



Département de l'Essonne
VILLE DE MARCOUSSIS (91460)

N°	2022-054 1/12
----	------------------

Extrait du registre des délibérations Du Conseil municipal

L'an deux mil vingt deux
Le jeudi 23 juin à 20h10

Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni le 23/06/2022, sous la présidence de Monsieur Olivier THOMAS, Maire de Marcoussis, dans la salle du conseil municipal de la mairie de Marcoussis.

Etaient présents :

M. Olivier Thomas, M. Jérôme Cauët, Mme Sonia Roisin, M. Alexandre Bussière, Mme Emmanuelle Grèze, M. Sylvain Legrand, Mme Sandrine Boëte, M. Gilles Guillaume, Mme Laurence Amichaux, M. Frédéric Baby Marinpouy, M. Sebastien Bouet, Mme Arlette Bourdelot, Mme Natacha Devriendt, Mme Justine Giagnoni,, M. Patrick Mouchelin; Mme Emmanuelle Pic, M. Jérôme Plateau, Mme Hébé Pouchou; Mme Cécile Revoyre, Mme Katia Robert-Hautemulle, M.Damien Rousseau, M. Christophe Royer, M. Enzo Sodano, M. Jules Thomas.

Formant la majorité des membres en exercice

Absents excusés :

Mme Catherine Delaitre, Mme Laure Gibou, Mme Joane Giraudon, M. Sébastien Le Ferrec, M. Jean-Marc Payen.

Procurations :

Mme Catherine Delaitre à M. Olivier Thomas
Mme Laure Gibou à Mme Sonia Roisin
Mme Joane Giraudon à M. Patrick Mouchelin
M. Sébastien Le Ferrec à Mme Sandrine Boëte
M. Jean-Marc Payen à Mme Arlette Bourdelot

Absent :
Aucun

M. Sylvain Legrand a été désigné Secrétaire de Séance.



Visa Sous-préfecture

Date de convocation
16/06/2022

Date d'affichage

30 JUN 2022

Nombre de Conseillers

En exercice	29
Présents	24
Votants	29

**OBJET : ARRET DU PROJET DE REVISION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET BILAN DE LA
CONCERTATION**

Rapporteur : Monsieur Jérôme CAUËT

Par délibération en date du 6 décembre 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), sur l'ensemble du territoire communal.

À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus à l'article L132-7).

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre de projets qui s'inscrivent dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement maîtrisé. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique, et est élaboré :

- Avec la population dans le cadre de la concertation,
- Avec les Personnes Publiques qui demandent à être associées lors de l'élaboration du projet.

Contexte et motifs :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MARCOUSSIS a été approuvé le 5 juillet 2018.

Depuis cette révision générale il a été modifié ponctuellement à plusieurs reprises dans le cadre deux procédures de déclaration de projet en septembre 2019 et mai 2021, d'une modification simplifiée en mai 2019, d'une révision allégée et d'une modification en septembre 2020.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune est récent, toutefois il est encore perfectible et doit pouvoir, tout en conservant et confirmant les orientations qui ont présidé à son élaboration, évoluer afin de mieux encore traduire les enjeux environnementaux et notamment la prise en compte des zones humides. Cette révision doit permettre d'engager la commune de Marcoussis, dès maintenant et de manière affirmée, dans une démarche de limitation de l'étalement urbain, de protection de l'environnement et de plus globalement de lutte contre le réchauffement climatique.

Cette révision s'inscrit dans le cadre d'un développement durable du territoire et fixe les modalités de mise en œuvre dudit projet. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sera la pierre angulaire du PLU révisé.

1. BILAN DE LA CONCERTATION



1.1 Les modalités de la concertation

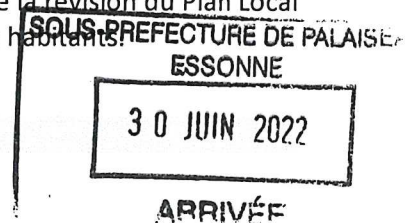
Le Code de l'Urbanisme n'impose aucune règle en matière de concertation, toutefois les modalités de la concertation doivent permettre une consultation effective et :

- Se dérouler tout au long de la procédure,
- Être suffisante pour permettre une bonne information de la population,
- Mettre en place des moyens permettant de recueillir les avis de la population.

La délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2021 portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a précisé les modalités de la concertation qui prévoyaient d'associer les habitants conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Mise à disposition du public, durant toute la phase de concertation, des éléments d'études tels que le diagnostic et le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur le site internet, en Mairie aux jours et heures d'ouverture, au fur et à mesure de leur réalisation,
- Mise à disposition du public d'un registre spécifique durant toute la phase de concertation jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé par le Conseil Municipal, en Mairie, aux jours et heures d'ouverture,
- Organisation d'une réunion publique de concertation et d'échanges pour présenter le projet et les enjeux du PLU dans le respect des conditions sanitaires applicables au cours de la procédure,
- Informations dans le Journal Municipal et sur le site Internet de la commune.

Conformément à ce qui a été exprimé dans la délibération de prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le projet de PLU a fait l'objet d'une concertation avec les habitants.



1.2 La mise en œuvre de la concertation

Les modalités effectives de la concertation, qui se sont déroulées tout au long de l'étude, ont compris les éléments suivants :

- Mise à disposition du public, durant toute la phase de concertation, des éléments d'études tels que le diagnostic et le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au fur et à mesure de leur réalisation,
- Boite mail dédiée : revisionplu2@marcoussis.fr,
- Mise à disposition du public d'un registre spécifique durant en Mairie, aux jours et heures d'ouverture,

- Organisation d'une réunion publique de concertation le 8 avril 2022,
- Informations dans le Journal Municipal et sur le site Internet de la commune.

À cette concertation, s'ajoute la concertation obligatoire avec les Services de l'État. Le PLU est en effet élaboré en association avec les Services de l'État et les autres personnes publiques associées.

Le bilan de la concertation apparaît ainsi positif.

Il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation qui a permis de mener à bien la révision du PLU.

2. ARRÊT DU PROJET DE PLU

Au-delà de la définition du droit des sols, l'objectif de la commune est de faire du futur document d'urbanisme un outil dynamique de mise en œuvre du projet de territoire à l'échelle communale.

Il est recherché, au travers du PLU, le maintien de l'équilibre entre la préservation des espaces verts, naturels et la réponse aux besoins des habitants et acteurs du territoire.

La procédure de révision du PLU a pour objectif de traiter quelques sujets ponctuels :

- Prendre en compte des projets spécifiques d'équipements, de logement, d'activités,
- Une meilleure prise en compte des problématiques de l'habitat diffus dans les secteurs des Bas Mocquets et du Poteau Blanc,
- Pérenniser les espaces agricoles,
- Ajuster et améliorer certains aspects réglementaires.

L'esprit du PLU en vigueur n'est pas remis en cause, l'objectif étant de conserver un équilibre entre les besoins des habitants, le développement économique, la préservation des espaces agricoles.



2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

Le PADD a évolué de façon très marginale dans le cadre de la présente procédure de révision dans la mesure où il correspond toujours au projet de l'équipe municipale.

Rappel des 4 axes du PADD :

- **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

Ont été intégrés les quelques points forts de la révision du PLU, à savoir :

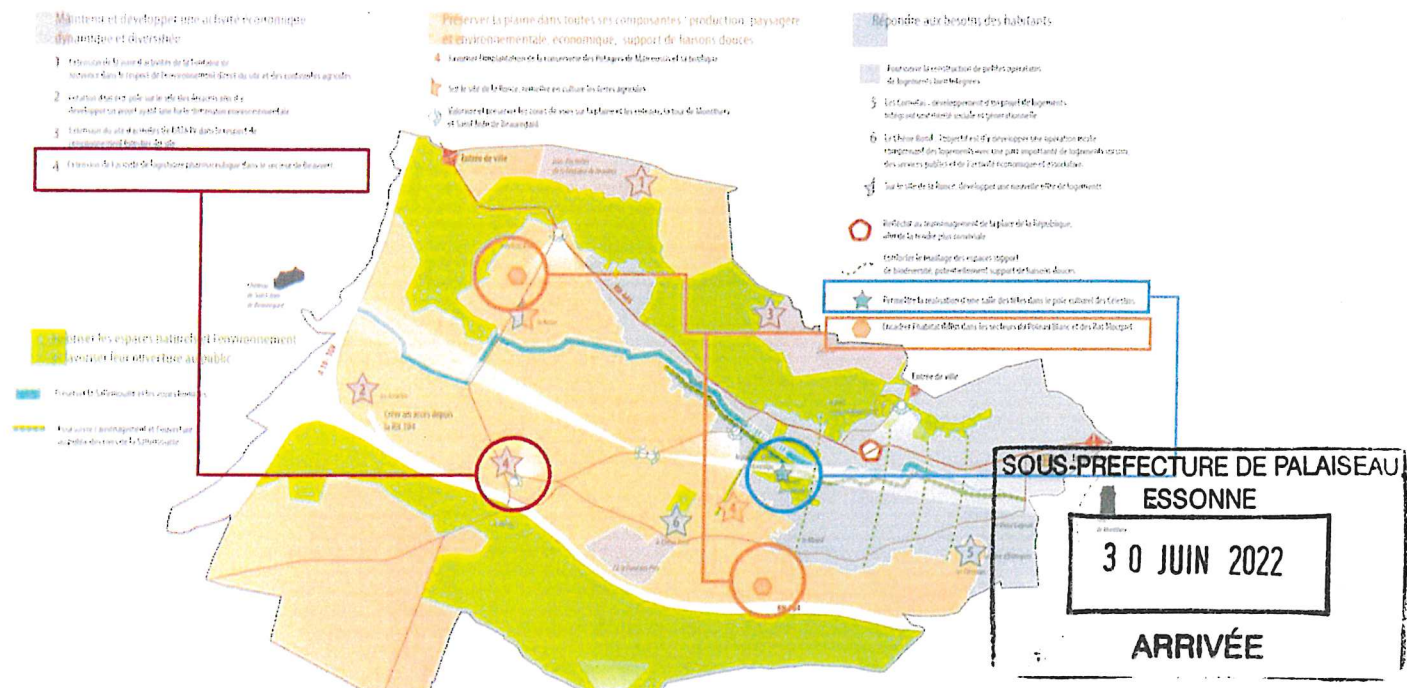
1. Préserver la plaine dans toutes ses composantes

- Prise en compte du projet de logistique pharmaceutique en continuité d'une activité économique déjà existante dans la plaine dans le secteur de la route de Beauvert.
- À l'instar du secteur du Poteau Blanc, les abords du Sentier des Bas Mocquets ont été urbanisés de manière très diffuse, empiétant parfois sur de l'espace agricole inexploité. Il s'agit de maîtriser le développement de ce secteur au bord de la Francilienne.

2. Répondre aux besoins des habitants

- Prise en compte de l'activité de brasserie route d'Orsay.
- Permettre l'aménagement d'une salle des fêtes dans pôle culturel des Célestins, en réponse aux besoins des habitants et d'amélioration de l'offre en équipements évènementiels communaux.

La cartographie de synthèse du PADD a été ajustée :



Il a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal, lors de sa séance du 6 décembre 2021.

2.2 Les orientations d'aménagement et de programmation - OAP

Pour accompagner et préciser la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers.

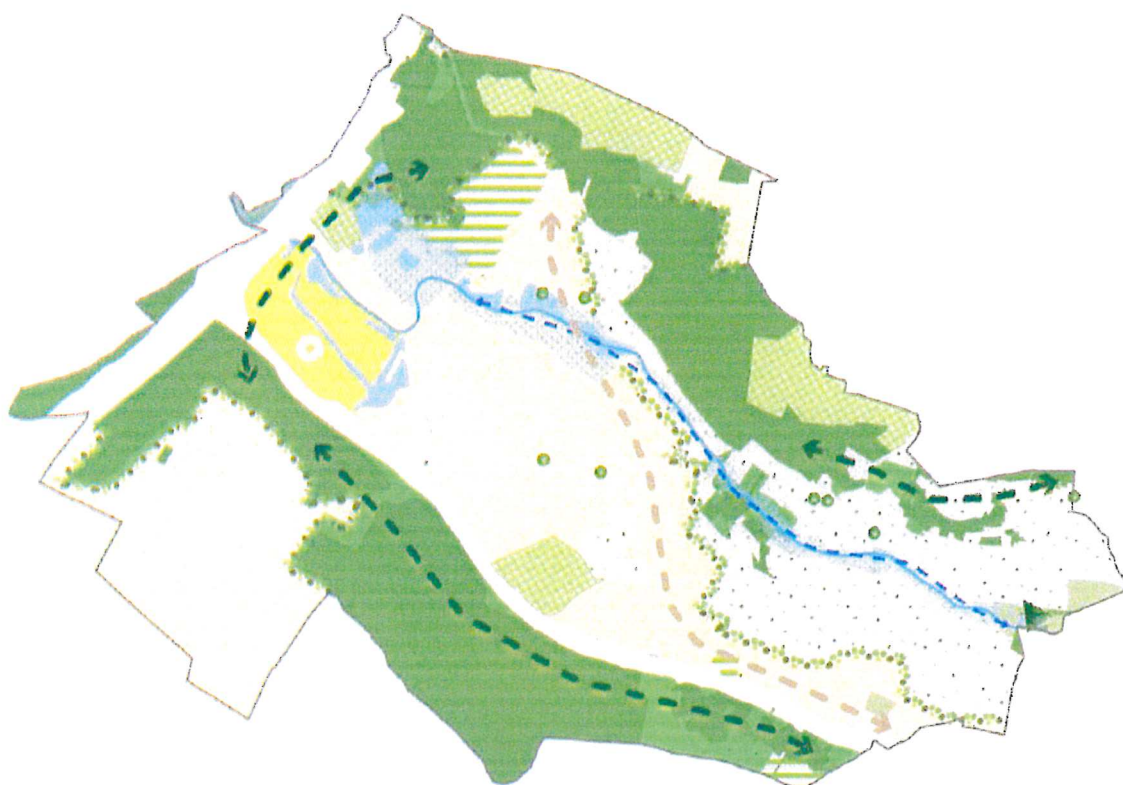
Les OAP existantes sont conservées une OAP nouvelle est créée sur le site de Fonceaux. Le projet encadre l'évolution d'un petit ensemble de logements locatifs sociaux. Celui-ci doit faire l'objet d'une opération de rénovation, dans l'objectif d'améliorer la qualité des logements.

L'opération comprendra 32 logements au maximum, 100 % de logements sociaux.

Par ailleurs, il est imposé 1 place de stationnement par logement et 1 place visiteur par logement, pour garantir le bon fonctionnement de cet ensemble situé en impasse, avec une voirie étroite.

Une OAP thématique sur les continuités écologiques a été créée pour permettre la mise en œuvre d'actions de protection de milieux écologiques. Cette OAP est traduite dans le dispositif réglementaire. Elle s'inscrit dans les exigences de la Loi Climat & Résilience.





Trame verte

- Protéger les espaces boisés
- Préserver des espaces ouverts
- Préserver les jardins et la biodiversité au sein des espaces urbanisés. Favoriser la perméabilité des sols.
- Prendre en compte les problématiques de mitage en garantissant la protection des espaces naturels remarquables.
- Valoriser les filières entre les espaces boisés, agricoles et urbains.
- Améliorer la qualité paysagère des zones d'activités économiques.
- Protéger les arbres remarquables.
- Préserver les ouvertures visuelles sur les paysages.
- Garantir les continuités écologiques.
- Accompagner le développement des énergies renouvelables combiné à une activité agricole d'élevage.

Trame bleue

- Valoriser la trame bleue de la Salmouille et prendre en compte les risques liés aux inondations.
- Préserver les milieux humides.
- Maintenir la continuité du cours d'eau.

Agriculture

- Préserver l'activité agricole.
- Garantir les continuités agricoles.



2.3 Le dispositif réglementaire (zonage et règlement écrit)

La révision se traduit également par quelques évolutions du dispositif réglementaire :

Prendre en compte de l'habitat diffus dans le secteur du Poteau Blanc et des Bas Mocquets :

Afin de prendre en compte les besoins spécifiques des secteurs d'habitat diffus tout en encadrant fortement les possibilités d'urbanisation, une zone N9 a été définie le long de la RD3 en tenant

compte de la configuration du parcellaire, plus étroit et laniéré que dans la zone N3. La création de ce secteur engendre des adaptations réglementaires (léger assouplissement des règles d'implantation des constructions et de l'emprise au sol).

Protéger les espaces agricoles :

Certains secteurs sont reclassés en zones agricole le long du chemin du Bois des Petits et rue des Cornutas, CD35. L'objectif est de conserver et de requalifier la vocation agricole de ces secteurs.

Reconnaître une activité agricole :

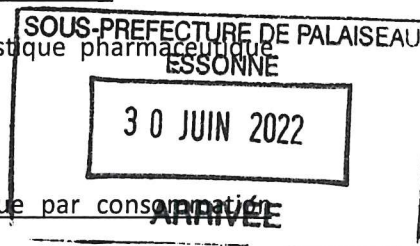
Un sous-secteur A4 est créé route d'Orsay pour reconnaître l'activité de brasserie existante liée à l'activité agricole. Le règlement écrit est modifié en conséquence.

Prendre en compte le projet de salle des fêtes dans le pôle culturel des Célestins :

Une partie de la zone naturelle N est classée en zone d'équipements UL pour permettre la construction de la salle des fêtes dans le pôle culturel des Célestins. Le choix de l'implantation de ce nouveau bâtiment a été fait dans un souci de préservation maximale des espaces naturel et de la clairière, au nord du parc. Ce bâtiment sera en continuité directe avec les bâtiments existants et facilement accessible. Par sa localisation, la création de voie d'accès est réduite, ce qui limite d'autant l'imperméabilisation des sols.

Permettre l'extension d'une activité de logistique pharmaceutique (Active Répartition) :

La zone UI est étendue pour permettre l'extension d'une activité de logistique pharmaceutique existante. Ce projet doit engendrer la création de nouveaux emplois.



Permettre la densification du site de Data IV par surélévation plutôt que par consommation d'emprise au sol :

Pour permettre la densification du site de Data IV par surélévation plutôt que par consommation d'emprise au sol et étalement urbain, un sous-secteur UI3 est créé pour permettre une hauteur plus importante des bâtiments à usage de data center. Le règlement de la zone UI est ajusté en conséquence. De plus, la règle de stationnement est assouplie dans la mesure où les data center emploient peu de salariés.

Supprimer la zone à urbaniser (AU) dans le secteur de la Fontaine de Jouvence :

Dans la mesure où il n'est plus envisagée d'extension de la zone d'activités de la Fontaine de Jouvence à l'est du chemin du Bel Ébat, la zone à urbaniser est reclassée en zone agricole. En conséquence, le règlement de la zone AU est supprimé.

Protéger le Parc du Château de Bel Ébat :

Afin de garantir la préservation du parc du château de Bel Ébat, qui présente une importante qualité paysagère et des vues qualitatives sur le massif boisé, le parc est classé en zone naturelle. Ce classement est par ailleurs cohérent avec la situation du parc en lisière de massif boisé.

Poursuivre l'objectif de réalisation de logements sociaux :

Afin de poursuivre l'objectif de réalisation de logements sociaux, et atteindre les objectifs fixés par la loi SRU, un secteur de mixité social imposant 100 % de logements sociaux est instauré sur un terrain pouvant potentiellement muter en centre-bourg, rue Alfred Dubois.

Favoriser la présence de la nature en ville :

Afin de sanctuariser un terrain (av. W.A Mozart) par ailleurs classé en emplacement réservé pour la réalisation d'un square public, en espace paysager protégé, et en zone humide sur la partie sud du terrain, ce dernier est classé en zone naturelle. Cette évolution de zonage s'inscrit dans la volonté de la commune de favoriser des espaces verts de respiration dans l'espace urbain.

Mettre à jour les emplacements réservés :

Deux emplacements réservés afin de créer un square, l'un sentier des Fonceaux, l'autre le long de la Sallemouille. Cela répond à l'objectif de favoriser la nature en ville et de créer des espaces verts de respiration qualitatifs au sein de l'espace urbain.

Un emplacement réservé est créé Route de Beauvert pour aménager une liaison piétonne vers un arrêt de bus. En effet, ce secteur, au regard de l'étroitesse du trottoir, peut présenter une insécurité pour les piétons.

Rue moutard Martin, un emplacement réservé pour aménagement de voirie est supprimé : ce projet est abandonné car des aménagements satisfaisants ont déjà été réalisés.

Protéger davantage d'arbres remarquables :

De nouveaux arbres remarquables ont été repérés au titre de l'article L151-23. Ce repérage permet d'interdire leur abattage, sauf si leur état phytosanitaire le justifie.

Améliorer certaines écritures réglementaires :

À l'application du PLU et au cours des instructions, il est apparu la nécessité de procéder à quelques ajustements réglementaires et d'écriture, pour faciliter les instructions et limiter les risques d'interprétation.



Le dossier de PLU est constitué par :

- les pièces administratives (délibérations du Conseil Municipal),
- le rapport de présentation (diagnostic , justifications et évaluation environnementale)
- le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables),
- les OAP (les Orientations d'Aménagement et de Programmation),
- le règlement écrit
- le plan de zonage
- les annexes :
 - les servitudes (liste et plans des servitudes d'utilité publique),
 - les annexes sanitaires,
 - les annexes informatives.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-11, L.153-31 et suivants,

VU le Code de l'environnement,

VU la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

VU la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation du Territoire et de la République (NOTRe),

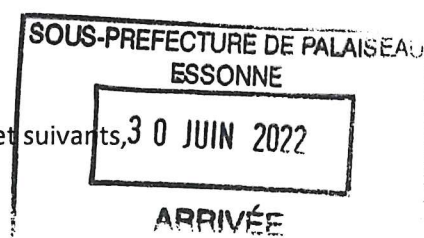
VU la loi du 23 novembre 2018, portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

VU la loi du 7 décembre 2020, loi d'Accélération et Simplification de l'Action Publique (ASAP),

VU la loi du 22 août 2021, loi Climat et résilience,

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013,

VU le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France (SRCE) adopté le 21 octobre 2013,



VU le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en application, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 5 juillet 2018,

VU la délibération n° 2021-101 du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définissant les modalités de la concertation auprès des habitants,

VU la délibération n 2021-102 les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) débattues lors du conseil municipal en date du 6 décembre 2021,

CONSIDERANT que la commune de MARCOUSSIS demeure l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU),

CONSIDERANT le projet de Plan Local d'Urbanisme comprenant notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) le règlement et ses documents graphiques, ainsi que les annexes,

CONSIDERANT que les modalités de la concertation préalable prévues par la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2021 précitée ont ainsi bien été respectées,

CONSIDERANT la réunion de personnes publiques associées tenue le 15 avril 2022

CONSIDERANT que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à cette élaboration et aux personnes publiques qui ont demandé à être consultées ou directement intéressées,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir voté à l'unanimité :

- **TIRE** le bilan de la concertation relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MARCOUSSIS tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **ARRETE** le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MARCOUSSIS tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **DIT** que le dossier sera communiqué pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux personnes publiques qui ont demandé à être consultées,
- **DIT** qu'en application de l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme, la délibération sera affichée pendant 1 mois et qu'en application des articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de révision, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, est tenu à la disposition du public et sera publié au recueil administratif des actes de la Commune



- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ces affaires ;
- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité ;

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits
Pour extrait certifié conforme

Le Maire,
Olivier THOMAS

