
CONCLUSIONS MOTIVEES

Enquête publique relative à la modification n°02 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Marnes-la-Coquette

Durée :

Enquête publique menée du mardi 09 mai au vendredi 09 juin 2023

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Françoise Patrigeon

Références :

- Décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 30/03/2023
N° E23000022 /95
- Arrêté du Président de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune de Marnes-la-Coquette et portant ouverture d'enquête publique en date du 07/04/2023
N° A2023/10

SOMMAIRE

RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVÉES	4
1. SUR LA PROCÉDURE ADOPTÉE	4
2. SUR L'INFORMATION DU PUBLIC ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	4
3. SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU	5
4. SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC.....	6
5. SUR L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE	7
6. SUR L'AVIS DES PERSONNALITÉS PUBLIQUES ASSOCIÉES	7
7. SUR LES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	7
CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVÉES.....	8

Rappel de l'objet de l'enquête publique

La présente enquête publique est relative à la modification n°2 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la ville de Marnes-la-Coquette, modification prescrite par l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO). La Ville est en effet l'une des huit communes le constituant.

En l'absence d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour lequel GPSO est compétent, l'EPT poursuit les procédures engagées antérieurement par les communes qui le constitue dans le cadre de leur PLU, en lien étroit avec chacune des communes concernées.

Par arrêté N° A2023/10 en date du 7 avril 2023, le Président de l'EPT Grand Paris Seine Ouest a ainsi prescrit la modification n°2 du PLU de Marnes-la-Coquette en portant ouverture de l'enquête publique afférente.

Depuis son approbation le 9 février 2011, le PLU a fait l'objet d'une modification le 21 décembre 2017. Ses annexes ont été mises à jour les 18 avril 2017, 19 avril 2019, 29 août 2019, 15 avril 2020 et 8 mars 2022.

Il s'agit pour Marnes-la-Coquette tout d'abord d'**assurer une meilleure prise en compte de son patrimoine bâti et naturel**, grâce à l'identification et à la protection, au-delà du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, du « **patrimoine bâti remarquable et d'intérêt** » existant et identifié ainsi que du **patrimoine arboré** avec l'identification de sujets classés comme « **arbres remarquables** » et d'autres « **arbres repères** ». A ce titre 36 constructions, hors SPR, feront l'objet de prescriptions spécifiques pour en assurer la préservation. Concernant le patrimoine arboré, ce seront 46 sujets dont 17 au sein du SPR qui feront l'objet d'une protection.

La modification du PLU porte également sur des adaptations mineures du règlement écrit, il s'agit :

- De permettre, dans le cadre d'extension de bâtiments existants, d'installer des toitures similaires à celles présentes sur la construction principale pour les secteurs UEa et UEaa ;
- D'augmenter légèrement, de 2,60 à 3 m, la hauteur des annexes tout en limitant leur emprise au sol à 20 m² en zones UAb et UEb ;
- De rappeler dans les articles 11 du règlement qui y font référence la définition d'une « extension modérée » ;
- D'uniformiser les règles encadrant la réalisation de bureaux au sein du secteur UEa. Pour cela étendre au quartier des Terrasses, les règles encadrant la réalisation de bureaux, mentionnées à l'article UEa 2, qui ne s'appliquent aujourd'hui qu'au Domaine de la Marche.

L'ensemble nécessite une modification du règlement écrit et des plans de zonage.

Avis du commissaire enquêteur et Conclusions personnelles et motivées

Mon avis se fonde sur les points suivants :

1. Sur la procédure adoptée

Après examen des documents, la présente modification respecte l'article L.153-36 du code de l'urbanisme qui dispose qu'un Plan Local d'Urbanisme est modifié, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.151-31, ce qui n'est pas le cas concernant les modifications proposées. Ainsi, les modifications projetées situent la procédure dans le cadre d'une modification de droit commun. Elle entre dans le champ d'application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme qui précise les cas où un projet de modification de PLU doit être soumis à enquête publique.

La procédure adoptée est donc conforme aux textes.

2. Sur l'information du public et le déroulement de l'enquête publique

En amont de l'enquête publique, différentes mesures d'information ont été engagées telles des commissions extra-municipales et une réunion publique. Les organes de communication locaux ont également relayé la tenue de l'enquête publique.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU sont définies par l'arrêté du Président de l'EPT Grand Paris Seine Ouest prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée sur 32 jours consécutifs, du 9 mai au 9 juin 2023, il m'apparaît que :

- La publicité par affichage a été apposée dans les délais et maintenue pendant la durée de l'enquête publique, constatée par un huissier à l'ouverture de l'enquête publique, puis par la Ville et l'EPT,
- La publicité dans les journaux a été effectuée dans Le Parisien 92 et les Échos conformément à la réglementation,
- Les dossier et registre papier relatifs à l'enquête publique ont été mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux de la Mairie de Marnes-la-Coquette,
- Ce même dossier et l'avis d'enquête publique étaient consultables en ligne et téléchargeables à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/modification-n2-plu-marnes-la-coquette>

- Les avis et dossier d'enquête étaient également accessibles via :
 - Le site Internet de l'EPT Grand Paris Seine Ouest :
<https://www.seineouest.fr/vos-services/urbanisme/plans-locaux-durbanisme-plu>
 - Le site Internet de la ville de Marnes-la-Coquette :
<https://www.marnes-la-coquette.fr/actualite/enquete-publique-sur-la-modification-n2-du-plan-local-durbanisme/>

- Les documents relatifs à l'enquête publique ont assuré une bonne perception des enjeux du projet de modification, situés dans la continuité des objectifs de la Ville, et de leurs impacts sur les documents d'urbanisme. Ils donnent une vision claire des règles relatives à l'aménagement du territoire en prenant en compte, par une protection volontariste, les volets du patrimoine bâti et arboré ;
- Les observations pouvaient être consultées et déposées sur :
<https://www.registre-numerique.fr/modification-n2-plu-marnes-la-coquette>
 Elles étaient également consultables et pouvaient être déposées, en Mairie, siège de l'enquête publique ;
- J'ai tenu, comme prévu dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, 4 permanences en présentiel en Mairie ;
- Les termes de l'arrêté du Président de l'EPT Grand Paris Seine Ouest ayant prescrit l'enquête publique afin de permettre l'accès à l'information ont été respectés selon les documents transmis ;
- Le cadre légal n'imposait pas de concertation préalable ;
- Je n'ai à rapporter aucun incident notable de nature à perturber le bon déroulement de l'enquête.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je considère que :

- **Les conditions de la mise en place de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur,**
- **La composition et le contenu du dossier mis à l'enquête ont été conformes aux textes en vigueur et aisément consultables,**
- **L'accès à l'information a permis aux habitants de prendre connaissance du projet dans de bonnes conditions.**

3. Sur le projet de modification du PLU

La Ville est aujourd'hui concernée par différentes procédures de modification de ses documents d'urbanisme selon un calendrier en décalage les unes par rapport aux autres :

- La révision du Site Patrimonial Remarquable qui s'est substitué, avec l'évolution des textes, à la ZPPAUP instaurée en 1996,
- La présente modification n°2 du PLU,
- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Grand Paris Seine Ouest destiné à se substituer aux 8 PLU des communes composant l'Établissement Public Territorial.

Au regard de l'évolution des différents calendriers et notamment celui afférant à la procédure de révision du SPR, il est apparu nécessaire de procéder dans les meilleurs délais à la protection du patrimoine et à des adaptations mineures du règlement aujourd'hui identifiées. C'est ce qui a conduit l'EPT Grand Paris Seine Ouest à engager la modification n°2 du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, PADD, distingue 3 thématiques. La première est relative à la valorisation du patrimoine historique et paysager de la Ville avec la protection et la mise en valeur du paysage et des espaces naturels ainsi que la préservation et la valorisation du patrimoine urbain et architectural. C'est bien sur ce socle que la présente modification du PLU se situe en proposant de **classer, au-delà du SPR, des éléments du patrimoine paysager et arboré**. L'important travail de repérage effectué entre 2021 et 2022 lors du diagnostic du patrimoine architectural, urbain et paysager trouve sa concrétisation avec la proposition d'identifier au PLU les éléments à protéger et de définir des prescriptions hiérarchisées selon le profil retenu.

Concernant les autres modifications, elles ont pour objectifs **d'assurer une cohérence entre différents secteurs ou par rapport aux éléments de bâti sur les parcelles ou encore d'apporter une définition qui facilite la compréhension du PLU et donc l'application des règles**. C'est le cas pour l'ouverture à la possibilité d'utiliser des toitures similaires à la construction principale en cas d'extension et d'étendre au quartier des Terrasses, les règles encadrant la réalisation de bureaux qui s'appliquent déjà au Domaine de la Marche. C'est le cas également pour la définition de la notion « d'extension modéré ».

Enfin, la proposition d'augmenter de 2,60 m à 3 m la hauteur maximale des annexes tout en limitant leur emprise au sol à 20 m² n'engendre pas de nouvelle consommation d'espace ; cette disposition s'inscrit dans le respect des objectifs de sobriété portés par le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).

Rappelons également que le « village de Marnes-la Coquette », composé pour les 2/3 de sa surface d'espaces boisés protégés avec notamment la forêt de Fausses-Reposes auquel s'ajoute une partie du parc de Saint-Cloud, le stade de la Marche et le haras de Jardy, est au cœur de la trame verte et bleue définie dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence écologique. **La présente modification ne remet pas en cause la délimitation des zones naturelles, agricoles ou forestières et ne conduit pas à une extension des zones constructibles ; à l'inverse, elle conforte la protection du patrimoine arboré.**

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la modification aujourd'hui proposée est cohérente avec les thèmes développés dans le PADD et y répond de façon satisfaisante. Le présent projet de modification est bien de nature à favoriser le respect des engagements de la Ville comme de l'EPT en faveur de la valorisation du patrimoine historique et paysager élément essentiel des modifications apportées au PLU.

4. Sur la participation du public

Sur les 12 observations portées sur les différents registres, deux émanent d'associations et une de la Ville. Trois d'entre elles, dont celle déposée par la Commune, portent sur des erreurs d'adresse. J'ai également invité GPSO à opérer une vérification des adresses au regard du caractère prescriptif du PLU.

Les observations portées par les deux associations montrent l'attachement des habitants au caractère de la ville, la volonté de protéger son patrimoine. Conformément aux objectifs que s'est définie la Ville. Il n'apparaît donc pas, selon moi, d'autre antagonisme que la volonté d'aller plus loin encore quant à la préservation du bâti et du paysage. Les observations marquent également une participation active à la gestion des espaces avec des propositions concrètes qui devraient d'ailleurs être reprises pour partie par GPSO, compte tenu des réponses que l'EPT a apporté au procès-verbal de synthèse. Des quelques échanges que j'ai eu lors de mes permanences, il ressort bien une volonté de protection du patrimoine partagée par l'exécutif local et les habitants qui sont constructifs.

La perspective à court terme d'adoption du PLUi, sur lequel le travail est aujourd'hui engagé, devrait permettre de porter les modifications proposées qui ne pouvaient entrer dans le cadre de la modification du PLU de droit commun soit en raison du calendrier soit en raison de leur impact.

Ainsi, ces observations ne présentent pas un caractère de nature à mettre en jeu le projet présenté.

Au regard des observations émises par le public, j'estime que les conditions de la consultation ont assuré une participation des habitants satisfaisante. Quant aux observations en elles-mêmes, je note qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de modification du PLU et j'apprécie les différents engagements pris par l'EPT dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

5. Sur l'avis de l'autorité environnementale

Après examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a émis un avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale pour la présente modification du PLU en date du 9/02/2023 n° MRAe AKIF-2023-012, considérant notamment que les modifications proposées, au vu des informations fournies et des connaissances disponibles que la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Considérant également que les modifications proposées sont modérées et visent à renforcer la préservation du patrimoine bâti et paysager sur l'ensemble de la commune.

Le projet respecte les règles environnementales sur lesquelles il s'appuie.

6. Sur l'avis des Personnalités Publiques Associées

Sur les 19 transmissions du dossier d'EP, seules 2 PPA ont formalisé un avis :

- Ville de Marnes-la-Coquette : Le projet de modification permet de mieux protéger les bâtiments et les arbres présentant un caractère remarquable ou d'intérêt. Il permet également d'apporter des évolutions ponctuelles pour une meilleure lisibilité et une plus grande cohérence de certaines dispositions. Ces points l'ont conduit à émettre un avis favorable.

Elle a cependant demandé, par une observation inscrite au registre papier, que les adresses portées sur les documents écrits du PLU ainsi modifié soient vérifiées avant son adoption. Réponse positive de GPSO.

- Chambre de Commerce et d'Industrie Départementale du 92 : Compte tenu de la nature des évolutions du PLU, avis favorable.

7. Sur les observations formulées par le Commissaire enquêteur

J'ai formulé une observation ayant trait aux erreurs d'adresse dans un document qui a vocation à s'inscrire dans le temps, prescriptif. Ces erreurs pourraient donc s'avérer gênantes pour les propriétaires concernés. Comme évoqué ci-dessus, ce point devra donc être vérifié avant finalisation de la nouvelle version du PLU.

CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVEES

CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE MARNES-LA-COQUETTE

- Vu l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale, en date du 9/02/2023 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale pour la présente modification du PLU,
- Vu les avis formulés par les Personnalités Publiques Associées,
- Vu le projet de règlement du PLU de Marnes-la-Coquette et les différentes pièces composant le dossier d'enquête publique, qui ne mettent pas en cause les orientations définies dans les différents documents d'orientation et notamment le PADD, le SRCE et le PCAET,
- Considérant qu'après examen du dossier présenté, la modification proposée satisfait aux dispositions législatives et réglementaires,
- Considérant que le projet permet de satisfaire aux objectifs en termes d'aménagement du territoire de la Ville et par extension de l'Établissement Public territorial,
- Vu les observations portées aux différents registres,
- Vu les réponses apportées par GPSO au procès-verbal de synthèse et considérant qu'elles sont claires, précises et toujours justifiées,
- Au vu de réponses apportées aux observations portées au procès-verbal de synthèse pour lesquelles GPSO, à l'écoute, s'est déclarée favorable à une modification du projet avant son adoption ou encore prête à étudier la demande dans le cadre du futur PLUi,
- Au regard de mon observation et de la réponse apportée,

J'EMETS LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- Étudier dans le cadre des travaux du futur PLUi les demandes qui n'ont pu être intégrées dans la présente modification pour lesquelles GPSO s'est engagée à travailler dans son mémoire en réponse et notamment :
 - Faisant suite à la demande de l'association Marnes Environnement et Patrimoine, Concernant 6 constructions (pavillons/boxes aux entrées du haras) situées au sein du haras de Jardy, étudier la possibilité de leur identification comme élément du Patrimoine
 - Faisant suite à la demande de l'ASA du Domaine de la Marche : modification de zonage UEa/Ne concernant le square des châtaigniers et l'Étang du Domaine, ajout d'un article UEa 4.3 relatif à la gestion des eaux vives, limitation de la hauteur des murs bahuts à 0,50 m, compléter l'article UEa 13 concernant les mesures à prendre dans les secteurs repérés comme éléments de paysages remarquables,
 - Sur les fiches concernant le patrimoine remarquable, supprimer les mentions faisant doublon avec les prescriptions et recommandations,
 - Étudier les questions de vue entre propriétés dépendantes de règles de construction différentes car situées dans deux villes différentes, avec l'examen d'un déclassement éventuel d'une propriété aujourd'hui protégée, ou toute autre possibilité,
- Intégrer les demandes suivantes dans la modification n°2 qui sera adoptée :
 - Modifier l'article UAc 11 ainsi : "Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée (représentant un agrandissement de la construction principale dans la limite de 20% de la Surface de Plancher existante à la date d'application du présent règlement) ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une

- meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes."
- Modifier l'article UEa2 pour corriger l'erreur matérielle relevée, en indiquant la date correcte de l'arrêté, à savoir le 30 mai 1996.
 - Supprimer le classement de l'arbre situé au 18 avenue de la Marche pour des raisons de sécurité des biens et des personnes

J'ai bien noté que l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest s'est engagé en faveur de ces modifications dans sa réponse au procès-verbal de synthèse.

ET

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLU DE LA VILLE DE MARNES-LA-COQUETTE ASSORTI DES RESERVES SUIVANTES :

- Faire procéder à la vérification des adresses erronées concernant le patrimoine paysager et arboré identifié et répertorié (voir notamment allée Marie Antoinette), et les modifier dans les documents concernés avant leur adoption,
- Supprimer le classement de l'arbre remarquable identifié au 10, avenue du fer à cheval, inexistant, Comme s'est engagée à le faire l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest dans les réponses apportées au procès-verbal de synthèse.

Le 08 juillet 2023

**Le Commissaire-enquêteur,
Françoise PATRIGEON**

