FRÊCHE & ASSOCIÉS
A.A.R.P.I.

ARRIVÉ
LE 20 JUIL. 2026
MAIRIE
de MAREIL s/ MAULDRE

Alain FRÊCHE
François-Charles BERNARD
Emmanuelle MORVAN
Hugues VIGNON
Patrick E. DURAND
Nicolas DOURLENS
Roland de MOUSTIER
Julien LAMPE
Thomas GARANCHER
Romain PINAULT
Nathalie CARRÉ
Laura CECCARELLI-LE GUEN
Vianney CUNY

Didier EPSTEIN
Julia GARNIER
Caroline MARROT
Elise TAIEB
Pascale PESSOA
Antoine PUPPONI

Kévin MARIET
Clara SEBBAG-LEBRATI
Coline HUTT
Jonathan BENZAKKI
Augustin LUNEL
Benjamin GIRAUDAT
Morgane GOURIOU
Mailys MALGRAS
Laura BOUCHER
Ryan TASSI
Andréa GONCALVES
Gowthamy ILLAIRE
Myriam LE CORRE
Adrien DECROIX
Hadrien ZANIN
Lucien MARGUIER
Jean RICHARDEAU
Paul TISSEYRE
Zoé BOURDEAU
Aurore BRUEL
Agathe MAKHLOUF-GUTHUIX
Corentin GILBERT
Marianne GUENTON
Salomé LE GOFF
Mathilde POYET
Eliott NOUWOZAN
Alice MESSIN ROIZARD
Louis PORTHERET

Avocats au Barreau de Paris

MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGRÉÉE. LE REGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHÈQUE EST ACCEPTÉ

ANNEXE 4 COURRIER du CABINET FRECHE & ASSOCIES, AVOCAT

M. Nicolas DERELY
Commissaire Enquêteur
C/O Mairie
8 rue Degly Maillot
78124 MAREIL-SUR-MAULDRE

À l'attention de M. Nicolas DERELY, commissaire enquêteur

Paris, le 23 juillet 2026

RÉPONSE DE LA COMMUNE DE MAREIL-SUR-MAULDRE AUX OBSERVATIONS AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR FORMULÉES PAR LE COLLECTIF DES RÉSIDENTS DES LAVANDIÈRES

PAR COURRIER RECOMMANDE N° 1A 207 069 3184 2
AVANCE PAR MAIL A ENQUETE-PUBLIQUE-7405@REGISTRE-DEMATERIALISE.FR

AFF. : MAREIL SUR MAULDRE / PROJET DU MOULIN
46560 – FCB/AL

Monsieur le Commissaire enquêteur,

1. Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (ci-après, la « DPMEC ») de la Commune de MAREIL-SUR-MAULDRE « Projet du Moulin », le COLLECTIF DES RESIDENTS DES LAVANDIERES (ci-après, le « COLLECTIF ») a adressé à la Commune, le 20 juillet, des observations s'opposant au projet. Ces observations ont pour objet de présenter de manière circonstanciée les motifs de cette opposition et de contribuer à l'appréciation globale du « Projet du Moulin » dans le cadre de la présente enquête publique.

Ces observations soutiennent *d'une part* que l'enquête publique serait irrégulière et *d'autre part* que le projet ne présenterait pas un réel intérêt général.

En application de l'article L. 123-15 du code de l'environnement, la Commune vous adresse la réponse suivante à ces observations.

2. À titre liminaire, il doit être relevé que les observations présentées par le COLLECTIF présentent une pertinence très limitée au regard de l'objet de l'enquête publique : ce courrier de 55 pages – réalisé manifestement par le biais d'un outil d'intelligence artificielle ayant analysé l'ensemble des pièces de l'enquête publique – se limite à relever de prétendues contradictions et irrégularités afin de conclure à une irrégularité et à une absence de faisabilité du projet.

Or, les enquêtes publiques ont « *pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions* »,[1] impliquant que les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête doivent être prises en considération pour la prise de décision.

À ce titre, l'enquête publique ne constitue pas une procédure de contrôle de légalité mais vise à informer, recueillir et faire prendre en considération les observations du public et des tiers, en application du principe constitutionnel de participation du public prévu par l'article 7 de la Charte de l'environnement[2].

En ce sens, le commissaire enquêteur n'a pas vocation à statuer sur la légalité de l'opération.

En pratique, le public est amené à soumettre des observations sur l'opportunité et l'intérêt général du projet, les impacts environnementaux et sanitaires ou d'éventuelles solutions alternatives.

D'autant plus qu'en cas d'éventuel recours, les vices affectant l'enquête publique ne rendent la décision finale illégale que s'ils ont nui à l'information complète du public, été de nature à influencer la décision de l'autorité administrative ou privé le public d'une garantie[3].

Or, la très grande majorité des observations du COLLECTIF ne portent pas sur la pertinence de l'opération ou ses modalités mais se limitent à évoquer de prétendues irrégularités et contradictions qui affecteraient la faisabilité juridique de l'opération.

Pour autant, l'enquête publique ne constitue pas un contrôle de la légalité de l'opération envisagée et, surtout, aucun des arguments avancés par le COLLECTIF ne permet de caractériser une réelle irrégularité pouvant conduire à l'annulation de l'opération poursuivie.

---

1 Art. L. 123-1 du code de l'environnement.
2 CE, 21 novembre 2018, n° 407936.
3 CE, 9 juillet 2018, n° 18402 ; CE, 9 janvier 2015, n° 378624 ; CE, 7 juin 2019, n° 417928.

Néanmoins, la Commune souhaite formuler une réponse aux développements avancés par le COLLECTIF. Il est à noter que les observations du COLLECTIF reprennent certains développements qui font, au titre de la présente réponse, l'objet d'une réponse unique.

I. SUR LA PRÉTENDUE IRRÉGULARITÉ DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

3. Le COLLECTIF soutient que la procédure d'enquête publique serait irrégulière au regard de la procédure suivie et de la qualité de l'information délivrée *(A)*, de l'absence d'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) *(B)* et d'une insuffisance ainsi que d'un défaut de sincérité du dossier soumis à l'enquête *(C)*.

   Le COLLECTIF soutient que la concertation préalable aurait été conduite de manière tardive et fragmentaire : la réunion publique unique s'étant tenue le 10 septembre 2025, soit plus de trois mois après la date de clôture initialement fixée « au plus tard fin mai 2025 », le registre mis à disposition en mairie serait resté vierge, le bilan ayant été approuvé par délibération du 15 juin 2026, antérieurement à l'ouverture de l'enquête publique le 17 juin 2026.

   Aucun de ces arguments n'est fondé.

4. Concernant la prétendue irrégularité de la concertation, en application de la jurisprudence *Danthony*, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que si ce dernier a été « *susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou s'il a privé les intéressés d'une garantie* »[4].

   En pratique, une concertation est jugée irrégulière lorsque le vice constaté a porté atteinte à la bonne information et à la participation effective du public ou a été susceptible d'influer sur le sens de la décision[5].

   Le conseil municipal de la commune de MAREIL-SUR-MAULDRE a fixé les modalités de l'enquête publique par une délibération adoptée le 9 décembre 2024 prévoyant que cette enquête publique :

   - se tiendrait à partir de la date de la délibération, soit le 10 décembre 2024, jusqu'à fin mai, au plus tard ;

   - intègrerait la publication d'au moins un article dans le magazine communal, la tenue d'une exposition publique et la mise en place d'un registre public.

---

4 CE, 9 janvier 2015, n° 378624.
5 CE, 17 décembre 2020, n° 430592.

Ainsi, les observations du COLLECTIF concernant l'absence de régularité de la concertation sont sans effet. Face à l'importance du projet pour la population communale, la Mairie a fait le choix de prolonger la durée de cette dernière de plusieurs mois afin, justement, de permettre l'effectivité de la participation publique.

C'est également à ce titre que la commune a choisi de procéder à deux publications dans le magazine communal, dans les bulletins de janvier et août 2025, alors que la délibération du 9 décembre 2024 ne prévoyait qu'une unique publication.

De même, la réunion d'information publique ne s'est tenue que le 10 septembre 2025, afin d'assurer l'intérêt de cette réunion de communication autour de ce projet et de favoriser la connaissance de ce dernier par la population locale.

Les différents développements du COLLECTIF visant à alléguer d'une prétendue irrégularité de la procédure de concertation sont erronés :

- la modification de la durée de la concertation serait parfaitement régularisable par une nouvelle délibération du conseil municipal dès lors qu'une telle modification n'a pas été susceptible d'influer sur le sens des décisions des habitants de la commune et ne les a pas privés d'une garantie ;

- la réunion d'information publique s'est tenue dans le délai prolongé de la concertation. Selon le bilan de la concertation, cette réunion publique a permis un échange effectif sur le projet, les habitants s'étant montrés, « *plutôt favorables* » à la programmation qualifiée d'« *intéressante et mixte* » ;

- la commune a procédé à une publicité du projet supérieure à celle prévue par la délibération en fixant le cadre.

Le COLLECTIF prétend également que la concertation n'aurait exercé aucune influence concrète sur la définition du projet.

Pour ce faire, ce COLLECTIF retient que la programmation du projet n'aurait pas été modifiée concernant les modalités essentielles de la programmation.

Or, en droit, afin de respecter l'exigence de participation réelle du public, les modifications substantielles conduisant à modifier l'économie générale d'une opération ou d'une mise en compatibilité doivent conduire à ré-organiser une enquête ou une concertation complémentaire[6].

[6] CE, 29 janvier 2018, n° 412210.

C'est justement à ce titre que le bilan de la concertation retient que « *Toutes les remarques ou propositions ont été étudiées. À chaque fois que cela a été possible, elles ont été prises en compte dans le projet de PLU dans la mesure où elles ne remettaient pas en cause l'esprit, l'intérêt général et l'économie générale du projet.* », notamment, par exemple, concernant les accès et la desserte du site ou l'amplitude des espaces de stationnement envisagés.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments qu'aucune garantie substantielle n'a été méconnue et que les irrégularités alléguées, à les supposer même établies, n'ont exercé aucune influence sur le sens de la délibération à intervenir. Le moyen tiré de l'irrégularité de la procédure de concertation doit par suite être écarté dans son intégralité.

5. Concernant l'absence d'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale, le COLLECTIF soutient que l'absence d'avis explicite de la MRAe ne constitue pas une irrégularité mais priverait le public d'une appréciation de la qualité de l'évaluation environnementale et reporterait sur l'enquête publique l'examen critique de la qualité intrinsèque de cette évaluation.

   Une telle critique est manifestement sans effet : la commune a saisi la MRAe, conformément au cadre légal et réglementaire applicable, et l'absence d'avis émis par la MRAe dans un délai de trois mois signifie uniquement que cette dernière n'a pas estimé nécessaire de produire des observations.

6. Concernant la prétendue insuffisance et insincérité du dossier, le COLLECTIF soutient l'absence de faisabilité du projet en raison de la création de stationnement en sous-sol et d'une prétendue erreur liée à l'incidence écologique du projet.

   Or, chacun des arguments déployés par le COLLECTIF relève d'une incompréhension – par l'outil d'IA utilisé – de différentes notions juridiques :

   - l'évaluation environnementale ne fait l'objet d'aucune incohérence dès lors qu'elle procède à une distinction manifeste entre l'autorisation de création, au sous-sol, d'espaces d'habitation et la création envisagée, en sous-sol, de places de stationnement ;

   - les observations du COLLECTIF confondent le zonage N (Naturel) prévu par le PLU et l'existence d'espaces naturels au sens de l'évaluation environnementale. Contrairement à ce que soutient le COLLECTIF, un zonage N d'un PLU ne concerne pas nécessairement un espace naturel ;

En conclusion, il ressort de l'ensemble des éléments exposés que la procédure d'enquête publique relative au « Projet du Moulin » a été conduite dans le respect des exigences légales et réglementaires, que la concertation a permis une information et une participation effectives du public, et qu'aucune irrégularité de nature à entacher la légalité de l'opération ou à remettre en cause son intérêt général n'est caractérisée. La Commune de MAREIL-SUR-MAULDRE sollicite, en conséquence, que les observations du COLLECTIF DES RESIDENTS DES LAVANDIERES soient écartées et que le projet puisse se poursuivre conformément aux décisions à intervenir.

- l'artificialisation des sols et l'emprise au sol ne sont pas des notions identiques. L'artificialisation des sols, au sens de la ZAN, porte sur l'artificialisation d'espaces non artificialisés et prend en compte la création de voies de circulation ou de réseaux. Une telle notion n'a rien à voir avec l'emprise au sol, qui correspond à la projection verticale du volume de votre construction, tous débords et surplombs inclus.

  À ce titre, aucune incohérence ne découle d'une différence entre la surface d'artificialisation des sols et celle de l'emprise au sol.

- le coefficient de biodiversité défini par l'étude environnementale concerne le coefficient existant du projet. À l'inverse, le tableau de la zone UAM porte sur la réglementation applicable au sens du code de l'urbanisme. L'absence de seuil de biodiversité sur la zone UAM du PLU ne présente aucun lien avec le coefficient de biodiversité relevé sur le site.

Enfin, les prétendues omissions de données indispensables évoquées par le COLLECTIF portent sur des documents n'ayant aucune incidence sur la formulation de commentaires au titre de l'enquête publique.

Pour autant, le COLLECTIF prétend que l'absence de données financières précises, d'informations sur le rôle de l'opérateur en charge de l'opération (alors qu'aucune procédure de sélection formalisée n'a encore été engagée ...), d'étude de trafics, de diagnostic de dépollution (en cours) ou des côtes NGF des constructions ne permettrait pas de connaître les données essentielles du projet.

Ces développements traduisent une incompréhension de la procédure d'enquête publique et portent sur des éléments inexistants, futurs ou en cours d'élaboration, dont il n'appartenait pas à la commune de procéder à la communication au stade de l'enquête publique.

7. En conséquence, les observations du COLLECTIF ne développent aucun élément quant aux observations et propositions portant sur le projet lui-même. À l'inverse, ces observations se limitent à tenter de déceler de prétendues irrégularités dans les procédures de concertation et d'enquête publique, tout en démontrant une méconnaissance complète tant de la pertinence du projet que du droit applicable à de telles procédures.

II. SUR LA PRÉTENDUE ABSENCE DE LÉGALITÉ DU PROJET

8. Dans le cadre d'une seconde partie, le COLLECTIF soutient à nouveau que le projet serait irrégulier en raison d'une absence d'intérêt général.

   Pour retenir une telle analyse, le COLLECTIF se fonde sur une prétendue absence de preuve d'un besoin en logements, l'existence d'une contradiction entre les besoins en commerce et en équipement, la prétendue appropriation de l'intérêt général lié au reméandrage de la Mauldre et l'existence d'un motif déterminant d'équilibre financier de l'opération.

9. Pour rappel, l'enquête publique ne constitue pas une procédure de contrôle de légalité, mais vise à informer, recueillir et faire prendre en considération les observations du public et des tiers, en application du principe constitutionnel de participation du public prévu par l'article 7 de la Charte de l'environnement.

   Les vices affectant l'enquête publique ne rendent la décision finale illégale que s'ils ont nui à l'information complète du public, été de nature à influencer la décision de l'autorité administrative ou privé le public d'une garantie[7].

   Pour autant, le COLLECTIF développe une prétendue insuffisance de l'intérêt général du projet, alors que de telles observations ne sont opérantes que dans le cadre d'un recours pouvant être engagé à l'encontre du projet.

   Or, il apparaît que ces observations se limitent à évoquer des arguments généraux ne présentant aucun lien avec l'avis des membres du COLLECTIF quant à leur point de vue sur l'intérêt du projet.

   En ce sens, les observations du COLLECTIF retiennent, entre autres, que :

   - le dossier d'enquête publique affirmerait l'existence d'un besoin en logements sur la commune, en application du PADD. Pour autant, le COLLECTIF soutient qu'un tel besoin exprimé ne serait pas justifié au regard des documents communiqués et ne serait pas conforme aux documents d'urbanisme supérieurs (SCoT) ou à des analyses externes (Portail de l'Institut Paris Région).

     Or, le COLLECTIF semble ignorer que les documents d'urbanisme doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité – impliquant d'apprécier globalement les orientations et objectifs[8] – et non dans un rapport de conformité.

---

7 CE, 9 juillet 2018, n° 18402 ; CE, 9 janvier 2015, n° 378624 ; CE, 7 juin 2019, n° 417928.
8 CE, 20 mai 2026, n° 497687

À ce titre, le recensement de petites différences d'analyses entre différents documents concernant l'évolution démographique d'un territoire ne présente aucune pertinence et a été jugé comme s'inscrivant dans un rapport de compatibilité conforme[9].

De plus, ce projet s'inscrit en parfaite cohérence avec le SCoT et le SDRIF-e : le programme de 100 à 106 logements diversifiés (accession libre, locatif social, intermédiaire, logements autonomie) répond aux objectifs de mixité sociale et de diversification de l'offre de logements fixés par le SCoT Gally-Mauldre.

Le SCoT identifie expressément la nécessité de renouveler la vie résidentielle des communes membres et de répondre au vieillissement de la population. De plus, le projet s'implante intégralement au sein de l'enveloppe urbaine existante, ce qui assure sa pleine compatibilité avec le SCoT, qui impose précisément d'éviter toute extension urbaine et de préserver les espaces agricoles, les lisières et la trame verte et bleue.

Enfin, l'argument tiré d'une lecture déformée du SDRIF-e est sans portée : le fait que l'objectif de densification y figure comme une trajectoire progressive à l'horizon 2040 n'interdit nullement à la commune d'anticiper dès à présent, dans le cadre d'un projet cohérent de réhabilitation de friche, la réalisation d'une partie de cet objectif.

- le besoin en commerce, contesté par le COLLECTIF, ne serait pas suffisamment détaillé par la commune, qui soutient que le programme envisagé permet de renforcer l'offre de commerce et de l'élargir sur le territoire.

  Or, sous la capture d'écran habilement découpée par les conseils du COLLECTIF, le rapport de présentation indique expressément que la programmation envisagée prévoit « *l'implantation d'un certain nombre de locaux commerciaux et/ou artisanaux* », en complément des commerces existants (une poissonnerie et une boucherie-laboratoire sans réception du public) ;

- le COLLECTIF soutient que le projet s'approprierait l'intérêt général du reméandrage de la Mauldre, alors même que le rapport de présentation mentionne « *qu'il s'agit d'un projet indépendant du projet de DPMEC. Il ne fait pas l'objet de la présente procédure d'urbanisme* » (Rapport de présentation, p. 18).

  L'intérêt général du projet est, contrairement à ce que prétend le COLLECTIF, la réhabilitation d'une friche industrielle située en cœur de commune.

[9] CE, 18 décembre 2017, n° 395216.

De plus, les travaux de restauration hydromorphologique de la Mauldre relèvent formellement d'une convention distincte conclue avec le Syndicat Mixte Seine Ouest. Leur mention dans le dossier ne vise nullement à fonder artificiellement l'intérêt général du programme immobilier, mais à souligner la cohérence globale de l'aménagement du secteur, les deux opérations étant géographiquement contiguës et concourant conjointement à l'amélioration paysagère et environnementale du site ;

- le COLLECTIF retient que la Commune poursuivrait un objectif caché tenant au maintien de l'équilibre financier de l'opération. Sur le fondement de tels développements, le COLLECTIF prétend que l'ensemble des motifs d'intérêt général développés dans le cadre de l'enquête publique, même les plus évidents, seraient factices et insuffisamment étayés.

  Une telle analyse ne repose sur aucun élément factuel. La circonstance que la densité retenue permette également d'assurer l'équilibre économique de l'opération ne prive nullement le projet de son caractère d'intérêt général, dès lors que cette densité demeure encadrée par les avis favorables de l'ensemble des personnes publiques associées — l'État, le Département des Yvelines, la Communauté de communes Gally Mauldre, la DRAC et l'UDAP ayant tous émis un avis favorable, assorti au plus de recommandations, lors de la réunion d'examen conjoint.

10. En conséquence, l'enquête publique n'ayant pas pour objet de juger la régularité d'un projet soumis, les observations du COLLECTIF sont sans effet. De plus, ces observations reposent sur des fondements factuels partiels ou erronés.

III. SUR LA PRÉTENDUE INSUFFISANCE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

11. Dans le cadre d'une troisième partie, le COLLECTIF soutient à nouveau que le projet serait irrégulier, au regard d'une prétendue insuffisance de l'évaluation environnementale.

    Pour retenir une telle analyse, le COLLECTIF retient les motifs suivants : une pression d'inventaire écologique dérisoire ; l'absence d'analyse au regard de la dérogation « *espèces protégées* » ; une délimitation des zones humides reposant sur un unique sondage ; l'absence de caractérisation de la pollution des sols ainsi que l'existence de scénarios de substitution qualifiés de factices.

12. Il apparaît que ces observations se limitent à évoquer des arguments généraux ne présentant aucun lien avec l'avis des membres du COLLECTIF quant à leur point de vue sur l'intérêt du projet.

En ce sens, les observations du COLLECTIF se limitent à des mentions sans fondement, telles que :

- la mention « *ces prospections ont été menées les 26 juillet 2023 pour les expertises faune et flore et le 22 avril 2024 pour les expertises relatives aux zones humides* » ne lui permettrait pas de déterminer avec certitude si ces inventaires ont été réalisés en juillet 2023, en avril 2024 ou à ces deux dates (!) ;

- l'état initial faune-flore serait insuffisant et méthodologiquement incertain en raison d'une absence d'inventaire nocturne, d'une écoute acoustique des chiroptères ou d'un passage estival destiné à détecter les odonates, orthoptères et rhopalocères ;

- un nombre de trois (3) erreurs de plume mentionnant « *la liste rouge région Centre Val de Loire* », « *le ZNIEFF en région Centre-Val de Loire* » ou « *le PLU de Draveil* » qualifierait la standardisation et l'insuffisance d'un rapport de cent cinquante (150) pages rédigées par les experts techniques de l'Institut d'Écologie Appliquée ;

- la mention de la présence d'un lézard des murailles (*Podarcis muralis*), espèce protégée dont le rapport retient que « *cette espèce est d'enjeu faible* », qualifierait une insuffisance de l'étude environnementale dès lors que le public ne serait pas informé d'une éventuelle dérogation obtenue sur le fondement de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, ni sur les effets d'une telle contrainte juridique sur la faisabilité du projet.

13. **En conséquence**, à nouveau, la prétendue insuffisance de l'enquête environnementale ne repose sur aucun fondement factuel et ces observations ne pourront qu'être écartées.

IV. SUR LES PRÉTENDUES ATTEINTES À L'ENVIRONNEMENT, AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE

14. Dans le cadre d'une quatrième partie, le COLLECTIF soutient que le projet induirait des atteintes à l'environnement, au paysage et au patrimoine.

Concernant la consommation d'espaces boisés naturels, le COLLECTIF prétend que cette consommation serait en « *contradiction avec le discours* "zéro artificialisation" ». Or, le COLLECTIF feint d'ignorer que le régime ZAN vise une absence de nouvelle artificialisation à l'horizon 2050 et, à ce jour, n'interdit aucunement l'artificialisation telle qu'envisagée par le projet.

De plus, le COLLECTIF soutient que le projet viserait moins la réhabilitation de la friche du moulin que la destruction d'une zone naturelle, sur 0,67 hectares. Or, une telle zone, d'une surface inférieure à un terrain de foot, ne présente, selon l'étude environnementale, aucun enjeu environnemental, d'autant plus que l'emprise de la friche réhabilitée, 1,26 ha, présente une surface supérieure à la zone naturelle en question.

Enfin, le COLLECTIF soutient que les règles du PLU actuel – faisant justement l'objet de la modification – empêcheraient la réalisation du projet … mais également que les dispositions de la zone UAM – notamment les règles de hauteurs et l'autorisation de toitures-terrasses – qualifieraient l'irrégularité de l'enquête publique. Or, une telle critique vise à contester une disposition d'urbanisme dont la mise en œuvre est hypothétique et ne correspond pas aux critères énoncés dans le projet.

15. **En conséquence**, aucune atteinte à l'environnement, au paysage et au patrimoine ne saurait être caractérisée.

V. SUR LES RISQUES D'INONDATION, DE REMONTÉE DE NAPPE ET DE POLLUTION

16. Le COLLECTIF dénonce enfin une contradiction entre le principe d'interdiction des sous-sols préconisé par l'évaluation environnementale et la réalisation projetée d'un parking souterrain de 150 places, ainsi qu'une absence de données hydrauliques précises et l'absence de diagnostic de pollution des sols sur ce site d'ancienne activité industrielle.

Ces griefs ne sauraient être accueillis. Au terme de l'ensemble de ces développements, il ressort que les critiques formulées par le COLLECTIF, qu'elles portent sur l'intérêt général du projet, sur la régularité de la procédure d'enquête publique, sur l'évaluation environnementale, sur les atteintes alléguées à l'environnement, au paysage et au patrimoine ou encore sur les risques d'inondation, de remontée de nappe et de pollution, ne reposent ni sur une analyse juridique pertinente ni sur des éléments factuels suffisamment étayés. La Commune confirme, en conséquence, la légalité de la procédure conduite, la cohérence du projet avec les documents de planification applicables, la prise en compte adéquate des enjeux environnementaux et paysagers ainsi que la poursuite d'un objectif d'intérêt général tenant à la réhabilitation d'une friche industrielle en cœur de commune, et invite à ce que les observations infondées du COLLECTIF soient écartées dans l'appréciation globale du projet.

Le site du Moulin est partiellement compris dans le périmètre du Plan de prévention du risque inondation de la Mauldre, approuvé par arrêté préfectoral n° 06-0050 du 18 septembre 2006. L'évaluation environnementale a précisément identifié ce risque et préconise, à ce titre, des mesures de réduction adaptées.

Contrairement à ce que soutient le COLLECTIF, il n'existe aucune contradiction : le Conseil départemental des Yvelines a lui-même recommandé, lors de la réunion d'examen conjoint, d'éviter le stationnement souterrain ou, à défaut, d'exiger de fortes garanties techniques, recommandation dont la commune indique qu'elle tiendra compte pour la suite de la procédure d'autorisation d'urbanisme.

La circonstance qu'une recommandation de prudence ait été formulée par une personne publique associée ne caractérise nullement une incohérence du dossier, mais témoigne au contraire du sérieux de l'instruction et de la vigilance apportée à cet enjeu à chacune des étapes de la procédure.

De plus, concernant l'absence alléguée de données hydrauliques précises, le niveau de précision exigé au stade d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'est pas celui requis pour une autorisation d'urbanisme.

Le PLU et l'orientation d'aménagement et de programmation ont pour objet de fixer le cadre réglementaire et les prescriptions de principe applicables au secteur, la détermination fine des cotes NGF et des dispositifs techniques de gestion du risque hydraulique relevant naturellement de l'instruction du permis de construire, sur la base d'études hydrauliques d'exécution.

Un tel renvoi est régulier dès lors que le règlement ou l'OAP fixe des prescriptions suffisamment contraignantes pour garantir la prise en compte du risque, ce qui est le cas en l'espèce, l'OAP imposant le respect des prescriptions du PPRi, la gestion des eaux pluviales à la parcelle et un recul des bâtiments par rapport au cours d'eau. Exiger, au stade de la déclaration de projet, la production d'études d'exécution détaillées reviendrait à confondre le niveau de précision propre à la planification urbaine avec celui de l'autorisation de construire, ce que ni la loi ni la jurisprudence n'imposent.

17. De même, concernant l'absence de diagnostic de pollution des sols, le site est certes répertorié dans la base de données CASIAS en raison d'une ancienne activité industrielle de tannage et de transformation de matières plastique, circonstance que la commune n'a jamais entendu dissimuler, puisqu'elle figure expressément dans l'évaluation environnementale jointe au dossier d'enquête. L'OAP sectorielle impose précisément la réalisation d'une étude de sols destinée à caractériser de manière précise les pollutions éventuelles et à mettre en œuvre les mesures de traitement garantissant la compatibilité des sols avec les usages futurs d'habitation.

Ce mode de procéder, consistant à fixer une obligation de principe au stade de la mise en compatibilité du PLU tout en renvoyant la caractérisation technique détaillée à l'étude de sols préalable au permis de construire, est parfaitement conforme aux exigences applicables en la matière et ne saurait être regardé comme un défaut d'information du public, lequel a été pleinement informé tant de l'existence du risque que des garanties apportées pour le traiter.

Il résulte de ces éléments que les moyens tirés des risques d'inondation et de pollution des sols sont dépourvus de tout fondement et doivent être écartés.

VI. SUR LA DESSERTE, LA SÉCURITE ROUTIERE ET LE STATIONNEMENT

18. Le COLLECTIF soutient que l'accès unique par le chemin du Moulin serait insuffisant, que l'élargissement de cette voie ne constituerait qu'une simple intention dépourvue de portée normative, qu'aucune étude de circulation n'aurait été produite et que les normes de stationnement de la zone UAM seraient sous-dimensionnées et fondées sur une base légale abrogée. Aucun de ces griefs n'est de nature à affecter la légalité de la déclaration de projet.

19. Concernant l'accès et son aménagement, le projet prévoit une circulation bidirectionnelle d'entrée et de sortie par le chemin du Moulin, dont l'élargissement sur l'ensemble de sa longueur est prévu concomitamment à un aménagement de sécurité en cours sur la route départementale. Le fait que le calendrier précis de ces travaux ne soit pas figé au stade de la déclaration de projet ne caractérise aucune carence : ainsi qu'il a été rappelé s'agissant des risques hydrauliques, le niveau de précision exigé à ce stade de la procédure est celui de la définition des orientations et prescriptions de principe, la traduction opérationnelle précise de ces aménagements de voirie relevant de la phase de réalisation du projet, en lien avec le gestionnaire de la voirie départementale. Au demeurant, la zone d'intervention opérationnelle se limite strictement aux parcelles AB35 et AB117, de sorte que l'argument tiré d'un second accès non traduit dans l'OAP est sans objet.

20. Concernant l'absence alléguée d'étude de circulation, contrairement à ce qu'affirme le COLLECTIF, la question de la circulation n'a pas été ignorée par la commune : il a été indiqué, lors de la réunion d'examen conjoint, qu'une étude de circulation avait été réalisée en 2021 et pourrait être actualisée en tant que de besoin.

    La recommandation formulée par le Département des Yvelines d'approfondir, en phase projet, la question du branchement sur la RD 191 par une étude de circulation spécifique ne constitue pas la reconnaissance d'une carence de la déclaration de projet, mais relève, comme les autres prescriptions techniques déjà évoquées, du niveau de précision propre à l'instruction ultérieure des autorisations d'urbanisme.

    L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, qui assigne aux documents d'urbanisme des objectifs de sécurité et de commodité de la circulation, est ainsi pleinement respecté, ces objectifs étant pris en compte à due proportion du stade de la procédure.

21. Concernant le stationnement, le projet prévoit la réalisation d'environ 150 places de stationnement en sous-sol, complétées par des places en surface dédiées aux commerces, à l'artisanat et aux personnes à mobilité réduite, auxquelles s'ajoute un parking communal d'une cinquantaine de places à proximité immédiate. Le règlement de la zone UAM impose une place de stationnement par logement de moins de 100 m² de surface de plancher, majorée d'une place complémentaire au-delà, ainsi qu'une place visiteur par tranche de dix logements. Cette minoration des normes par rapport à la zone UA n'est nullement arbitraire : elle trouve son fondement dans la localisation du site à moins de 500 mètres de la gare, conformément à l'article L. 151-36 du code de l'urbanisme, qui autorise précisément une réduction des obligations de stationnement à proximité des transports collectifs.

La circonstance que le COLLECTIF relève, par ailleurs, l'existence d'une référence obsolète à l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme dans une partie rédactionnelle du rapport de présentation constitue, à la supposer établie, une simple erreur de plume sans incidence sur la légalité de la règle elle-même, laquelle repose valablement sur l'article L. 151-36 précité.

22. En conséquence, le moyen tiré de l'insuffisance de la desserte, de la sécurité routière et du stationnement doit être écarté.

VII. SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ QUI EXCÈDE CE QUE LA RÉALISATION DU PROJET EXIGE

23. Le COLLECTIF soutient que la mise en compatibilité du PLU excéderait le strict nécessaire à la réalisation du projet, en invoquant la réorientation du PADD, la suppression des plafonds de surface commerciale, la hauteur et l'emprise au sol autorisées en zone UAM, ainsi que la réduction de la distance entre constructions. Il en déduit que ces évolutions auraient dû faire l'objet d'une procédure de révision ou de modification de droit commun. Ce moyen doit être écarté.

24. Concernant le cadre juridique, l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme applicables avec un projet dont elle a préalablement constaté l'intérêt général, cette mise en compatibilité pouvant porter sur l'ensemble des règles nécessaires à la réalisation cohérente de l'opération, et non sur les seules règles strictement indispensables prises isolément. La procédure de déclaration de projet n'a en effet de sens que si elle permet d'adapter, de façon cohérente, l'intégralité du corpus réglementaire applicable au secteur concerné par le projet, y compris ses orientations générales, dès lors que ces adaptations demeurent circonscrites au secteur de projet et n'affectent pas l'économie générale du PLU.

25. Sur la réorientation du PADD, l'évolution du PADD, qui substitue à un objectif de simple stabilisation démographique un objectif d'accroissement modéré de la population, ne constitue pas une réorientation générale de la politique communale, mais l'exacte traduction, au niveau du PADD, du programme de logements nécessaire à la réalisation du projet du Moulin, seul secteur concerné par cette évolution. Cet ajustement, strictement circonscrit à l'opération, ne bouleverse ni l'économie générale ni les orientations fondamentales du PADD, qui demeure au surplus pleinement compatible avec le SCoT Gally-Mauldre. Une telle adaptation relève, par nature, de la déclaration de projet et non d'une procédure de révision générale, laquelle serait disproportionnée au regard de l'objet limité de la modification.

26. Enfin, concernant les règles de la zone UAM, la création d'une zone UAM dotée de règles propres (hauteur de 12 mètres à l'égout, emprise au sol de 40 %, distance de 5 mètres entre constructions non contiguës) constitue précisément l'outil réglementaire adapté à un projet de renouvellement urbain sur une friche industrielle, dont les caractéristiques diffèrent nécessairement de celles du bâti ancien du centre-bourg relevant de la zone UA. Le choix de règles distinctes de celles de la zone UA ne caractérise pas un excès, mais au contraire l'adaptation nécessaire et proportionnée du règlement à la morphologie particulière de l'opération projetée, telle qu'elle a été présentée aux personnes publiques associées, qui n'ont formulé aucune objection de principe sur ce point lors de la réunion d'examen conjoint. S'agissant des surfaces commerciales, l'absence de plafond chiffré n'emporte aucune conséquence concrète disproportionnée dès lors que le programme du projet, tel qu'il a été présenté et examiné par les personnes publiques associées, ne prévoit que de petites cellules commerciales et artisanales, la règle du PLU se bornant à ne pas figer artificiellement un potentiel qui reste, en toute hypothèse, contraint par la faisabilité même du projet sur l'emprise foncière disponible.

27. Le moyen tiré du caractère excessif de la mise en compatibilité doit, en conséquence, être écarté.

VIII. SUR LA SITUATION DES RIVERAINS DU LOTISSEMENT LES LAVANDIERES

28. Dans le cadre de leurs observations, le COLLECTIF soutient que le projet présenterait un fort risque de troubles de voisinage en raison de la proximité des commerces et de la salle des fêtes.

Or, il doit être relevé que ces riverains ont acquis leurs habitations après que la Commune a fait l'acquisition du Moulin. À ce titre, l'aménageur du lotissement des Lavandières, ainsi que certains acquéreurs, ont été informés que la friche du Moulin allait faire l'objet, à court terme, d'une opération d'aménagement.

29. Sur la prise en compte de l'insertion paysagère et patrimoniale, le dossier prévoit la conservation de l'ancien mur patrimonial en meulière et la définition, par l'OAP, de transitions physiques avec le tissu urbain environnant ainsi que de liaisons douces connectant le site aux quartiers voisins.

La DRAC et l'UDAP, consultées à ce titre, ont émis un avis favorable assorti de recommandations relatives à l'utilisation de matériaux et de teintes respectueux de l'identité rurale de la commune, eu égard à la visibilité du site depuis l'église Saint-Martin et le pont sur la Mauldre, ce qui traduit une prise en compte effective des enjeux d'insertion du projet dans son environnement bâti proche, incluant nécessairement les lotissements riverains.

30. Pour les nuisances de voisinage invoquées, les considérations tenant aux vues, à l'ensoleillement ou aux nuisances sonores, à les supposer même susceptibles de se réaliser, relèvent d'appréciations qui seront nécessairement examinées lors de l'instruction du permis de construire, au regard des règles de prospect et de gabarit fixées par le règlement de la zone UAM, lesquelles s'imposeront alors avec la même force à l'ensemble des futures constructions.

De telles considérations, propres à la mise en œuvre concrète du projet et non à la définition des règles d'urbanisme, ne sauraient, à elles seules, caractériser une atteinte disproportionnée justifiant un avis défavorable à la déclaration de projet elle-même, sauf à priver toute opération de renouvellement urbain en tissu déjà bâti de toute possibilité de réalisation.

31. Enfin, pour les risques allégués pour les fonds voisins liés au parking souterrain, ainsi qu'il a été exposé au titre du moyen tiré des risques d'inondation, la vigilance exprimée par le Département des Yvelines quant aux modalités de réalisation du stationnement souterrain à proximité de la Mauldre a précisément vocation à être traduite en prescriptions techniques et constructives lors de l'instruction du permis de construire, garantissant la préservation des écoulements de la nappe et l'absence de report de désordres hydrauliques vers les fonds voisins. Cette vigilance, loin de démontrer une carence du dossier, atteste au contraire de la prise en compte sérieuse de cet enjeu à chaque étape de la procédure.

32. **En conséquence**, le moyen tiré de l'atteinte à la situation des riverains doit être écarté.

<u>En définitive</u>, il résulte des développements qui précèdent que les moyens soulevés par le COLLECTIF, qu'ils soient relatifs aux risques d'inondation et de pollution des sols, a la desserte, a la sécurité routière, au stationnement, a l'étendue de la mise en compatibilité du PLU ou encore à la situation des riverains du lotissement des Lavandières, sont dépourvus de tout fondement et doivent être écartés.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, qui procède d'un intérêt général préalablement constaté, a été élaborée dans le respect des exigences légales et règlementaires applicables, à un niveau de précision adapté au stade de la procédure, et en tenant compte, de manière équilibrée, des enjeux environnementaux, urbains et de voisinage.

La commune sollicite que les observations émises par le COLLECTIF DES RESIDENTS DES LAVANDIERES soient purement et simplement écartées en ce qu'elles ne reposent sur aucun fondement factuel ou juridique.

François-Charles BERNARD

PEFC 10-31-1172

LA POSTE

DESTINATAIRE

M. Nicolas DERELY
Commissaire enquêteur
C/o Mairie
8 rue Degly Maillot
78124 MAREIL-SUR-MAULDRE

Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale
Adresse
Code postal Commune

Cadres réservés à La Poste

Présenté / Avisé le : / /
Distribué le : / /

Je soussigné(e) déclare être
☐ Le destinataire
☐ Le mandataire

Signature (précisez Prénom et NOM du mandataire)

☐ CNI / permis de conduire
☐ Autre : .....

Signature facteur*

ARRIVÉ
LE 20 JUIL. 2026
Date : Prix : CRBT :
MAIRIE
de MAREIL s/ MAULDRE

Niveau de garantie (valeur au dos) : R1 ☒ R2 ☐ R3 ☐

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

SGR2 V3-HU7 KR1 603520 P16 - 01/23

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi : 1A 207 069 3184 2

LETTRE RECOMMANDÉE

46560 FCB/AW

EXPÉDITEUR

~~PRÊCHE et ASSOCIÉS~~
Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale

~~N°: 21 avenue Victor Hugo~~
Libellé de la voie

~~75116 PARIS~~
Code postal Commune

EXPÉDITEUR

Utilisez uniquement un STYLO À BILLE en appuyant fortement.

Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**
Consultez www.laposte.fr

LE TRI FACILE PAPIER

ECOLOGIC
Priorité neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone

PREUVE DE DISTRIBUTION

La Poste - SA au capital de 5 620 325 818 euros - 356 000 000 RCS Paris
Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS