

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 19 MARS 2024**

L'an deux mil vingt-quatre, le dix-neuf mars, à vingt heures cinq minutes, le conseil municipal légalement convoqué, s'est assemblé en mairie de Fleury-Mérogis, sous la présidence de Olivier Corzani, Maire

Date de convocation : 12/03/2024
Date d'affichage : 12/03/2024
En exercice : 30
Présents : 21
Votants : 30

de Présents : Olivier Corzani, Roger Perret, Ruddy Sitcharn, Alice Fuentes, Danielle Moisan, Nourredine Medouni, Isabelle Durand, Ghyslaine Laruelle, Annie Marçais, Christian Darras, Martine Goessens, Jeannette Otto, Didier Gaba, Ruddy Gastrin, Aline Thiol, Tiphaine Valdeyron, Hichame Oubba, Mahamadou Sacko, Saty Tall, Madiouma Tandia, Albert Lavenette

Ont donné pouvoir : Espérance Niari pouvoir à Roger Perret, Yves Guettari, pouvoir à Nourredine Medouni, Maria Bernardo pouvoir à Danielle Moisan, Laurent Doiselet pouvoir à Saty Tall, Marie-Gisèle Belzine pouvoir à Ruddy Sitcharn, Sami Toumi pouvoir à Alice Fuentes, Mélanie Barbou pouvoir à Hichame Oubba, Julien Corzani pouvoir à Olivier Corzani, Sophia Mejri pouvoir à Didier Gaba

Secrétaire de séance : Madiouma Tandia

10/2024 - Approbation de la levée de réserve suite à l'avis du commissaire enquêteur et déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le projet de cession d'un terrain communal au Département pour la construction d'un collège

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 153-49 à L 153-59 (M.E.C.) et R104-13 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses article L 126-1 (déclaration de projet) et L 123-1 à L 123-18 (enquête publique) ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération n° 4/2013 du 25 février 2013, modifié par délibération n° 54/2013 du 24 juin 2013, mis à jour par arrêté n° 23/2014 du 20 février 2014 et par arrêté n°32/2016 du 8 mars 2016 ;

Vu la délibération du conseil municipal N° 10/2022 du 28/03/2022 prescrivant la révision générale du PLU et abrogeant la délibération du conseil municipal N°23/2016 du 20/06/2016 prescrivant la révision générale du PLU ;

Vu la délibération n° 37/2020 du Conseil municipal en date du 28 septembre 2020 portant sur le principe d'une cession à l'euro symbolique de la parcelle AH 147 au profit du Département pour la construction d'un collège ;

• Vu la délibération du Conseil départemental en date du 16 novembre 2020, approuvant l'acquisition à l'euro symbolique du terrain cadastré AH 147 auprès de la Commune et autorisant le Président ou son délégataire à signer la promesse de vente à venir et l'acte de vente ;

Vu l'estimation des domaines de la Direction générale des Finances publiques en date du 1er juillet 2021, joint en annexe 1 ;

Vu la délibération du Conseil départemental en date du 18 octobre 2021, approuvant le programme, l'enveloppe prévisionnelle et le mode opératoire de construction du collège à Fleury-Mérogis ;

Vu la délibération n° 55/2021 du Conseil municipal en date du 15 novembre 2021 portant cession de la parcelle AH 147 au Département pour la réalisation d'un collège à Fleury-Mérogis ;

Accusé de réception en préfecture
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE
Date de télétransmission : 22/03/2024
Date de réception préfecture : 22/03/2024

Vu la décision, après examen au cas par cas sur le dossier, de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile de France par arrêté préfectoral n° MRAe

IDF -2021-6557 du 2 octobre 2021, de soumettre à évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour la réalisation du collège ;

Vu la délibération n° 4/2022 du Conseil municipal en date du 17 février 2022 portant sur la définition des objectifs et modalités de concertation dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

Vu l'arrêté n° 45/2022 du Maire en date du 24 février 2022 prescrivant l'ouverture de la concertation préalable au projet de mise en compatibilité du PLU pour la réalisation du collège sur la parcelle AH-147 ;

Vu la délibération n° 14/2022 du Conseil municipal de Fleury-Mérogis en date du 23 mai 2022 tirant le bilan de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU pour la réalisation du collège ;

Vu l'avis avec recommandations n° APPIF-2022-059 de la MRAe d'Ile-de-France, en date du 15 septembre 2022 ;

Vu le mémoire en réponse apporté par la Commune aux recommandations de la MRAe en date du 23 mars 2023 ;

Vu la décision n° E23000017/78 de la Présidente du Tribunal administratif de Versailles en date du 5 avril 2023, désignant Monsieur Michel GARCIA en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté n° 62/2023 du Maire en date du 11 avril 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

Vu le déroulement de l'enquête publique organisée du 9 mai au 12 juin 2023 inclus et la tenue, dans ce cadre, de sept permanences par le commissaire enquêteur afin de recueillir les observations du public ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur transmis à la commune le 18 juillet 2023, formulant un avis favorable assorti d'une réserve ;

Vu la délibération n° 9/2024 du Conseil municipal en date du 19 mars 2024 prenant acte et répondant par un rapport à la réserve émise dans le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, et poursuivant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour la construction d'un collège ;

Considérant les avis favorables des personnes publiques associées, procès-verbal établi le 2 septembre 2022,

Considérant l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, commission électronique d'octobre 2022 ;

Considérant l'ensemble des réponses apportées par la Commune aux recommandations de la MRAe, fournies dans le cadre de l'enquête publique,

Considérant le déroulement et le résultat de l'enquête publique ;

Considérant que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU avec le projet, assorti d'une réserve et que par délibération n°9/2024 le Conseil municipal répond à cette réserve dans son rapport annexé (joint en annexe 2), ci-dessous précisé :

1. Que le commissaire enquêteur, dans ses conclusions, a indiqué que le dossier devait être complété en intégrant une étude de l'état des sols du terrain de relocalisation des jardins familiaux, afin de confirmer l'absence de pollution sur cette parcelle.

Accusé de réception en préfecture
N° 2024-036-0000001
Date de télétransmission : 22/03/2024
Date de réception préfecture : 22/03/2024

L'état des sols du terrain de relocalisation des jardins familiaux ne présentant pas une pollution avérée, la Commune de Fleury-Mérogis fera réaliser une étude de sols pour confirmer l'absence de pollution, si une demande expresse et unanime de l'ensemble des membres de l'Association signataire de la convention d'occupation du nouveau terrain des jardins familiaux est formulée, et ce, avec preuves de faits avérés de pollution apportées à la Commune.

2. Que le commissaire enquêteur a souligné l'opportunité d'un transfert de terres de l'ancienne parcelle des jardins familiaux vers les nouveaux jardins en vue de la reconstitution de sols fertiles.

La Commune de Fleury-Mérogis mettra en œuvre le transfert de ces terres dès que les conditions d'aménagement seront réunies.

3. Que le commissaire enquêteur a souligné la nécessité d'arrêter avec précision les aménagements des jardins familiaux relocalisés ainsi que le planning de réalisation de ces aménagements.

La Commune de Fleury-Mérogis travaille avec sa maîtrise d'œuvre sur la rédaction d'une note descriptive du projet de relocalisation des jardins familiaux, ainsi qu'un planning de réalisation, qui tiennent compte des échanges avec les jardiniers lors des réunions de concertation sur le futur projet,

4. Que le commissaire enquêteur souligne la nécessité de préciser le bilan des sites écartés par le département pour l'implantation du collège.

La Ville de Fleury-Mérogis a précisé le bilan des sites écartés dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe – réponse à la recommandation n°4. Les éléments présents dans le mémoire en réponse seront retranscrits dans le rapport environnemental du dossier de déclaration de projet avec l'intitulé « Solutions de substitutions raisonnables », répondant ainsi de manière claire et structurée au II.3° de l'article R 122-20 du code de l'environnement.

5. Que le commissaire enquêteur insiste notamment sur la nécessité de réaliser des études pour attester de l'existence de zones humides sur deux des sites écartés par le Département.

Le site n° 4 est compris en partie dans l'emprise concernée par les enveloppes d'alerte des zones humides de la Région Île-de-France - Classe B, plan en annexe 3, de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEAT).

Le site n° 4 n'a pas été écarté en raison de la présence d'une zone humide, mais en raison de sa situation en dehors de l'enveloppe urbaine, alors que l'orientation n° 1 du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Fleury-Mérogis prévoit de conforter les limites de l'urbanisation actuelle et ainsi de poursuivre la croissance de la ville dans les limites urbanisées. Pour cette raison, la construction du collège sur ce site aurait eu pour conséquence d'aller à l'encontre de l'orientation n° 1 du PADD et de s'inscrire en « extension urbaine ». Le DOO du SCOT rappelant à ce titre qu'il convient de « Privilégier les projets à dominant d'habitat ou d'équipement en intensification du tissu urbain », à savoir au sein des enveloppes urbaines existantes délimitées dans le PLU.

Concernant le site n° 5, il est compris, dans son intégralité, dans l'emprise concernée par les enveloppes d'alerte des zones humides en Région Île-de-France - Classe B, plan en annexe 4, de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEAT).

Le site n° 5 a été écarté, non pas en raison de la présence d'une zone humide, mais compte-tenu d'une procédure judiciaire en cours sur ce terrain, relative à une pollution des sols, suite à une plainte déposée par la Commune.

L'existence d'une procédure en cours empêche la réalisation de tout projet d'aménagement ou de construction sur ce site dans la mesure où cela impliquerait une opération de dépollution susceptible de détruire des preuves présentes.

Accusé de réception en préfecture
N° 2022-101021-1
Date de télétransmission : 22/03/2024
Date de publication : 22/03/2024

Le site n° 5 est également situé en dehors de l'enveloppe urbaine.

6. Que sur recommandation du commissaire enquêteur, une nouvelle étude sur la pollution des sols du site n° 5 a été effectuée, concluant à la présence de déchets impliquant une dépollution préalable et nécessitant la mise en œuvre de restrictions d'usages et de dispositions constructives diverses (annexe 8),

De ce fait, et conformément à ce qui a été indiqué précédemment, une dépollution des sols du site n° 5 est impossible à envisager à ce jour compte-tenu de la procédure judiciaire en cours et des coûts de dépollution et de retrait des gravats en site assermenté, estimés selon les scénarii entre 7.7 M€ TTC et 10.6 M€ TTC, impossibles à supporter pour la Commune et sans fondement d'intérêt général.

7. Que le commissaire enquêteur estime nécessaire de pouvoir comparer le coût de la relocalisation des jardins familiaux mais également de connaître la valeur du terrain cédé au Département.

L'avis du domaine sur la valeur vénale du terrain cédé (annexe 1) et le coût estimatif de la relocalisation des jardins familiaux (annexe 5) sont annexés à la présente délibération.

8. Que, reprenant l'avis de la MRAe, le commissaire enquêteur a souligné la nécessité de présenter le projet par un plan de masse et des esquisses, permettant notamment de présenter les flux de circulation sécurisés aux abords du collège ainsi que la distance du futur collège par rapport à la maison d'arrêt.

Des plans et esquisses, présentant ces différents éléments, sont joints à la présente délibération en annexe 6.

9. Considérant que la MRAe, dans son avis, a préconisé la modification du règlement du PLU, afin de contenir les dispositions permettant de réaliser les mesures de réduction énoncées en matière de maîtrise de l'artificialisation des sols et de garantie des coefficients d'espaces de pleine terre végétalisés au sein de l'emprise du projet ;

Considérant que les modifications nécessaires ont été apportées au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour la réalisation du collège dans son rapport de présentation, son règlement et son OAP n°1, afin de prendre en compte les recommandations de la MRAe et le rapport avec conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

Considérant que le règlement du PLU et l'OAP n° 1 prévoient un coefficient d'emprise au sol autorisé de seulement 0,50, au sein de l'emprise du projet de collège ainsi que l'obligation de conserver 25% de la superficie du terrain en surface de pleine terre ;

Considérant par ailleurs qu'il a été décidé de faire évoluer le projet de zonage du PLU dans le but de protéger plusieurs terrains du territoire communal de toute artificialisation des sols. Plusieurs espaces naturels dans le quartier des Joncs Marins actuellement réglementés en zone U (zone urbaine) évolueront en zone N (zone naturelle) permettant d'interdire leur urbanisation à terme, ce qui porte le bilan global à +0,40 ha de zone naturelle ; tableau de surfaces ci-annexé en annexe 7 ;

Considérant l'augmentation de la superficie de l'Espace Vert Protégé (EVP) par la création de trois nouveaux secteurs naturels Nn, Ne et Ne dans le quartier des Joncs Marins afin de protéger les sols de toute artificialisation future ; tableau de surfaces ci-annexé en annexe 7 ;

Considérant les mesures de compensation précitées, qui n'ont plus pour objets d'agir directement sur les effets négatifs du projet, mais de leur offrir une contrepartie, telle que la réduction de l'impact lié à l'artificialisation des sols sur le site de projet qui accueillera le collège. Mesures inscrites dans les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et notamment ceux mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme ;

10. Considérant le dossier modifié de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, avec les modifications proposées par les recommandations de la MRAe, reprises dans la réserve de compétence du commissaire enquêteur, joint à la présente délibération en annexe 8 ;

Accusé de réception en préfecture
N° 2024-00010
Date de télétransmission : 22/03/2024

Considérant que, conformément à la réserve du commissaire enquêteur, la Ville de Fleury-Mérogis a complété le tableau présentant les avantages et inconvénients de chacun des sites initialement proposés au Département pour la construction du futur collège.

Considérant l'ensemble des engagements de la commune, susmentionnés pour apporter une réponse à la réserve émise par le commissaire enquêteur et à la MRAE ;

Considérant les motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général du projet de réalisation du premier collège ;

Considérant l'opportunité de voir réaliser le premier collège attendu depuis 50 ans à Fleury-Mérogis ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Prend en considération les avis émis par les personnes publiques associées, et leurs groupements intéressés par le projet.

Prend en considération le résultat de l'enquête publique pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Confirme la levée de la réserve du commissaire enquêteur au titre de son rapport et conclusions motivées relatives à l'enquête publique préalable à la mise en compatibilité du PLU.

Prononce l'intérêt général de l'opération de construction d'un collège sur les parcelles cadastrées AH-13, AH-103 et AH-147, dont celle cédée au Département de l'Essonne, compte tenu des objectifs qu'elle poursuit et des intérêts qu'elle représente pour la Commune de Fleury-Mérogis.

Adopte la présente délibération comme « déclaration de projet » au sens de l'article L 126-1 du Code de l'environnement.

Approuve la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme conformément au dossier annexé à la présente délibération, notamment le règlement, le PADD et l'OAP n°1 pour permettre la construction du collège sur les parcelles cadastrées AH-13, AH-103 et AH-147.

Dit que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes, prévues à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme :

- Affichée pendant un mois en mairie,
- Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- Publié au recueil des actes administratifs.

Dit que conformément à l'article L 153-22 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme approuvé sera tenue à la disposition du public au service Urbanisme, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Précise que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont tenus à la disposition du public sur le site internet de la Commune de Fleury-Mérogis, ainsi qu'au service Urbanisme, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Dit que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa publication au géoportail de l'urbanisme et de sa transmission au contrôle de légalité dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Dit que la présente délibération et le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme seront adressés pour information aux personnes publiques associées et consultées, ainsi qu'à Madame la Préfète de l'Essonne,

Accusé de réception en préfecture
N° 241000001
Date de télétransmission : 22/03/2024
Unité de traitement en préfecture : 2200004

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 représentant de l'Etat dans le département. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site internet www.telerecours.fr.

Pour extrait conforme
Le Maire



Olivier Corzani