

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

Essonne

COMMUNE

NARCEUSSIS

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Cocher la case correspondante*

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : Révision n°2 du Plan local  
d'Urbanisme

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Revision n°2 du Plan local d'Urbanisme

## Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2022-331 en date du 5/09/2022 de

M. le Maire de : NARCAUSSIS

M. le Préfet de :

## Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

M. GUERIN Narc qualité \_\_\_\_\_

Membres titulaires : M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Membres suppléants : M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 7/10/2022 14H00 au 9/11/2022 17H00

les lundis de 13H30 à 17H30 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les mardis, mercredis, jeudis de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H30

les jeu, ven et se vendredis de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 18H00

les je, ve et le vendredis de 8H00 à 12H00 et de 13H30 à 17H00

Siège de l'enquête : Mairie de Narcaussis

Autres lieux de consultation du dossier : Site internet : narcaussis.fr

## Registre d'enquête :

comportant 22 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir

les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

M le Commissaire enquêteur Marie de Narcaussis 5 Rue Alfred Dubois 91460 NARCAUSSIS

## Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Mairie de Narcaussis

5 Rue Alfred Dubois 91460 NARCAUSSIS

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

## Réception du public par le commissaire enquêteur :

les Vendredi 7 octobre 2022 de 14H00 à 17H00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les Lundi 17 octobre 2022 de 16H00 à 17H00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les Jeudi 27 octobre 2022 de 16H00 à 17H00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les Mercredi 9 novembre 2022 de 16H00 à 17H00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

une réunion publique  a été  n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 7 octobre 2022 à 14 H00 heures

Observations de M<sup>(1)</sup>

Ce jour, 7 octobre 2022 à 14h, j'accueille la présente enquête et débute ma première permanence

1 A 15h, j'ai reçu Monsieur SAIZ Hervé 3 Allée de la petite porte Marc GÉRIN Narcoussis.

Pour la parcelle AN 318 rue des basses Corneilles en zone UR, il propose de déplacer la zone constructible pour préserver les arbres de l'espace boisé.

Il doit me présenter ces remarques par écrit.

2 n°2 Bidault Gérard.

Surpris qu'il n'y ai pas de modifications au projet de « La Ponce ». A ce jour beaucoup de maîtres de plainte de l'insuccès grandissant, liée à l'erreur de construction de gettas dans les années précédentes ne permettant pas l'intégration des populations déjà existantes. Construire des logements sociaux à La Ponce dans un quartier éloigné du centre ville est une aberration déjà dénoncée dans la précédente enquête.

En outre l'accompagnement de la RD3, est bien de ressembler à ce qui est décrit dans le projet: permis de construire non affichés, accès à la RD3, etc.

3 A 16h45 Monsieur SAIZ MERVÉ m'a remis une lettre -avec 3 pièces jointes précisant ses remarques précédentes (voir observation 1)  
cette lettre est annexée au présent registre

<sup>(1)</sup> Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Hervé SAIZ  
3 Allée de la Petite Porte Marcoussis  
0672902927  
h.saiz@orange.fr

Mairie de MARCOUSSIS  
Monsieur Marc GUERIN Commissaire enquêteur

Objet : déplacement de la zone constructible pour augmenter la superficie de la zone naturelle protégée  
(ne menace pas l'économie générale du plan local d'urbanisme de la commune)

Références : 7 quater rue des Basses Corneilles Marcoussis  
Parcelle : N°AN 318  
Zone : UR  
Lieudit : LES CORNEILLES  
Surface : 00 ha 35 a 94 ca  
PJ : plan actuel de la parcelle constructible et plan projeté

Marcoussis, le 07/10/2022

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Acquéreur depuis le 21/07/2022 d'un terrain de 3594m<sup>2</sup> situé 7 Rue des Basses Corneilles, je vous adresse par la présente, ma demande de modification de zonage de la parcelle.

En effet, cette parcelle de 3594 m<sup>2</sup>, est composée d'une zone en Espace Paysagé Remarquable inconstructible et d'une zone constructible de 1400m<sup>2</sup> environ.

Sur les plans en PJ, vous constatez que la zone constructible en T inversé rentre (avec l'actuelle maison construite) de 13m dans l'espace protégé, pourtant actuellement paysagé d'une dizaine d'arbres âgés de plusieurs décennies. En outre, nous constatons avec l'architecte, que nous pourrions préserver ces arbres en modifiant la zone constructible, par le déplacement de cette zone (12,54m x 5m) vers le bas de la zone sans arbres. Porteur d'un projet immobilier, je souhaiterais construire une maison passive de plain-pied en ossature bois, sur le terrain cité ci-dessus.

Je suis convaincu que les retombées de mon projet justifient amplement ce changement.  
Mon projet améliorerait la préservation du paysage et du cadre du village

Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.

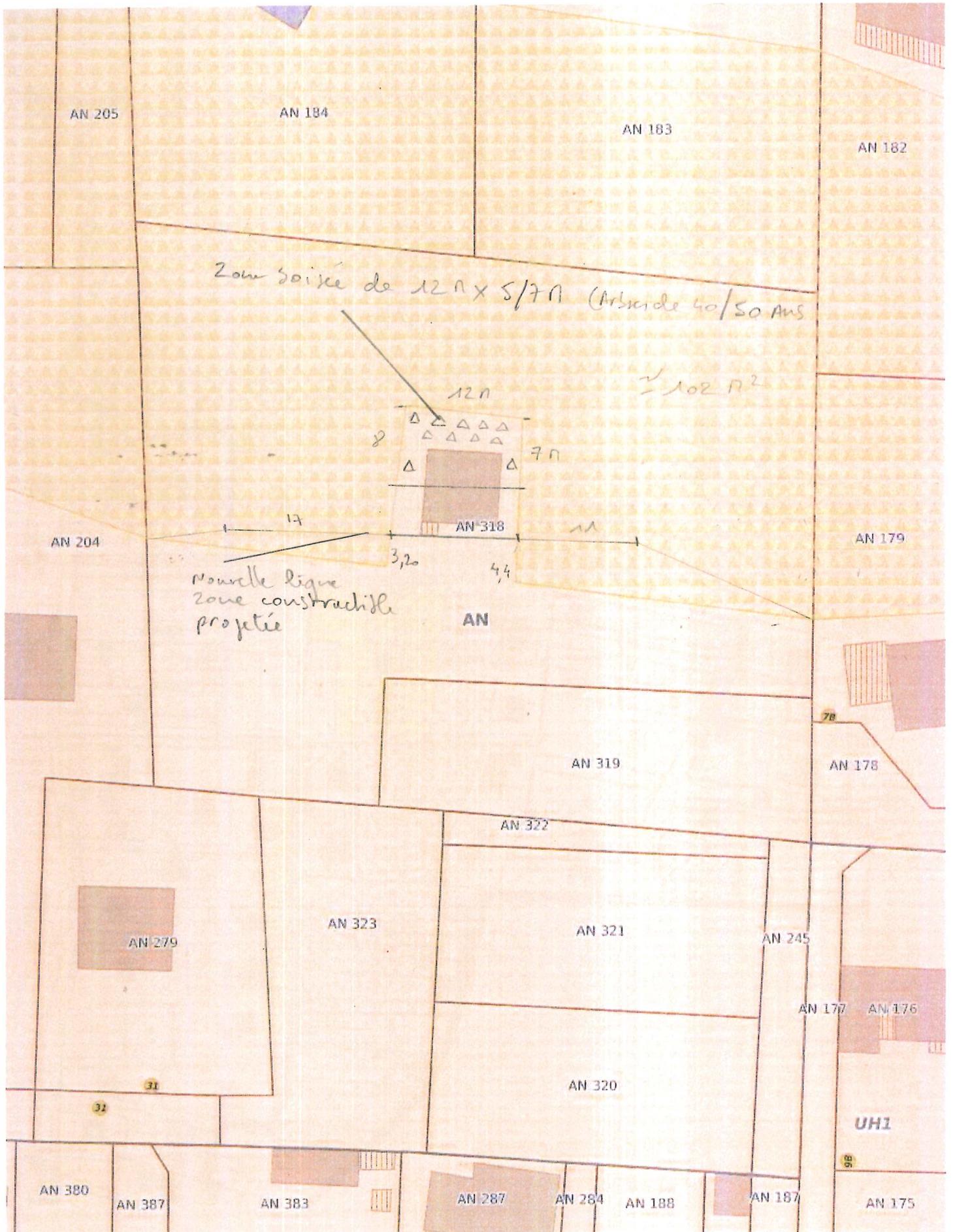
En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.

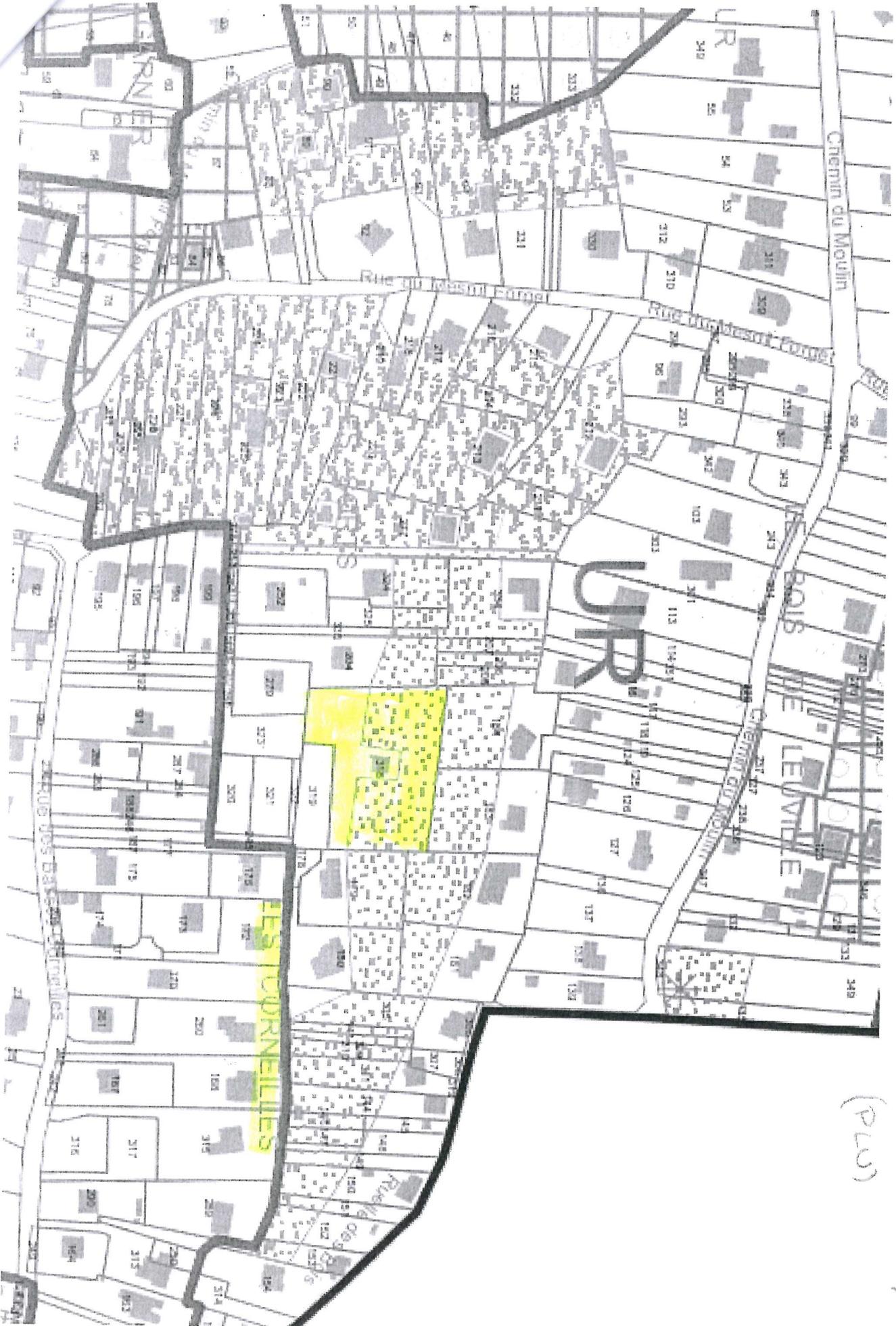
Lettre reçue par le commissaire enquêteur le 07/10/2022

Actual



# Projeté

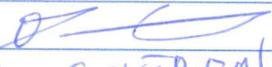




Extrait plan zonage  
(P.L.U.)

Je clos ma permanence du 07/10/2022  
à 17 heures.

Deux habitants se sont présentés et ont laissé  
une observation et une lettre

  
Marc GUERON  
Commissaire enquêteur

Lundi 10 octobre 2022

Lundi 17 octobre 2022

Je débute ma 2<sup>ème</sup> permanence à 14h

4 J'ai reçu Monsieur Breat qui désirait s'informer  
du sujet du respect des zones naturelles

5 Lundi 17 octobre 2022

Monsieur Chiomento, la Borne Parcelle MA 105  
Mon terrain a trouvé place par rapport à l'avenant  
du dernier PLU. m'obligeant à rester à 15 M de  
chaque voisin en cas de division après 2013.  
Actuellement j'envisage de diviser et de vendre  
1 parcelle de 3800 M<sup>2</sup> et l'autre de 2723 M<sup>2</sup>  
et me voila plaqué. M<sup>re</sup> CHIOMENTO Jean Louis

6 Lundi 17 octobre 2022.

M<sup>me</sup> Rapp née Joudan (Ammick).

J'ai une parcelle dans la zone UG. enclavée qui fait  
l'angle de la rue Pasteur et de la rue Furet (centre  
ville).

Concernant le projet de la création d'un chemin  
piétonnier, pouvez vous me dire le long de  
la Salamouille et de la rue Pasteur, mais  
terrain sera cédé par cette voie piétonne.  
Pouvez vous me donner la superficie néces-  
saires pour cette opération?

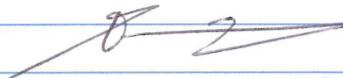
Au vu du plan consulté, pouvez vous me  
confermer si le terrain restant reste constructible  
Pour votre information nous avons déjà été

approuvé par le maître de la paroisse  
qui est en recherche d'un terrain pour installer  
ses nouveaux locaux sachant que le presbytère  
a été préempté par la mairie pour l'extension  
de ses locaux.

Si mon terrain restant n'est pas  
constructible je m'oppose au projet du  
chemin piétonnier.

Je termine ma deuxième permanence  
ce jour 17/10/2022 à 17 heures

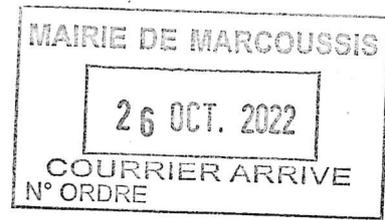
J'ai eu 3 personnes qui ont déposé 2 observations

  
Marc GUERIN  
Commissaire enquêteur.

Monsieur Barthelmy Alain  
35 Rue des Roses Fraisses  
91390 Marcoussis

Marcoussis le 24 OCT 22

Urba  
JC



Monsieur le Maire  
de la ville de Marcoussis

Veuillez trouver ci joint le dossier que je communique  
à Monsieur GUERIN, commissaire enquêteur, en vue de préparer  
l'étude concernant mon terrain sis 3C Rue des Cornettes, parcelles  
no AR 390 et AR 391. Faisant suite à notre entretien  
du Vendredi 21 OCTOBRE 2022.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes  
sentiments distingués.

Barthelmy

- P.S.
- 5 photos de l'environnement
  - 2 plans de situations
  - lettre de la mairie du 8 Février 2008
  - et compte rendu depuis 2008.

M. Alain BARTULUCCI  
35, rue des Roses Mousses  
91390 MORSANG-SUR-ORGE

Morsang-sur-Orge, le lundi 24 octobre 2022

A l'attention de M. Marc GUERIN, Commissaire enquêteur  
Mairie de MARCOUSSIS

**Objet : demande de modification du plan de zonage**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis propriétaire d'un terrain à Marcoussis situé en limite de zone agricole A2, et j'aimerais savoir si à l'occasion de la révision du PLU il serait possible de modifier le plan de zonage afin de faire passer mon terrain en zone habitable UH1 pour pouvoir y construire une maison d'habitation. Il s'agit des parcelles AR 390 et AR 391, rue des Cornutas, repérées sur le plan ci-joint.

Plusieurs raisons à cette demande :

1. Ce terrain est situé sur ce qui semble être un résidu de zone agricole, peu exploitable dans sa forme et sa taille, et déjà modifiée dans le temps, comme le terrain de M. LEROY (parcelle 392/393/394/395) qui se trouvait avant dans la même zone agricole et qui est maintenant en zone habitable UH1.  
Il est également à noter que des habitations existent sur les parcelles voisines pourtant situées dans la même zone agricole, comme repéré sur la photo aérienne ci-jointe.  
En outre, la surface seule de mon terrain (600m<sup>2</sup>) n'est pas suffisante, me semble-t-il, pour une exploitation agricole, ce qui en fait un terrain destiné à rester une friche s'il reste en zone A2, pouvant même finir par servir de lieu de stockage sauvage, voire de « dépotoir », ce qui serait regrettable pour les voisins directs.
2. A l'inverse, la surface de ce terrain rend possible la construction d'une maison dans le respect des règles d'urbanisme de la zone UH1, ce qui permettrait d'aménager enfin cette petite parcelle perdue de la ville.
3. En 2008, des travaux de création d'un réseau d'assainissement ont eu lieu dans la rue Cornutas, « destinés à permettre l'implantation de constructions sur les terrains nouvellement desservis » (cf courrier ci-joint).  
J'ai été sollicité à ce moment-là par la mairie qui me proposait de raccorder mon terrain si j'acceptais de participer financièrement aux travaux « avant la délivrance d'une autorisation d'occuper le sol ». J'ai alors accepté de participer financièrement en pensant que cela faciliterait les démarches pour la construction future de ma maison.  
Ce terrain a donc aujourd'hui déjà des attentes en limites de propriété lui permettant d'être connecté au réseau d'eaux usées sans toucher à la voirie.

J'ai eu l'occasion dans le passé de discuter à plusieurs reprises de ce projet avec M. le Maire qui est toujours resté ouvert à la discussion. Lors de mon dernier entretien avec lui vendredi dernier,

il m'a conseillé de vous solliciter directement dans le cadre de cette révision du PLU, ce que je fais par la présente en espérant que vous prendrez en compte les arguments de ma demande.

Ce jeudi 27 octobre, vous recevez apparemment le public en mairie. Je tâcherai d'être présent à cette réunion pour échanger avec vous sur ce sujet. Peut-être aurez-vous même eu l'occasion d'en discuter avec M. le Maire d'ici là.

Je reste à votre disposition et vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Alain BARTOLUCCI

**Pièces jointes en annexe :**

- Extrait du plan de zonage
- Photo aérienne annotée
- Courrier du 8 février 2008 reçu de la Mairie : *Convention de financement – Participation voirie et réseaux – Création de réseau d'assainissement nouveau*

**CONVENTION DE FINANCEMENT  
PARTICIPATION VOIRIE ET RESEAUX  
CREATION DE RESEAU D'ASSAINISSEMENT NOUVEAU**

**Préambule :**

En application des dispositions de l'article L.332-11-1 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal de la Commune de Marcoussis, a, par délibération n° 2005-078 en date du 29 juin 2005 instauré le régime de la participation pour voirie et réseaux destinés à permettre l'implantation de constructions sur les terrains nouvellement desservis.

Monsieur BARTOLUCCI Alain est propriétaire des parcelles cadastrales AR 390 et AR 391 comprises dans le secteur dit des Vaugoulants. Ces parcelles sont en totalité ou pour partie situées dans le périmètre des terrains devant être desservis par la voie publique ou les réseaux en projet.

Monsieur BARTOLUCCI Alain, en application des dispositions de l'article L.332-11-2 du code de l'urbanisme, accepte de verser, avant la délivrance d'une autorisation d'occuper le sol la part du coût des réseaux appelée à desservir les terrains.

Entre la Commune de Marcoussis, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Olivier Thomas

Et

~~Monsieur BARTOLUCCI Alain, 35 rue des Roses Moussees 91390 MORSANG SUR ORGE.~~

A été convenu ce qui suit :

**Article 1<sup>er</sup> :**

La Commune de Marcoussis s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics de voirie et réseaux prévus dans la délibération n°2005-078 en date du 29 juin 2005, au plus tard deux mois après la signature de la présente convention.

**Article 2 :**

Monsieur BARTOLUCCI Alain s'engage à verser à la Commune de Marcoussis la participation exigible pour le financement des travaux de création du réseau d'assainissement.

**Article 3 :**

Par application de la délibération n°2005-078; le montant de participation exigible s'élève à 75 % (soixante quinze pour cent) du montant en Euros. En conséquence, le montant de la participation due par Monsieur BARTOLUCCI Alain est égal au produit du montant estimatif des travaux soit 8665.71 € T.T.C divisé par le nombre de personne intéressée à l'opération (4) multiplié par 75% (soixante quinze pour cent) soit une somme de 1624.82 Euros.

... / ...

**Article 4 :**

Etat des équipements publics existants et à créer

*Equipements existants :*

Néant

*Equipements à créer :*

Réseau d'assainissement « *Eaux usées* »

**Article 5 :**

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire excepté les cas de force majeure ou de tout événement dont la Commune ne serait pas responsable.

**Article 6 :**

La présente convention est exécutoire dès la signature par les deux parties et sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Fait à Marcoussis le 07/02/07

En 2 exemplaires

Le propriétaire

*C. Baudouin*



Olivier Thomas  
Maire

*[Signature of Olivier Thomas]*



AUH

A2

UH1

LINAS

BARTOLINO

A2

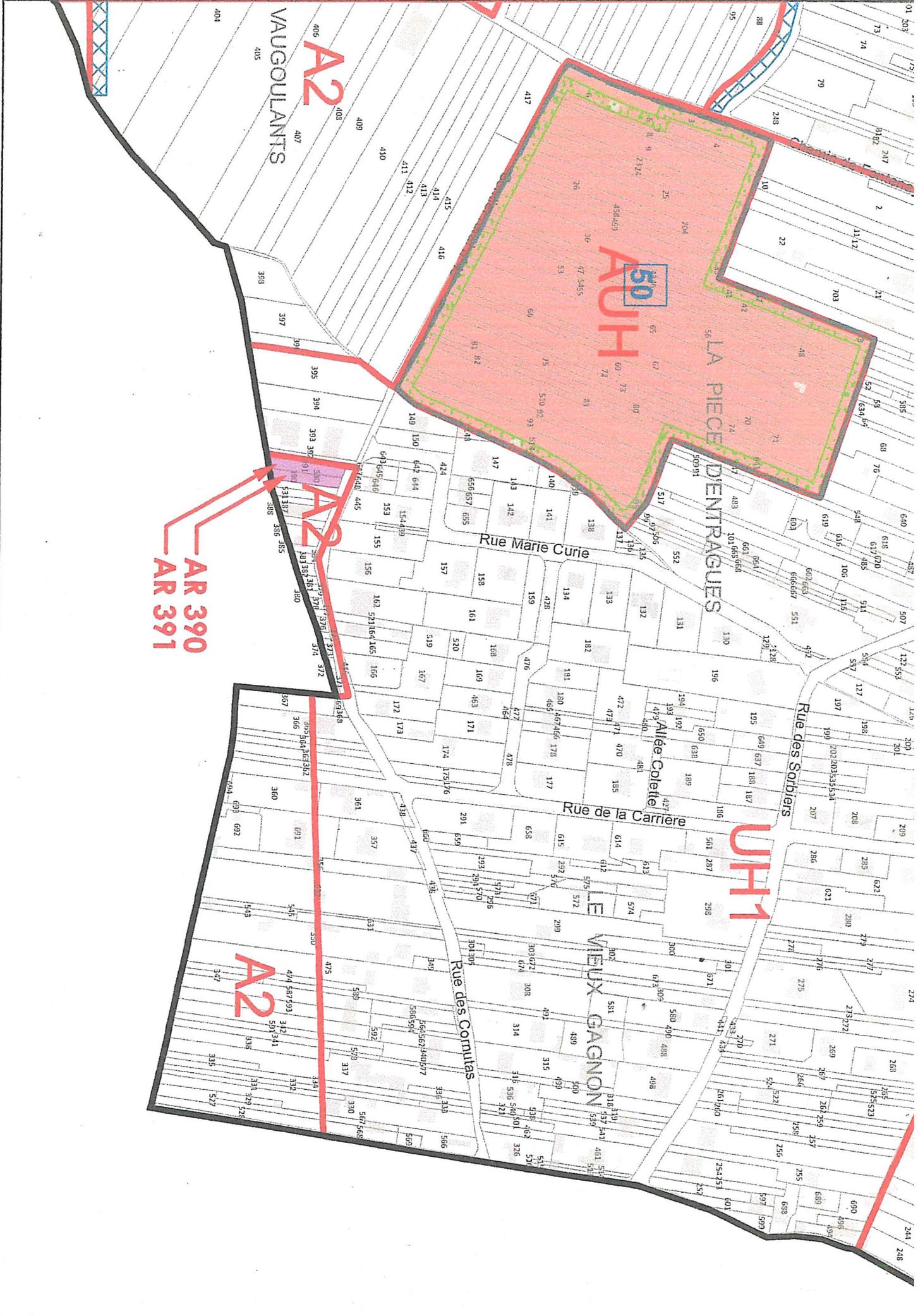
habitations

Rue des Comptes

Rue de la Carrière

Rue de la Carrière

A2



**A2**  
VAUGOULANTS

**50**  
**AUH**

LA PIÈCE D'ENTRAGES

**AR 390**  
**AR 391**

**A2**

**UHI1**

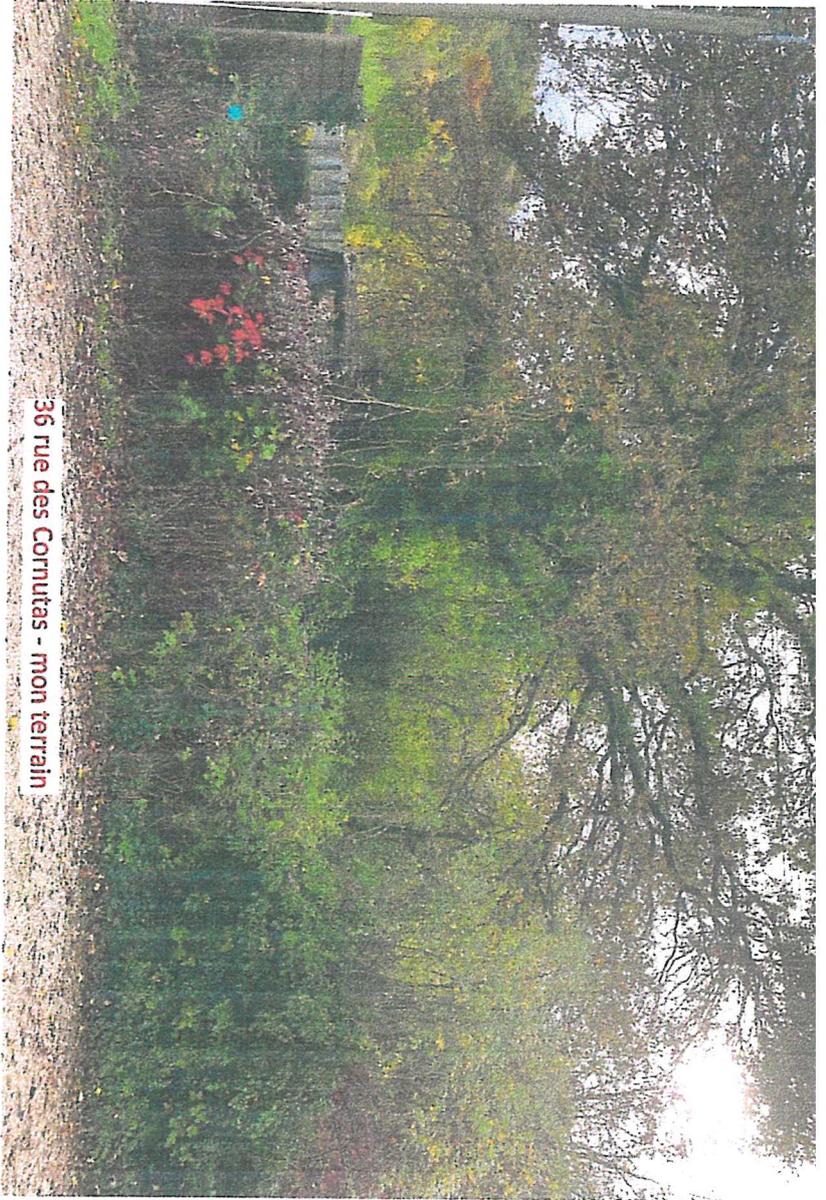
LE VIEUX GAGNON

Rue Marie Curie

Rue des Sorbiers

Rue de la Carrière

Rue des Comitas



36 rue des Cornutas - mon terrain



36 - mon terrain

34 - M. LEROY

RUE DES CORNUTAS



38 rue des Cornuças - M. MARTINHO (LINAS)

36 - mon terrain





40 rue des Cornutas

9

## Remarques sur le projet de deuxième révision du PLU de Marcoussis

le 27/10/2022

Dossier très copieux, demandant un travail d'analyse important

Je me limiterai à en commenter les points que je connais le mieux puisqu'ils concernent, en particulier, des terrains dont je suis propriétaire

1)- LA RESERVE 17, route de Beauvert, pour «création d'une liaison piétonne coté Nord» :  
Pas de problème à priori quant à AE92

Cette réserve reste-t-elle d'actualité après la création récente d'une liaison côté Sud ?

2) Concernant le REGLEMENT DE LA ZONE UH1 et - le distingo qui s'est maintenu entre parcelles résultant ou non d'une division effectuée après le 27/02/2015; une division postérieure entraînant l'interdiction de construire sur limite séparative

. - Une justification a été cherchée en vain aussi bien dans le document 2.2 « justification des choix retenus » de la présente révision que dans celui de la précédente

Dans le cas exemplaire de la parcelle AT 264 de 13 mètres de large et 100 mètres de long, desservie à la fois par la rue de l'Orme et la route de Briis (figure en annexe) les conséquences pratiques de cette règle sont les suivantes :

- sans division cette parcelle peut accueillir à l'une OU l'autre extrémité une maison de 10;5 mètres de façade sur un terrain d'environ 1300 m<sup>2</sup> de surface, surface actuellement considérée comme relativement excessive

- après division transversale en deux terrains constructibles de 50 mètres de long les surfaces des parcelles-filles seront ramenées de façon raisonnable à 650 m<sup>2</sup> mais les possibilités de façade sur chacune d'elles seront réduites à 8 mètres, ce qui limite très largement et l'habitabilité et les possibilités de plans

Quel en est le bénéfice pour les postulants constructeurs ? Pour la collectivité ?

Pourquoi cette règle ?

- qui va à l'encontre du compromis optimal habitabilité /surface de terrain

- qui n'est pas justifiée au regard de « la cohérence d'organisation du bâti \*» puisque la plupart des terrains du secteur sont déjà «construits», majoritairement sur une limite séparative !! (cf. figure jointe)

- qui induit un gaspillage de terrain constructible, volontaire ou non

En résumé nous demandons :

- que dans le cas général, cette règle dont l'utilité n'est évidente et est inégalement appliquée, soit réexaminée.

- qu'elle soit SUPPRIMEE dans le cas particulier de terrains desservis par une rue à chaque extrémité (il suffirait de la limiter aux « divisions longitudinales »)

### 3) Le «NIVEAU NATUREL»

Ce niveau définit la hauteur des constructions autorisées-

Sa définition dans le lexique final du règlement est tout à fait trompeuse pour le commun des mortels car ce niveau n'a qu'un rapport très facultatif avec la nature: Les urbanistes considèrent en fait qu'il ne s'agit pas du niveau initial du terrain avant TOUT terrassement ou construction, mais du niveau du terrain juste avant la demande d'autorisation dont ils sont saisis, quels que soient les travaux, réglementaires ou non, déjà réalisés antérieurement à cette dernière; un terrain déjà rehaussé de 1 mètre pourra être considéré comme au «niveau naturel» et il sera autorisé d'y construire une clôture de 1,80 mètre de haut soit en fait 2.80 mètres au dessus du niveau primitif (éventuellement celui du terrain limitrophe resté en l'état initial) et tout cela sera considéré comme réglementaire !

- Cette définition doit donc être corrigée:

. pour que les phrases aient le même sens pour les administrants et les administrés qui pratiquent le français courant!

. pour ne pas reproduire des situations urbanistiques aberrantes telles que décrites dans l'exemple ci-dessus en AE 92

- Il serait en fait de bon sens, au moins dans ce genre de cas, de revenir à la notion de niveau tel qu'il était avant TOUTE construction ou terrassement, niveau que l'on peut le plus souvent, au moins sur Marcoussis, déduire de celui des terrains voisins non modifiés... ou des relevés de géomètres. (Suggestion faite en toute modestie, par un non-urbaniste)  
Dans le cas contraire notre administration continuera à entériner, au gré des demandes, dérives et aberrations

\*cf. page 99 du document 2.2

Christian Le Sergent  
20 rue de la Roche Garnier  
Marcoussis 91460  
0607425177  
cchriscol@ffree.fr



AT 264

Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

W/W

10 Jean Collignon n° 8, route de Beauvelet

Emplacement réservé 17.

N'Y A-T'IL PAS une ERREUR?

Il semble que la zone réservée couvre mon parking. Vous indiquez "Création Liaison piétonne".

Il a été créé de l'autre côté de la route une liaison "Douce" en début d'année.

Le trafic piéton est-il si dense qu'il en faille deux??

11 M<sup>r</sup> BARTOWICK Alain 36 Rue des Cornutes

ne serait il pas possible de changer les parcelles n° 38 et 39 en zone habitable UH1.

Tous les détails sont expliqués dans mon courrier du 24 oct. 2022

Le 27 octobre 2022 je termine ma permanence à 17h30

*M. Dubois*

J'ai reçu 4 personnes qui ont déposé 4 remarques sur le registre

*Marc Goeren*

Marc GOEREN  
commissaire enquêteur