de 16 mètres entre deux constructions, alors qu'en UG c'est 8m).
- 4.16. M. Mme C. Le Sergent**, problèmes sur la zone UH1, implantations des constructions par rapport aux limites séparatives - article Uh7-1 : exclut la construction sur limite séparative pour les terrains divisés après le 27 janvier 2015 : souci d'éviter un morcellement excessif ? mais contradictoire avec la densification voulue par le gouvernement (et menace de taxation des terrains constructibles en zones tendues) – exemple de la parcelle AT264, exemple des parcelles AV301 et AV302, plans joints – demandent la suppression de l'article 7-1 – comment sont pris en compte les remarques des différents organismes interrogés – imposé : 25% de logements sociaux, les conditions suivant lesquelles cela va pouvoir se faire sont essentielles pour Marcoussis.
- 4.17. Mme Breul** confirme l'observation (parcelles 000AA023) de M. R. Breul, et demande que ces parcelles soient classées en agricole (possibilité de faire un toit sur le fourrage).
- 4.18. M. B. Leroy**, demande une modification de zonage concernant les parcelles AR 392, 393, 394, 395 – document d'explication joint : historique des ventes et achats des parcelles – les terrains ne sont plus exploités – souhaite céder à chacun de ses enfants une parcelle (voie d'accès existante, réseaux présents) – pense que son projet est positif pour la commune – volonté de vivre sur la terre de ses ancêtres.
- 4.19. Sté Total, par MM. Dubois et Sarrazin**, la Sté TMF est propriétaire 40 rue Alfred Dubois (AL138) – ancienne station-service – zone UP1 (OAP) – 35 places de stationnement sont prévues dont 25 sur le terrain TMF – orientations trop précises de l'OAP qui obèrent les possibilités de construire mais qui ne figurent pas dans le PLU ce qui n'est pas normal (cf. jurisprudence) – demande de supprimer ces orientations d'aménagement et d'orientation et de programmation dans le secteur « abords de la rue Alfred Dubois ».
- 4.20. M. L. Briois**, sa parcelle (105 route d'Orsay) est en zone N1, alors qu'elle est déjà partiellement aménagée – souhaite un classement qui lui permette de terminer l'aménagement de son terrain, et en cas de sinistre la possibilité de reconstruire sa maison.
- 4.21. Mme Pompar C.**, sa propriété se situe en N3 Et N1 (qui n'existait pas avant) – souhaite que son terrain reste en N3 (sinon perte de valeur) – il lui serait désagréable de perdre du terrain le long du ru qui définit le bas de sa propriété (+ insécurité due au passage).
- 4.22. M. P. Le Mens**, fait des remarques sur la place donné aux vélos : incitations occupent trop peu de place dans ce projet de PLU – parkings à vélos (trop peu nombreux, difficilement repérables, pas d'accrochage possible, photographie jointe) – partage l'observation de

MSAB, observation n° 2 – certaines voies en sens interdit pourraient être mises en double sens pour les vélos (photographie) – identifier et sécuriser les zones cyclables – limitation à 30 kms/h en cœur de ville, création d'une zone partagée à 20 kms/h.

**4.23. M. et Mme Leblond** habitent 23 rue des Berges, zone UH1 assainissement collectif – avaient sollicité la commune de faire une canalisation de gaz, et de raccorder le pavillon à l'assainissement collectif – « impossible » - est-il prévu des travaux dans un futur plus ou moins proche ?

**4.24. Association PENACV** (Association pour la Protection de la Nature et l'Amélioration du Cadre de Vie) – a appris le projet de deux bâtiments (trois logements chacun) sur la parcelle 123 aux Basses Marais – ce terrain est en pente (25%) – les constructions prévues paraissent démesurées, et portent atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants – densité excessive – distance d'implantation insuffisante (surplomb sur les constructions existantes) – multitude des contraintes s'ajoutant les unes aux autres réduisent l'espace et concentre la densité – on ne peut pas construire trois maisons sur un parking dans un environnement jusqu'alors verdoyant.

#### **4.25. Commentaires du commissaire enquêteur**

Le nombre d'observations du public est peu important. Les sujets abordés touchent presque essentiellement des cas particuliers (demandes de possibilités de construire et/ou de diviser, modifications de zonage, distances d'implantation des constructions, pérennités d'activités...). La densification et les liaisons douces sont abordées.

## **5. BILAN DE FIN D'ENQUÊTE**

### **5.1. Procès-verbal de synthèse**

Le 16 mai 2018 en accord avec la commune, – le calendrier découpé du mois de mai n'ayant pas permis de situer une réunion plus tôt – le commissaire enquêteur a remis à la commune (qui avait la copie intégrale des observations) le procès-verbal de synthèse de l'enquête, au cours d'une réunion avec Mme Prigent, adjointe à l'urbanisme, Mme Gonsse DGS, Mme Liewig DDU, et M. Perez du BET Espace-Ville.

Outre les observations du public, le commissaire enquêteur, (bien que ne les ayant pas reprises dans son PVS) a précisé souhaiter des réponses sur les avis des PPA, et notamment l'avis réservé de l'Etat.

(Le texte intégral de ce PVS se trouve en annexe 1).

### **5.2. Réponse de la commune**

Le 29 mai 2018, la commune a fait parvenir par courriel sa réponse au commissaire enquêteur, dont il a reçu un exemplaire en papier le 30 mai.

Il s'agit d'un document de 27 pages, reprenant sous forme de tableau les observations du public, y répondant, parfois légèrement commentées. Le tableau comporte également des

réponses aux points soulevés par les PPA.

### **5.3. Appréciation du commissaire enquêteur**

On remarque tout d'abord que la commune prend en compte, ou partiellement en compte, un grand nombre de remarques des PPA, ainsi que certaines demandes du public qui lui ont paru logiques, et dont l'intégration ne remet pas en cause l'esprit du projet de PLU présenté.

Quelques précisions sur certaines décisions auraient pu être un peu plus détaillées, mais le tableau est clair, et la commune à travers cette réponse marque parfaitement sa volonté d'assurer son projet tout en ne négligeant pas les demandes ou observations compatibles avec.

Le commissaire enquêteur a considéré que cette réponse était satisfaisante dans son ensemble.

Le texte intégral de cette réponse se trouve en annexe 2. On en trouvera également des extraits dans les conclusions motivées du commissaire enquêteur.

## **6. EXAMEN DE LA PROCEDURE**

Il n'appartient qu'au tribunal administratif de se prononcer sur la légalité de la procédure, et il n'est nullement du domaine du commissaire enquêteur de porter une appréciation sur ce sujet. Cependant il peut préciser s'il lui semble que la procédure de l'enquête est légale et qu'elle a été respectée. En l'occurrence, en fonction des éléments dont il a disposé, il lui semble que la ligne générale de la procédure concernant l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de la commune de Marcoussis, a été normale du point de vue technique et de la législation en vigueur.

## **7. CONCLUSION GENERALE**

L'enquête publique concernant la révision n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marcoussis, et qui a eu lieu en Mairie de la commune du 3 avril au 3 mai 2018 s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, sans incident majeur, avec un public moyennement important, qui a principalement exprimé des demandes concernant des cas particuliers, fait des remarques sur les circulations douces, et certaines pérennités d'activités qui seraient liées au projet de PLU.

En foi de quoi a été dressé le présent rapport.

A le Kremlin-Bicêtre, le 3 juin 2018

Le commissaire enquêteur

Bernard PANET