



MAIRIE DE MAUCHAMPS

1, Place Saint Jean
91730 Mauchamps

Tél 01 60 82 20 79 - Fax 01 60 82 66 30

e-mail mauchamps@wanadoo.fr

Site web <http://www.mauchamps.org>

Madame, Monsieur,

Les communications du début de l'été issues des associations « Echos Campusiens » et « Mauchamps.com », ont retenu toute notre attention.

Le sujet de l'urbanisme de Mauchamps nous concerne tous ; il est donc important pour la municipalité d'apporter des réponses à ces questions, préciser certaines choses et, nous l'espérons, dissiper certaines craintes.

Tout d'abord, il convient de faire un rappel de la situation actuelle :

Le **PLU (Plan Local d'urbanisme)** est un document structurant, qui permet d'entrevoir de quelle manière notre village pourrait (et non pas doit) évoluer dans les dix à quinze ans à venir. Les plus anciens d'entre nous connaissent le **POS (Plan d'Occupation des Sols)** : le **PLU**, plus complet, le remplace. Il s'incarne dans cinq documents dont la définition est obligatoire et soumise au contrôle de légalité. L'un des plus importants d'entre eux est le **règlement**, car il touche directement toute personne désireuse de construire une maison au sein de notre village, ou tout propriétaire d'un bâtiment déjà construit qui souhaite procéder à certaines modifications.

Un des objectifs premiers de notre **PLU** est de **permettre un développement harmonieux et raisonnable** de notre village. Si le développement est indispensable, il est préférable qu'il soit choisi plutôt que subi. Mais, selon la situation de chacun, les deux adjectifs ci-dessus peuvent effectivement conduire à des choix diamétralement opposés. Vos élus ont donc eu, entre autres choses, la lourde tâche de chercher une orientation acceptable par une majorité de citoyens et dans l'intérêt de tous.

Cela a demandé trois ans de travail.

- Le **PLU** de Mauchamps a été adopté dans sa version définitive le **13 juin 2014**.
- A cette date, notre **PLU** était **compatible** avec les orientations définies dans le **SCOT (Schéma de COhérence Territoriale)** de la communauté de communes « Entre Juine et Renarde », lequel avait pour sa part été approuvé le **27 juin 2013**.
- Le **SCOT** était pour sa part **compatible** avec le **SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France)**, qui était à ce moment-là en vigueur depuis le **15 juin 2011** (dans sa dernière mise à jour), et était en cours d'étude en vue d'une refonte totale. Un nouveau texte, appelé **SDRIF 2030**, a pour sa part été approuvé le **18 octobre 2013**.

Il est important de bien saisir cette notion de **compatibilité** entre les trois textes pour comprendre la situation actuelle de Mauchamps.

Le **SDRIF 2030** définit la vision urbaine à l'échelle de la région Ile de France, et pose notamment certaines règles :

1. Il est désormais **interdit** de prélever sur des terres agricoles pour développer les villes ;
2. Pour lutter contre la crise du logement, un objectif de densité urbaine de **13 à 21 logements à l'hectare** ⁽¹⁾ est posé. Il s'agit bien d'un **objectif minimal**, car en fonction des zones urbaines concernées, la densité envisagée peut être **largement supérieure**. On notera que le « porter à connaissance » de la Préfecture de l'Essonne parle pour sa part d'une densité de **22 logements/Ha** pour Mauchamps.

Le **SCOT**, document facultatif, précise la vision urbaine du **SDRIF** à l'échelle de la communauté de communes. Celui de 2013 prévoyait notamment une densité urbaine allant de **13 à 16 logements/Ha** ⁽²⁾, ce qui, nous allons le voir, a posé problème par la suite.

Le **PLU**, document obligatoire, précise encore plus les choses au niveau communal : chaque nouveau propriétaire est censé le respecter sous peine de se voir refuser son permis de construire. Nous avons dans un premier temps suivi strictement les préconisations du **SCOT** et retenu la même densité urbaine de **13 à 16 logements/Ha**. Fin 2013, l'Etat

nous a fait savoir qu'il rejeterait notre PLU en contrôle de légalité, car le *SDRIF 2030* avait été adopté entre-temps, rendant de fait notre PLU incompatible. Il ne fallait pas se contenter de suivre le SCOT, mais il fallait aussi et surtout respecter les principes posés dans un *SDRIF 2030* qui, au moment de l'étude, n'était pas encore adopté !

Les schémas ci-dessous expliquent de manière peut-être plus claire les choses :



D'une part, on voit que les trois dossiers ont été traités par leurs instances respectives finalement dans le même temps, et cela a conduit à des incompatibilités qu'il a bien fallu corriger car l'obligation première est de respecter les Lois et les règlements. En effet, notre SCOT, approuvé avant le *SDRIF 2030*, était alors devenu incompatible avec ce dernier, qui est prioritaire et oblige les textes qui en découlent.

D'autre part, l'Etat a donné trois ans aux différents acteurs pour rendre leurs documents d'urbanisme compatibles. Le SCOT devait donc être rendu compatible avec le *SDRIF 2030* au plus tard le 31 décembre 2016. Notre PLU, suite à l'intervention de l'Etat, était pour sa part devenu compatible avec le SDRIF, ce qui avait entre-temps produit cette nouvelle exigence de 80 logements supplémentaires pour Mauchamps à l'horizon d'une vingtaine d'années, chose qui, et c'est important de le rappeler, n'était pas conforme aux souhaits des habitants et de la municipalité.

A l'époque, la municipalité a d'ailleurs dit et écrit que cette exigence était irréaliste de notre point de vue.

Enfin, courant 2016, la communauté de communes « entre Juine et Renarde » a décidé de ne pas reconduire son SCOT, en raison du travail et des frais importants induits par une telle étude, et considérant que le SCOT est finalement un document facultatif.

Le SCOT de la communauté de communes est donc tombé de plein droit le 1^{er} janvier 2017. Les dispositions qui se rapportent au SCOT dans notre PLU sont donc désormais inapplicables et ne peuvent pas être mises en œuvre, bien qu'elles soient toujours mentionnées noir sur blanc dans notre propre document d'urbanisme ! Ceci n'est d'ailleurs pas sans poser un problème de fond et de forme qu'il faudra bien examiner en temps utile.

Maintenant que la situation actuelle est décrite, apportons des éléments de réponse aux questions posées dans les communications associatives :

Le nombre d'habitants va quasiment doubler : Si tous les projets envisagés par différents propriétaires aboutissent, la population pourrait passer de 300 à un peu moins de 500 habitants. Pour rappel, à l'époque de l'adoption du PLU, il était impossible de déterminer précisément ce chiffre, qui pour l'heure n'est encore qu'une estimation : en effet, si l'on prend comme exemple le cas de la *ferme Caillibot* (17 logements, en réhabilitation), à l'époque le propriétaire était encore en vie et l'on ne savait rien des intentions futures de la famille.

Ce doublement, prévu pour vingt ans, va avoir lieu en à peine trois ans : cette affirmation laisse entendre que la municipalité joue un rôle moteur dans cette évolution d'apparence rapide.

Or il n'en est rien : ce sont les propriétaires fonciers qui décident de ce qu'ils font de leur terrain. S'ils n'en font rien, libre à eux, mais l'inverse est vrai également. Ce n'est pas Mme le Maire ou qui que ce soit à la municipalité qui exerce une « pression » dans un sens ou dans l'autre.

On peut considérer bien entendu que les choses semblent aller bien plus vite que prévu. Mais la municipalité n'a pas le pouvoir « d'entraver » un processus de cette nature.

On va nous obliger à diviser nos parcelles : Non. Il n'y a que dans le cas des OAP (Orientations d'Aménagement Particulières) définies dans le PLU (adopté il y a trois ans), et qui ne concernent que trois zones du village qualifiées de « dents creuses », qu'il y a une forme « d'obligation » de diviser les parcelles, notamment pour satisfaire ce fameux

critère de densité voulu par le SDRIF. En revanche, un propriétaire a, s'il le souhaite, le **droit de diviser** ou non sa ou ses parcelles situées hors des OAP.

C'est nouveau et c'est très différent, et, là aussi, **la mairie n'oblige personne.**

Il va y avoir un nouveau type d'habitat, notamment des logements sociaux : Oui et non. Les parcelles futures vont être plus petites (car c'est une volonté inscrite dans le SDRIF), et en cela on peut éventuellement qualifier l'habitat de « nouveau », sachant qu'il sera sans doute aussi un peu moins cher. Au niveau des logements sociaux, le SCOT en prévoyait quatre ⁽³⁾ pour Mauchamps, et le SDRIF a bien posé un objectif à ce sujet ⁽⁴⁾, mais en fait nous n'avons pas d'obligation absolue de nous conformer à cela.

Il y aura aussi ce que l'on appelle du « petit collectif », par exemple des logements installés dans une grande ferme réhabilitée (cela concernera, à terme, environ un tiers des « nouveaux » logements). En réalité ce type d'habitat existe déjà à Mauchamps, mais il ne peut pas être qualifié de logement social.

Nos rues et nos trottoirs vont être transformés en parking : Une lecture attentive du PLU montre qu'une obligation nouvelle a été posée : celle de **prévoir au moins deux places de stationnement par logement, et ce hors des rues** ⁽⁵⁾. Alors non, nos trottoirs ne deviendront pas des parkings. En tout cas, sans doute pas plus qu'ils ne le sont déjà aujourd'hui.

En revanche, une question subsiste, à savoir **la circulation dans le village**. Cette question est déjà d'actualité, et la municipalité entend lancer prochainement une réflexion sur le sujet. Nous accueillerons bien volontiers toutes les personnes ayant des propositions à faire.

Le paysage va être bouleversé : Les fermes en cours de réhabilitation ne vont pas fondamentalement changer d'aspect, et en tout cas ces bâtiments-là ne changeront pas l'apparence du village. Pour les constructions nouvelles, cela concerne principalement deux OAP : une en entrée de village (rue St Eloi) et l'autre la zone dite de « la Guérinière », qui sont autant de dents creuses, voire d'espaces de nuisance pour au moins l'une d'entre elles.

Penchons-nous un instant sur le cas de la zone Guérinière et posons-nous une bonne question : vaut-il mieux laisser de vagues « industries » continuer à polluer les sols et dénaturer le village (car c'est bien le cas aujourd'hui), ou envisager l'émergence possible d'un quartier d'habitations nouvelles ?

On nous répond, non sans quelque justesse, qu'il ne fallait pas laisser ces industries s'installer. Mais ceci n'est pas de la responsabilité de la municipalité actuelle : il s'agit là d'une situation dont l'origine est ancienne.

De toute façon ce qui est fait est fait, et, en attendant, la question reste posée.

Le propriétaire de cet espace a été entendu sur le sujet, et des propositions de projet ont émergé. La municipalité a majoritairement estimé qu'il n'était pas absurde d'entendre ces propositions et d'essayer de les encourager, notamment pour répondre à la question ci-dessus, posée depuis déjà fort longtemps avec des arguments légitimes.

C'était aussi une manière de répondre à cette fameuse contrainte de densité de logements à l'hectare, qui par ailleurs nous déplaisait mais nous avait été imposée.

Nous comprenons bien entendu les inquiétudes des voisins de ces zones, et il faut évidemment s'en parler.

Les impôts vont augmenter : Pourquoi ? Parce qu'il va y avoir de nouveaux habitants ? En réalité, ce serait plutôt l'inverse : actuellement, le revenu moyen par ménage à Mauchamps dépasse les 5000€ nets par mois, et l'Etat y voit un potentiel fiscal peu ou pas exploité. Par conséquent, l'arrivée de nouveaux habitants devrait plutôt être un facteur de stabilité de la fiscalité communale, en faisant baisser le potentiel fiscal de Mauchamps.

Rappelons que les taxes communales n'ont augmenté que tout récemment, après quasiment vingt ans de stabilité, et uniquement parce que les services de l'Etat ont considéré que nous devons le faire, faute de quoi ils taxeraient la commune d'une manière telle ... Qu'il nous faudrait augmenter les impôts !

Il va y avoir des immeubles à Mauchamps : Non. Là aussi, le PLU indique que les bâtiments d'habitation les plus hauts ne peuvent comporter qu'un rez-de-chaussée, puis un premier étage, et enfin un second étage sous les combles, soit une hauteur maximale de 11 mètres au faitage. Si de tels bâtiments sont des « immeubles », alors il y en a déjà à Mauchamps, et depuis longtemps ! Par exemple, du côté de la Rue des Néfliers ...

Ceci étant posé, il reste intéressant de se pencher sur la question des toitures : en effet, les toits plats seront permis, à condition d'être végétalisés ⁽⁶⁾. En temps utile, on pourra se pencher sur la pertinence de cette disposition, qui pour l'heure n'a donné lieu à aucune demande. Il est vrai que cela pourrait changer un peu l'aspect du village, mais on ne peut pas parler d'immeubles.

Mauchamps est la seule commune à se voir opposer une telle augmentation de population : Si c'est peut-être partiellement vrai à l'échelle de notre communauté de commune (mais on pourrait aussi se poser la question pour Torfou ou encore Villeconin), c'est surtout parce que les villages des alentours ont bien moins de possibilité de développement. On rappellera également que les principes posés dans le SDRIF sont valables dans toute l'Île de France. En fait, c'est bien la mise en œuvre de projets de construction par des propriétaires qui changera la configuration du village et procèdera d'une augmentation de la population, et non pas une volonté ferme de la municipalité.

Quid des services de proximité, crèches, écoles, services divers, transports en commun : pour les crèches, on est déjà plus ou moins au complet, mais la communauté de communes réfléchit sur cette question. Au niveau des écoles, les maires des communes du regroupement pédagogique nous ont confirmé qu'il y a de la place pour accueillir les enfants, et Etréchy dispose encore d'une capacité d'accueil suffisamment importante. Niveau services divers, il n'y aura guère de changement à l'horizon, car la commune n'a ni terrain ni moyens financiers pour cela. Enfin, au niveau des transports en commun, le STIF devrait ouvrir une nouvelle ligne desservant Mauchamps, entre autres.

La situation actuelle résulte de décisions prises unilatéralement par la Mairie et sans concertation : Non. Le PLU a donné lieu à des réunions de travail pendant trois ans, ouvertes à qui voulait bien y participer. Il s'est tenu une douzaine de réunions dans ce cadre. Cela n'a peut-être pas été suffisant, et peut-être aussi que la communication municipale sur le sujet était perfectible, mais c'est surtout une question de point de vue.

On rappellera cependant que ni la porte de la Mairie, ni celle de vos élus n'ont jamais été fermées, signifiant un refus net de discuter de cet important sujet : dire le contraire, même indirectement, ne serait pas honnête.

Ensuite, le PLU a donné lieu à des réunions publiques et une enquête, elle aussi publique, ainsi que la Loi en fait obligation et dans le respect du mandat confié par les habitants à leurs élus. Tous les avis exprimés ont été pris en compte.

On observera pourtant qu'assez peu de personnes se sont déplacées à ces occasions. Malgré cela, il revient à l'équipe municipale de se montrer digne de celles et ceux qui ont pris la peine de manifester leur intérêt pour ce projet, sans pour autant négliger ce qui n'a pas forcément été exprimé ouvertement.

On nous dit maintenant qu'il faudrait revoir notre PLU : Pour mémoire, cette étude réclame beaucoup de temps, de travail, et coûte quand même beaucoup d'argent, et c'est bien des impôts des contribuables qu'il s'agit ici.

Notre PLU actuel a pris en compte, pour le mieux, l'ensemble des remarques qui nous ont été faites il y a de cela maintenant près de cinq ans pour les plus anciennes. Il a été adopté il y a maintenant plus de trois ans, et engage la commune pour quinze ans.

Alors, **NON**, notre PLU ne pourra pas être refondu avant plusieurs années. Les services de l'Etat ne nous laisseront pas faire et disposent d'un outil pour cela : le contrôle de légalité. En outre, nous sommes à trois ans de la fin du mandat, et en supposant que nous lancions la procédure dès maintenant, elle risque de ne pas avoir abouti au moment des prochaines élections municipales.

Or, nous n'entendons pas laisser ce genre de situation à la future équipe municipale, mais au contraire faire au mieux pour que nos successeurs puissent prendre leur place avec le maximum de sérénité.

Nous sommes conscients que le PLU peut ne pas convenir à tous les habitants. Mais c'est bien un **équilibre global acceptable** par une majorité qui a été recherché en matière d'urbanisme à Mauchamps.

Sur le principe d'une réunion publique sur ces sujets, **OUI**, il est possible d'en organiser une, sinon plusieurs, pour voir notamment si l'on peut faire en sorte que tous les citoyens comprennent bien de ce dont il s'agit, réexaminer au mieux ce qui pose question dans la mesure du possible, et le prendre en compte, là aussi au mieux, et pour la tranquillité de tous.

Mais on rappellera, une fois de plus, que notre **PLU a accordé des droits nouveaux aux propriétaires** car telle est la volonté de l'Etat et tels sont les grands principes voulus dans les nouveaux documents d'urbanisme.

Faire machine arrière là-dessus serait donc perçu, avec raison, comme inacceptable et chacun doit en avoir également bien conscience.

A noter : la superficie construite et constructible de Mauchamps est de 33,7 hectares ⁽⁷⁾, soit environ 11% de la superficie totale de la commune (316 Ha) ⁽⁷⁾, les 89% restants étant pour leur part presque totalement affectés à un usage agricole, chose qui n'est pas appelée à changer. Si l'on prend en référence les hypothèses basses et hautes de 18 ou 22 logements/Ha indiquées au début de ce document, on obtient un maximum allant de 606 à 741 logements, ce qui est, en fait, très éloigné de toute réalité raisonnable : on compte à ce jour 115 maisons à Mauchamps, soit environ 120 à 125 logements, ce qui donne 3,71 logements/Ha dans l'hypothèse la plus haute. Les valeurs de densité posées par l'Etat reviendraient donc à multiplier presque par six la densité réelle, ce qui, en l'état, n'est pas réaliste. Enfin, si l'on part d'une hypothèse d'environ 200 logements dans le futur (soit +80), on obtient, en réalité, une densité qui atteint à peine 6 logements à l'hectare.

Nous espérons avoir apporté des éléments de réponses honorables aux questions posées.

Références :

- (1) SDRIF – Défis, projet spatial régional, objectifs : page 90
- (2) SCOT – Document d'orientations générales (DOG) : page 71
- (3) SCOT – Document d'orientations générales (DOG) : page 112
- (4) SDRIF – Défis, projet spatial régional, objectifs. Voir page 87 : « dans les communes rurales (bourgs, villages ou hameaux), l'objectif est de passer de 2 à 10 % de logements sociaux dans le parc total entre 2008 et 2030. » Il s'agit bien là d'un objectif et non pas d'une obligation posée aux petites communes.
- (5) PLU Mauchamps – Règlement zones UG et UH, paragraphe 12 – stationnement
- (6) PLU Mauchamps – Règlement zones UG et UH, paragraphe 11, article C12
- (7) Source : Wikipedia