

COMMUNE D'HERICY
MODIFICATION n° 1 DU PLAN LOCAL d' URBANISME

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Avant-propos : La commune de d'Héricy est située dans le département de Seine et Marne, en région Île de France, sur la rive droite de la Seine, au sud-est de Melun. La commune, d'une superficie de 1068 hectares, compte 2592 habitants (source INSEE 2012) et appartient à la Communauté de Communes Entre Seine et Forêt (avec Samoreau et Vulaines sur Seine). La gare d'Héricy est sur la ligne Montereau-Melun-Paris. Les rives de la Seine sont en zone inondable.

La commune, sur tout son territoire, est concernée par :

- . le Schéma Directeur Régional d'Île de France (SDRIF), voté le 21 octobre 2013.
- . le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France
- . le Plan Local de Déplacement du Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (SMEP) de Fontainebleau,
- . le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau approuvé le 10 mars 2014
- . la Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares
- . l'Arrêté de protection de biotope de l'île de Théroouanne du 30 août 1990
- . la ZNIEF – Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique – Bois de Valence et de Champagne, forêt de Barbeau et bois Saint-Denis et vallée de la Seine entre Melun et Champagne sur Seine
- . le site Natura 2000 : massif forestier de Fontainebleau
- . Un droit de préemption urbain sur les zones U et AU a été institué par le conseil municipal en sa séance du 4 avril 2014.

Chapitre 1 Objet de l'Enquête :

historique : La commune d'Héricy a un d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le conseil municipal en date du 19 juin 2013.

Auparavant, la commune était dotée d'un POS - Plan d'Occupation des Sols - approuvé le 14 juin 2001.

Une première modification de ce POS en date du 17 octobre 2005 a été annulée par le Tribunal Administratif le 21 octobre 2008.

La commune a décidé de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme . Un premier projet a reçu un avis défavorable de l'État en 2011 fondé sur l'urbanisation du secteur « des Cailloux ».

Un nouveau projet a été étudié, appelé dans les documents municipaux, PLU n° 2. Dans ce projet, une seule extension urbaine, la zone AU de 2,7 hectares. La comparaison de l'ensemble des superficies des zones d'urbanisation, ne générerait pas d'augmentation du PLU par rapport au précédent POS. Ce projet PLU n°2 a reçu un avis favorable des services de l'État, tout en soulignant que le règlement de la zone

AU ne favorisait pas suffisamment la densification.

Une Orientation d'Aménagement, OA, pour la zone AU a été créée précisant les conditions d'aménagement de cette zone :

les opérations d'ensemble et leurs échéances

l'organisation de la desserte

le programme de logements avec leur répartition entre collectifs, petites maisons et terrains à bâtir.

Il existe actuellement un recours près du Tribunal Administratif contre le PLU voté en 2013 et qui n'a pas encore été jugé.

Par délibération du 19 septembre 2014, le conseil municipal d'Héricy a décidé d'engager une procédure de modification de ce PLU.

C'est l'objet de l'enquête publique : modification n° 1 du PLU d'Héricy.

Objectif et principales caractéristiques de la modification :

Cette première modification a pour objet : de mettre le règlement du Plan Local d'Urbanisme en conformité avec l'article 157 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite "Loi ALUR"

- . par la suppression dans toutes les zones urbaines du coefficient d'occupation des sols (COS) figurant à l'article 14 du Règlement
- . par la suppression, dans les zones où elle est formulée, de la règle figurant à l'article 5 et fixant la surface minimale de surface qu'un terrain devrait présenter pour être constructible.
- . en imposant une part minimale de surfaces « non imperméabilisées » et ce dans toutes les zones urbaines et suivre, ainsi, les directives du Plan d'Aménagement et de Développement Durable – PADD – ce qui préservera la biodiversité sur le territoire communal (Code de l'Urbanisme).
- . en appliquant aux zones urbaines constituant un patrimoine bâti remarquable, des règles protectrices, et, notamment, en suivant les dispositions réglementaires préconisées par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne - STAP - et relatif à l'aspect extérieur des constructions.
- . en mettant en valeur par l'application de règles protectrices préconisées par le STAP de Seine et Marne, le caractère architectural et paysager de la zone UD

Chapitre 2 Liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête mis à l'enquête publique

1 Pièces Administratives

- pièce 1 : Extrait du registre des délibérations du conseil municipal daté du 26/09/2014
- pièce 2 : Arrêté du Maire n° VPER2014-017 prescrivant la mise à enquête du Plan Local d'Urbanisme de la ville de d'Héricy en date du 6 novembre 2014 et son correctif pour erreur matérielle n° VPER2014-019.
- pièce 3 : courrier du Maire d'Héricy au commissaire enquêteur résumant les dispositions, prescriptions et modalités relatives à l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU.
- Pièce 4 : copie de la décision du Tribunal Administratif de Melun désignant Francine Cuenot en tant que commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean-Luc Renaud en qualité de commissaire suppléant.
- Pièce 5 : avis des personnes publiques

2 Note de présentation : modification n° 1 du PLU de d'Héricy objet de la modification

- contenu et justification de la modification n° 1 du PLU
- conclusion

3 Pièces écrites

- proposition de modification du rapport de présentation du PLU 2013
- proposition de modification du règlement du PLU 2013

A noter que les propositions nouvelles sont écrites en rouge sur les documents fournis et repris sur le site internet de la commune.

4 Pièces graphiques

modification des limites des zones UA et UC

document graphique de la totalité du territoire Échelle 1/5000ème

document graphique de la partie spécifique LE BOURG, Échelle 1/2500ème

5 Annexes

- Avis d'enquête publique
- Avis d'enquête publique après correction (non inscription de l'identité et de la qualité du commissaire enquêteur suppléant)
- copie de l'arrêté du maire prescrivant l'enquête publique et de son correctif
- attestation de parution dans les journaux locaux : La République de Seine et Marne et Le Parisien , signé de Medialex – Annonces Légales et Formalités)
- **Modification du Plan Local d'Urbanisme Enquête Publique**
- 1er Avis publié le 10 novembre 2014
- 2ème avis publié le 1er décembre 2014
- copie en format A4 de l'affiche jaune : Avis d'enquête publique

Chapitre 3 : analyse des pièces du dossier

rapport de présentation : le rapport de présentation présente à la fois l'objet de la modification, le contenu ainsi que ses justifications.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Héricy, approuvé par délibération du

conseil municipal du 19 juin 2013, est exécutoire depuis le 21 juillet 2013.

Par délibération n° 2014-58 en date du 19 septembre 2014, le conseil municipal d'Héricy a décidé d'engager une procédure de modification de son PLU.

Cette modification n°1 du PLU a pour objet de mettre le règlement du PLU en conformité avec le nouvel article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme (dite loi ALUR)

. en supprimant dans toutes les zones urbaines le coefficient d'occupation des sols (COS),

. en supprimant la règle relative à la surface minimale d'un terrain à bâtir,

. en imposant dans les zones urbaines une part de surface non imperméabilisée sur les terrains

afin de limiter les apports des eaux de ruissellement vis à vis des capacités du réseau d'assainissement collectif,

. afin de contribuer au maintien de biodiversité et de la nature en ville

. en appliquant les règles de recul des nouvelles constructions par rapport à la voie en zone urbaine

Le conseil municipal considère également qu'il convient :

. d'appliquer aux zones urbaines anciennes qui constituent un patrimoine bâti remarquable, des règles protectrices préconisées par le STAP - Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne - et concernant l'aspect extérieur des constructions.

. de valoriser le caractère architectural et paysager de la zone UD, souligné par deux courriers du STAP

. qu'il est souhaitable d'ajuster, et de façon marginale, les limites des zones respectives UA et UC pour les adapter d'une façon plus cohérente à la réalité du tissu urbain de la commune.

. de créer, au sein de la zone UC, une sous zone dénommée UCa, de superficie limitée, dotée de règles spécifiques de nature à favoriser l'implantation de collectifs d'habitation, tout en veillant, en raison de leur localisation, à la qualité de leur isolation phonique.

Contenu et justification de la modification du PLU

Zone UA : couvre les zones anciennes où se trouve l'église du XIIIème siècle et La Brosse. Certaines maisons du bourg sont très anciennes : plusieurs siècles d'existence – et méritent, à ce titre, une attention particulière, ce que n'a pas omis de souligner le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne (STAP) qui a donné son accord de principe pour la création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Les zones anciennes du Bourg et de La Brosse sont des zones constitutives de l'identité même du village d'Héricy.

Zone UB : zone en déclivité entre La Brosse et les autres parties de la commune à l'exception du Hameau de Fontaineroux. Dans cette zone il est primordial de limiter les apports des eaux de ruissellement car celles-ci ont un impact primordial sur les réseaux d'assainissement qui se trouvent engorgés par des eaux de pluie et non par les eaux usées. L'obligation de conserver les eaux de pluie sur la parcelle, en entretenant

une végétation capable de le faire, demeure la meilleure des solutions préconisée par le Projet d'Aménagement et de Développement – PADD- de la commune.

Zone UC : cette zone présente un potentiel de densification importante. Les modifications proposées visent à préciser certaines règles dans le souci de la préservation de la végétation et de qualité de vie des habitants.

Création d'une zone UCa : c'est une sous zone de la zone UC où une disposition spéciale concernant l'isolation phonique est créée à cause de la proximité de la Gare ferroviaire.

Zone UD : Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne a souligné, dans ses courriers du 11 mars 2011 et du 27 juillet 2012, que cette zone contenait « un patrimoine bâti remarquable » représenté « par les plus beaux exemples des villas du bord de Seine, emblématiques de l'architecture de villégiatures datant de la fin du 19ème et du début du 20ème siècle » Les modifications proposées visent donc à mieux préserver le caractère de la zone.

Zone AU : la modification proposée supprime le COS (supprimé par la loi ALUR)

Zones UA et UC : une rectification est proposée qui vise à intégrer dans la zone UA entre la rue des Fossés et la rue de l'Église, qui, par son architecture, l'âge et le caractère de ses constructions, et son emplacement, fait manifestement partie du bourg ancien d'Héricy.

De même, la « frontière » délimitant la zone UC de la zone UD partage de manière artificielle comme le montre le pointillé passant entre les propriétés, un secteur en réalité homogène du point de vue paysager et architectural ; du reste, la partie de la zone UC située à l'Ouest de l'axe rue Élie Rousselot – avenue de Fontainebleau, faisait, jusqu'en 2013, partie de la zone UD. La rectification proposée vise donc à instaurer comme limite logique entre les zones UC et UD l'axe rue Élie Rousselot-Avenue de Fontainebleau.

Règlement - propositions de changements : Règlement qui définit les modifications des dispositions relatives aux zones. La modification propose :

En zone UA :

UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : deux constructions principales doivent être distantes d'au moins 8 mètres.

UA9 : emprise au sol des constructions : l'emprise au sol des constructions de toute nature sera limitée à 60% de la superficie de la propriété.

UA10 : hauteur maximale des constructions : la hauteur maximale des constructions n'excédera pas 6 mètres à l'égout du toit.

UA 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Généralités sur les constructions :

Toitures : les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Façades et pignon : Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les imitations des matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Le ravalement sera plein et réalisé en enduit de chaux de ton pierre ocrée et de finition grattée, lissée ou talochée.

Tous ces éléments doivent conserver un caractère de grande simplicité et rester en harmonie avec l'architecture environnante.

Clôtures : les clôtures nouvelles seront composées :

soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie enduite ou en moellons de pierre jointoyés et couronnés d'un chaperon en tuiles plates,

soit d'un muret en maçonnerie pleine et enduite ou en moellons de pierres jointoyés, surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical peinte de couleur soutenue, dans le ton des menuiseries de la construction principale,

soit d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres. Les clôtures implantées en limites séparatives seront composées d'une haie vive d'essences locales et champêtres doublées ou non d'un grillage.

Abris de jardin :

Les abris de jardin seront réalisés soit dans des matériaux identiques à ceux de la construction principale, soit en bois peint ou lasuré de couleur foncée ; ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public, ou, le cas échéant, ils seront dissimulés par un écran de verdure constitué de plantations d'essences locales ou champêtres.

Les panneaux solaires doivent être localisés de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou l'espace public. La couleur des paraboles sera identique à celle de la surface à laquelle elles sont adossées.

UA13 : obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs – plantations :

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 50% du terrain d'une nouvelle construction et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m².

En zone UB

UB3 : conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public : pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie « publique » à l'exclusion de tout appendice d'accès ou servitude aménagée sur fonds voisin.

UB13 : obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs : plantations

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 60% du terrain d'une nouvelle construction et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m².

En zone UC

UC3 : conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie « publique », à l'exclusion de tout appendice d'accès ou servitude aménagée sur

fond voisin »

UC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En cas de baie, le recul sera de « 8 mètres » au lieu de 4 mètres initialement.

UC8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Deux constructions principales doivent être distantes d'au moins 10 mètres.

UC13 : obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs – plantations

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 40% du terrain d'une nouvelle construction et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m².

En zone UCa et dans l'ensemble de la zone.

En application de l'article L 123-1-5 III 6° du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions de la zone devront présenter des qualités d'isolation acoustique renforcée, que ce soit pour les murs, les toitures ou les vitrages (double vitrage).

En zone UD

UD3 – conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public :

pour être constructible, un terrain doit avoir « accès direct à une voie publique, à l'exclusion de tout appendice d'accès ou servitude aménagée sur fonds voisin »

UD6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 6 et « 25m » au lieu de 40m des limites d'une voie.

UD13 : obligations en matière d'espaces libres – aires de jeux – plantations

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 70% du terrain d'une nouvelle construction et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m².

en zone AU : suppression du Coefficient d'occupation des Sols (COS) pour se conformer aux dispositions de la loi ALUR.

Avis du commissaire enquêteur : Les documents présentés sont clairs. Leur rédaction est concise, facilitant ainsi à la fois la lecture et leur compréhension.

Ces documents, consultables en mairie aux heures d'ouverture des bureaux étaient également publiés sur le site web de la commune.

Chapitre 4 Organisation et déroulement de l'enquête

1. Désignation du commissaire enquêteur : Madame le Maire d'Héricy a sollicité le Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Héricy. commissaire enquêteur titulaire, Francine Cuenot, commissaire enquêteur suppléant : Monsieur Jean-Luc Renaud.

2. Organisation : J'ai rencontré une première fois Monsieur Jean-Pierre Berrié, en charge du projet au sein du conseil municipal. Il a tracé les grandes lignes du projet.

J'ai fait part de toutes les obligations légales à respecter quand à l'affichage, la publicité. Nous avons revu ensemble les moyens extra légaux à utiliser sur la commune pour une bonne diffusion de l'information au public.

Les dates ont été décidées ainsi que la durée de l'enquête et les jours de permanence.

Durée de l'enquête : du 1er décembre 2014 au 7 janvier 2015 soit 38 jours, aux jours et heures d'ouverture des services municipaux.

nombre de permanences : 4

permanence : Lundi 1er décembre de 9 heures à 12 heures

permanence : Vendredi 5 décembre de 14 heures à 17 heures

permanence : Samedi 13 décembre de 9 heures à 12 heures

permanence : Mercredi 7 janvier de 9 heures à 12 heures

3. Réunion de concertation préalable : en mairie d'Héricy entre Monsieur Jean-Marie Petit, Maire Adjoint à l'urbanisme, à la voirie et aux réseaux, Monsieur Jean-Pierre Berrié, plus particulièrement chargé du suivi du projet, le commissaire enquêteur suppléant, Monsieur Jean-Luc Renaud et le commissaire enquêteur titulaire le 20 novembre 2014. Un dossier complet nous a été remis ce jour là. (le dossier avait déjà été adressé par courrier électronique aux deux commissaires enquêteurs)
Au cours de cette réunion, le projet de modification a été revu et les connaissances approfondies.

Une visite de la ville d'Héricy a été ensuite organisée, avec, notamment, une reconnaissance sur place de la zone AU et du quartier de La Brosse.

4. Modalités de l'enquête publique : les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête, aux feuillets non mobiles cotés et paraphés, ont été déposés au service de l'urbanisme de la ville où le public pouvait les consulter aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

5. Modalités légales de publicité : affichage et publications dans la presse

l'arrêté du Maire ordonnant l'ouverture de l'enquête publique sur la commune de d'Héricy et concernant le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

- a fait l'objet d'une publication depuis le 13 novembre 2014 : sur le site internet : www.hericy.fr (l'arrêté du maire n° VPER2014-017 a été également mis en ligne) sur les panneaux municipaux et ce sur tout le territoire communal

- a fait l'objet d'une publication dans les annonces légales dans les journaux suivants :

La République de Seine et Marne : avis publiés le 10 novembre et le 1er décembre 2014.

Le Parisien : avis publiés le 10 novembre et le 1er décembre 2014.

l'affiche « jaune » format A2, reprenant l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique, l'objet, les caractéristiques principales du projet, les lieux, dates et heures de mise à disposition du public, et les permanences du commissaire

enquêteur ainsi que les suite à prévoir à l'issue de l'enquête publique a été apposée sur les panneaux officiels municipaux de la commune y compris à l'entrée extérieure de la mairie. (Rue de l'Église)

Cet affichage a été constant pendant toute la durée de l'enquête.

affichage extra légal : des affiches ont été déposées également chez les commerçants.

panneau électronique : La commune disposant d'un journal électronique en entrée de ville, l'avis d'ouverture d'une enquête publique sur le territoire a également été relayé par ce moyen très visible.

A la fin de l'enquête un certificat a été établi par Madame le Maire d'Héricy en date du 13 janvier 2015 et attestant :

qu'un affichage a bien été effectué :

- en mairie,
 - sur le site internet www.hericy.fr (ainsi que la mise en ligne de l'arrêté ordonnant l'ouverture de l'enquête publique concernant le projet de modification du PLU.
 - Sur les panneaux municipaux
 - chez les commerçants de la commune
- et ce pendant toute la durée de l'enquête soit du 1er décembre 2014 au 07 janvier 2015.

Chapitre 5 : Organisation et déroulement de l'enquête

incidents mineurs à relater : Une erreur matérielle a été détectée dans la rédaction de l'arrêté n° VPER201-017 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU.

L'Arrêté n° VPER2014-019, correctif de l'arrêté n° VPER2014-017 rectifiait la qualité du commissaire enquêteur titulaire et l'identité du commissaires enquêteur suppléant.

- le premier arrêté ainsi que l'avis a fait l'objet d'un affichage à partir du 13 novembre 2014.
 - l'arrêté correctif réparant l'erreur matérielle a fait l'objet d'un affichage depuis le 1er décembre 2014 en mairie
- a été publié sur le site internet www.hericy.fr depuis le 13 novembre 2014.

J'ai pu constater que l'affichage avait été effectué.

La même erreur relative à la qualité des commissaires enquêteurs et à leur identité s'est répercutée sur les premiers avis publiés dans les journaux d'annonces légales :

Le Parisien et la République de Seine et Marne

dans leur première parution du 10 novembre 2014.

Pour le 2ème avis du 1er décembre 2014, le journal **Le Parisien** avait rectifié l'erreur ce que n'a pas fait le journal **La République de Seine et Marne**.

Pourtant il est à noter que cette parution dans les deux journaux locaux, a été initiée par des professionnels des annonces légales, Medialex, qui auraient dû alerter les

services municipaux.

Journal électronique : Situé à l'entrée de la ville. Ce système électronique a connu une défaillance qui a nécessité une réparation.

confirmation du respect des modalités légales de publicité : malgré les incidents ci-dessus indiqués, je peux affirmer ici le respect des formalités de publicité et dire que le public a bien été informé.

Déroulement de l'enquête : l'enquête s'est parfaitement déroulée. Une salle d'accueil avait été aménagée au rez de chaussée de la mairie, facilement accessible pour les handicapés. J'ai aussi rencontré le personnel plus particulièrement au service de l'urbanisme.

Mon contact direct était Monsieur Jean-Pierre Berrié, représentant le Maire chargé du projet de modification présent à chaque début et fin de permanence. Tous les documents que j'ai pu demander m'ont été fournis.

Tous les services municipaux ont su répondre à toutes mes interrogations avec une très grande rigueur professionnelle chaque fois que le besoin s'en est fait sentir.

Fin de l'enquête : Sur les registres d'enquête, à la fin de chaque journée : mention était écrite : fin de la consultation avec la date et parfois l'heure.

La dernière permanence avait été organisée, et acceptée par moi, le mercredi 7 janvier à 12h. C'était une erreur car l'enquête se poursuivait pendant les horaires d'ouverture de la mairie, soit jusqu'à 17 h 30.

A la fin de l'enquête d'une durée de 38 jours, le registre a été clos le 8 Janvier à 11h par le commissaire enquêteur.

Chapitre 6 : Synthèse et relation comptable des observations du public :

au cours des 4 permanences, j'ai reçu 13 personnes.

63 personnes ont donné leur avis sur les deux registres d'enquête ouverts.

Aucune pétition n'a été enregistrée

Une très large majorité s'est dégagée pour approuver le projet sans réserve, ou avec la réserve, de la réduction de 50% de la zone AU.

en précisant : « et pas d'immeubles dans cette zone ».

et en demandant la diminution des coefficients d'emprise dans les zones UB et UC.

3 personnes sont contre le projet et ce pour des raisons diverses.

1 est contre le règlement appliqué en zones UA et UC.

3 courriers annexés aux registres d'enquête sont des demandes à titre personnel suggestions recueillies :

- en zone UB rétablir à l'article UB9 le coefficient d'emprise en le ramenant à 0,4
- en zone UC rétablir à l'article UC9 le coefficient d'emprise en le ramenant à 0,5
- en zone AU diminuer la surface de la zone de 50% et pas d'immeubles.

Avis du commissaire enquêteur : Certains affirment clairement leur soutien au projet de modification présenté par la commune,

D'autres soutiennent les modifications suggérées par l'AHPNE, à savoir réduction de la zone AU de 50%, diminution des coefficients d'emprise en zone UB et UC. (UB3 et UC3)

D'autres enfin ont témoigné en précisant ne pas vouloir de constructions d'immeubles dans la zone AU, ce qui implicitement, revient à dire qu'ils sont « **pour** » la modification du PLU. A noter que l' Association Héricéenne pour la Protection de la Nature et de l' Environnement (AHPNE), trouve : *que la modification du PLU présentée va dans la bonne direction mais est un peu « timide. Outre le retour, dans le Règlement, aux prescriptions des coefficients d'emprise antérieures, demande la réduction de 50% de la zone AU et l'exclusion de tout collectif.*

On peut résumer les avis aux thèmes suivants (pour ne parler que des plus importantes ou les plus demandées :

- . diminution de la zone AU et pas d'immeuble : à noter que presque tous les intervenants ne sont pas contre une urbanisation modérée, conforme à la vie du village.**
- . protection des zones agricoles, des espaces boisés et naturels, des jardins, des arbres, etc...**
- . diminution des coefficients d'emprise pour revenir au statut précédentes.**
- . respect de l'architecture et du patrimoine d'Héricy**
- . conserver en l'état ce village « où il fait bon vivre ».**

Avis du Commissaire Enquêteur : *rappel des obligations d'une collectivité territoriale : une commune a l'obligation de satisfaire les besoins en logement, d'offrir des logements diversifiés permettant la mixité (Loi SRU, confortée par la loi ALUR)*

Chapitre 7 : appréciation des avis des Personnes Publiques Associées

Deux réponses au courrier adressé par la commune aux différents organismes intéressés par l'enquête publique sur la modification du PLU.

Ces courriers ont été annexés aux registres d'enquête.

1. **Institut National de l'Origine et de la Qualité**, site d'Épernay, rue des Forges, courrier en date du 16 décembre 2014.

- Pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC concernées car aucun producteur de lait n'est recensé par leurs services sur la commune.

2. **Conseil Général de Seine et Marne :**

Pas d'observation de la part du Département,

Toutefois, et afin de favoriser la biodiversité, il conviendra de veiller à la perméabilité des clôtures pour la petite faune en sollicitant des ouvertures de 15 x 15cm au niveau du sol tous les 5 mètres pour les clôtures maçonnées et en limitant leur hauteur à 1,30m ou/et leur soubassement à 50cm.

Avis du CE : avis à suivre dans la mesure du possible.

Les organismes n'ayant pas donné de réponse, sont réputés être favorables à la modification du PLU d'Héricy.

Chapitre 8 : relation des avis recueillis par le commissaire enquêteur au cours de ses permanences et sur les 2 registres d'enquête publique :

Permanences du commissaire enquêteur : j'ai reçu au cours des 4 permanences : 13 personnes.

1 le propriétaire des terrains situés en zone AUX, (zone industrielle) est venu se renseigner sur les changements intervenus sur cette zone.

Avis du CE : La zone AUX est la reprise exacte de la zone NAX du Plan d'Occupation des Sols (POS) sur laquelle a déjà été délivré un permis d'aménager. La zone AUX n'est pas concernée par la modification du PLU. Ses limites et son règlement sont inchangés.

2 Monsieur Bruno Prigent, domicilié rue aux Vaches, possède un terrain d'environ 2800m² situé en zone AA.

Éloigné du bourg, il ne bénéficie d'aucun service municipal (pas d'assainissement, pas de balayage, etc...Il souhaiterait obtenir un permis de construire pour l'édification d'un garage pour son camping-car personnel en remplacement de l'abri actuel mais vétuste.

Avis du CE : la question ne peut pas être traitée dans le cadre d'une enquête publique sur la modification du PLU. Monsieur Prigent devra déposer un permis de construire car une constructions accessoire est autorisée en respectant l'emprise au sol décrite dans l'article AA9 soit 20m carrés.

Se déclare opposé à l'implantation d'une zone AU au motif qu'il a quitté, avec sa famille, la banlieue sud de Paris pour rejoindre un jolie village traditionnel. Il ne voudrait pas se trouver, quelques années plus tard, dans une banale petite ville dortoir.

3 Le représentant de l'Association AHPNE (pour le Président Andia empêché) a également témoigné sur le registre d'enquête n°1.

précise que l'association se félicite que les Élus d'Héricy se soient engagés dans une procédure de modification car le PLU précédent, adopté en 2013, était trop « densificateur ».

souligne que le SCOT de Fontainebleau, approuvé le 21 mai dernier, prévoit le création de 220 logements et la consommation maximale de 6 hectares de surfaces agricole.

souligne également qu'en zone AU : 70 logements nouveaux ajoutés aux 45 logement de la UCa près de la gare et à la dizaine, voire quinzaine de permis de construire délivrés annuellement, reviendrait à utiliser tous les quotas attribués aux trois communes de Samoreau – Vulaines et d'Héricy et inscrits dans le SCOT POUR l'Ensemble des TROIS COMMUNES de Vulaines, Samoreau et d'Héricy.

Considère que si les modifications présentées dans la modification vont dans le bon sens, elles sont néanmoins « trop timides » à leurs yeux.

Leurs suggestions :

- Zone UB : article 9 : réduire à 0,3 le coefficient d'emprise proposé dans la modification du PLU (au lieu de 0,4)

- Zone UC : Article UC9 : réduire le coefficient d'emprise à 0,5 (au lieu de 0,6)

Avis du CE : pas d'objection

- Zone AU : réduction de 50 %

Avis du Ce : Les Orientations d'Aménagement, OA précisent, dans le PLU 2013, les conditions d'urbanisation de de la zone AU.

Opérations d'ensemble et leurs échéances

L'organisation de la desserte

Le programme de logements, leur répartition entre collectifs, petites maisons et terrains à bâtir.

Le schéma est illustré par un plan (que je n'ai pas vu dans le dossier PLU 2013)

Le SCOT de Fontainebleau et sa région a été approuvé le 10 mars 2014 et s'impose de même que le SDRIF adopté par le Conseil Régional d'Île de France le 19 octobre 2013, et la loi ALUR promulguée le 26 mars 2014.

L'association n'est pas favorable à l'implantation de collectifs dans cette zone.

Avis du CE : Bien que le PLU ne puisse inscrire dans ses règles l'interdiction de construire des immeubles sur une partie de son territoire, en entrée de commune, le choix de « maison implantées en bandes » serait plus judicieux afin de ne pas nuire au paysage environnant composé, dans sa partie bâtie, uniquement de pavillons.

Monsieur **Jean-François Petit** et Monsieur **Alain Dumant** : venaient obtenir des renseignements sur la modification du PLU.

Après quelques explications,

4 Monsieur Petit se déclare favorable au projet

5 Monsieur Alain Dumant : approuve les modifications du PLU en faveur du développement du village, sans constructions outrancières.

6 Monsieur et Madame Donadieu, 21, rue de la Croix Neuve : ont une maison de 70 mètres carrés construite sur un terrain de 4000 mètres carré – Parcelle 12 – et sont aussi propriétaires du chemin. La construction, une maison de famille, date des années 60. Ils souhaiteraient construire, après destruction de l'actuelle maison en très mauvais état (ruine), une nouvelle maison, un peu plus grande que l'actuelle pour y habiter. Pour l'instant, ils essuient un refus.

Avis du CE : La DDT, chargée, par convention, des questions d'urbanisme sur la commune d'Héricy, refuse toute autorisation au motif que selon le règlement de l'article NA2, seuls sont autorisés les locaux accessoires des constructions existantes, ainsi que les travaux, changement de destination et les extensions d'une construction existante. Ainsi, une reconstruction après démolition est interdite.

J'ai fait des recherches : Une décision de la Cour Administrative d'Appel de Lyon en date du 1.10.2013 apporte des précisions sur le régime du droit à reconstruire fixé à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme. La Cour a également rappelé que depuis la modification de cet article, le droit de reconstruire un bâtiment n'était plus subordonné à sa démolition consécutive à un sinistre.

Interrogé par les services communaux, le service expertise ADS dépendant de la Direction Départementale du Territoire, a confirmé « que l'article L 111-3 du code de l'urbanisme autorise la reconstruction, à l'identique, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ».

Monsieur et Madame Donadieu devront se rapprocher du service de l'urbanisme pour l'instruction d'un permis de construire.

7 Madame Calpe, 1bis, ruelle Mathieu (quartier de la gare) : attire mon attention sur le bruit généré par le trafic SNCF, bruit auquel s'ajoutent les bruits inhérents au fonctionnement de la gare. Il ne serait peut-être pas souhaitable de laisser des constructions s'édifier dans un environnement aussi bruyant.

Avis du CE : la modification du PLU prévoit, en zone UCa, ou quartier de la gare, une isolation toit et les fenêtres des constructions.

8 Monsieur Guy Siblet, 30 rue Pasteur : se sent très concerné par l'écologie en général. Il pense que ces principes devraient être adoptés aussi à d'Héricy.

Avis similaire du CE

9 Monsieur et Madame Cottin, 11 rue Elie Rousselot : souhaitent :

- une réduction sensible de la zone AU,

Avis du CE : cette zone AU, déjà votée sous forme d'opération d'aménagement, est à mon avis, sur dimensionnée par rapport aux besoins actuels d'Héricy.

- souhaitent que les règles d'emprise au sol soient modifiées et réduites

Avis du CE: ce thème est abordé dans le règlement du PLU. Article UA 11. Favorable à cette réduction pour revenir au statut antérieur.

- demandent à ce que les édiles veillent à homogénéité des constructions et au respect de l'harmonie architecturale.

10 Monsieur et Madame Lemaire, rue du terroir à la Brosse : sont propriétaires des parcelles 455-456-659-703 et 704, dont seule la parcelle 455 est accessible de la rue du Terroir. La contrainte d'accès par la seule voie publique aura, pour effet, de dévaloriser complètement la plus grande partie de leur terrain.

Avis du CE : tout en comprenant les préoccupations de Monsieur et Madame Lemaire, des mesures de protection sont nécessaires pour éviter une circulation difficile dans une voie en impasse. Cette modification n'empêche nullement la vente des terrains. Il est également possible d'envisager une opération d'aménagement sur ce terrain.

11 Monsieur Jean-François Ferrand, 4bis, rue du terroir – La Brosse - :

souhaiterait l'ouverture à l'urbanisation du lieu-dit « le Terroir » zone F11, surface de 32,60ares et zone F116, surface de 59,44 ares. Il explique que cette zone est viabilisée.

Avis du CE: cette ouverture serait prématurée mais la proposition pourrait être étudiée ultérieurement et en cas de besoin, dans le cadre d'une révision ou une modification du PLU.

12. Madame Sandra **Troisé** (a également témoigné sur le registre n°2) et s'exprime aussi au nom de Monsieur Clément **Dubrueil**.

se déclare pour une refonte et une mise à plat de la zone AU. Cette zone devrait être réévaluée dans le respect d'une homogénéité architecturale et du patrimoine d'Héricy.

Avis du CE : il est fondamental de respecter le caractère d'Héricy.

L'identité visuelle d'Héricy doit être préservée : église, puits et lavoir etc...ils demandent à ce que les enduits beurrés soient imposés dans le quartier de La Brosse pour le maintien à l'identique quand c'est possible. Ainsi, l'isolation des bâtiments devrait se faire par l'intérieur. Pas de ravalement au mépris des pierres apparentes.

Avis du CE : la modification du PLU, dans son article UA11, édicte de très nombreuses règles qui vont dans ce sens.

13 Monsieur **Jean-Michel Gallard**, 6, chemin des Hauts de Vaux : zones UB3 et UC3 s'interroge sur les règles différentes pour ces deux secteurs.

Est d'accord avec la rédaction des articles UB3 et UC3 qui dit que pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique, à l'exclusion de tout appendice d'accès ou servitude aménagée sur fonds voisin.

Demande la signification exacte pour la mairie d'opérations d'aménagement d'ensemble. Est-ce un lotissement ? Et pourquoi, dans ce cas d'aménagement d'ensemble, la règle d'accès direct à une voie unique ne serait pas appliquée mais soumise à une nouvelle règle : pour être constructibles les terrains doivent être desservis par une voie présentant les caractéristiques minimum suivantes :

une chaussée de 5 mètres d'emprise et un trottoir de 1,40mètres

ce qui est, à son sens, en contradiction avec la rédaction des articles UB3 et UC3.

Son inquiétude : dans ces 2 zones UB et UC, il y a beaucoup de grands terrains avec des voies en impasse.

Dispositions générales : définition et modalités d'application : ont été ajoutées au règlement du PLU 2013 les notions de « appendices d'accès » ou de « servitude de fonds voisin ». L'appendice d'accès appartient au lot arrière.

La servitude de passage appartient au lot situé devant ce dernier alors.

Ni une servitude de passage ni un passage commun ne peuvent constituer l'accès à un terrain pour qu'il soit constructible.

Sa question : dans quelles zones s'applique cette règle ? Il y a contradiction entre la rédaction nouvelle des articles UB3 et UC3 qui interdit l'appendice d'accès arrière et les dispositions générales qui autorisent l'accès à la voie publique d'une propriété en lot arrière.

Avis du CE : Le règlement peut toujours définir la « position » (accès direct sur la voie publique ou par l'arrière du terrain) et, par conséquence, interdire les appendices et les servitudes aménagées sur fonds voisin.

Les dispositions générales : définition et modalités d'application ont été ajoutées au règlement du PLU 2013 pour les nouveaux article UB3, UC3 et UD3. A mon sens, ces dispositions générales ne sont pas utiles et n'apportent que de la confusion. Il serait souhaitable de supprimer ce paragraphe. La commune a donné son accord.

Chapitre 9 : Avis déposés sur le Registre d'enquête n° 1 – Commentaires et Avis du Commissaire Enquêteur :

1. Association Héricienne pour la Protection de la Nature et de l'Environnement : se félicite de l'engagement de la ville d'Héricy à modifier le Plan Local d'Urbanisme précédent (2013), trop densificateur en zone AU où 70 logements sur près de 3 hectares de terres agricoles seraient édifiés. Le Président de l'association se réfère au Schéma de Cohérence Territoriale – SCOT – de Fontainebleau qui prévoit, pour l'ensemble des trois communes de Samoreau – Vulaines et d'Héricy – la création de 200 logements et la consommation maximale de 6 hectares de terres agricoles.

Avis du CE : le SCOT de Fontainebleau a été approuvé le 10 mars 2014.

Le Président demande une réduction de cette zone AU à 50% de sa superficie.

Il suggère également d'ajouter les mesures suivantes :

- zone UB : rétablissement à l'article UB9 du coefficient d'emprise à 0,3
- zone UC : rétablir à l'article UC9 le coefficient d'emprise à 0,5

dernière suggestion : il souhaite, à terme, une révision du PLU.

Avis du CE : ces suggestions sont intéressantes. Néanmoins une décision d'annulation du PLU est pendante auprès du Tribunal.

2 - Monsieur Ronan Siroux, 39, rue Pasteur souscrit à 100% au projet présenté. Il souhaite, à terme, une révision du PLU.

Avis du CE : Il y aura soit un nouveau PLU, si le PLU actuel est annulé par le Tribunal Administratif, suite au recours engagé, soit une révision dans le cas contraire.

3 - Monsieur Roger Legoff : considère que les nouvelles règles des zones UA et UC vont conduire à une impossibilité de construction dans la grande majorité des cas.

Avis du CE : une inscription a été ajoutée à côté de ce nom « ancien Maire ». Le commissaire enquêteur que je suis n'a pas à tenir compte de cet ajout qui n'est pas un argument. Par contre, je considère que les nouvelles règles proposées ont plutôt un rôle de protection de la commune d'Héricy et ne nuisent pas aux constructions pouvant être envisagées.

4 - Monsieur Jean-François Petit est d'accord avec la modification du PLU.

5 - Monsieur Alain Dumant approuve les modifications du PLU en faveur du développement harmonieux du village sans constructions outrancières.

6 – Monsieur Marcel Jijo ou Gijo est d'accord sur le fait de laisser d'Héricy se développer mais pas dans n'importe quelle condition. Habitant d'Héricy, il est venu s'y installer pour profiter de son cadre de vie, de son environnement et de sa

tranquillité. En zone AU des immeubles ou toutes autres habitations nuiraient à un magnifique paysage.

Avis du CE : La loi ALUR, les obligations votées dans le sein du Schéma Directeur d'Île de France – SDRIF - obligent les communes à construire des nouveaux logements en région parisienne.

7 – Madame **Francine Duret-Gossart**, 6 voie de la Ferme : souhaiterait que le caractère rural du quartier de La Brosse, zone UB soit préservé en gardant un espaces de prés et de jardins entre le vieux La Brosse et le quartier des Latteux.

Avis du CE : Ni dans le PLU actuel ni dans la modification il n'est prévu de rendre la zone 2AU constructible. La pérennisation d'un chemin piétonnier est même actée sur le document graphique (intitulé Le Bourg).

Il faut également préserver son architecture : crépi en harmonie lorsque les façades en pierres apparentes ne peuvent être réalisées.

Avis du CE : l'article UA11 présenté au règlement dans la modification du PLU prévoit beaucoup de règles de protection dans ce secteur.

Pas de toits végétalisés.

Avis du CE : Un décret du 27 novembre 2014 clarifie la rédaction de l'article relatif aux »bois, végétaux et matériaux bio sourcés utilisés en façade ou en toiture « (pour lutter contre les effets de serre – Grenelle II)

Réduction de 50% de la zone AU

Les infrastructures routières doivent pouvoir suivre : un rond-point prévu sur la route de Fontaineroux et l'axe Vulaines/Machaut.

Avis du CE : pour une bonne organisation du territoire, les infrastructures devraient accompagner, voire précéder tout projet d'urbanisme. Interrogée, la commune a répondu que ce rond point avait été demandé à plusieurs au Conseil Général qui l'a toujours refusé.

Rien n'oblige la commune à prévoir une densification trop importante.

Avis de CE : Le Plan Local d'Urbanisme applicable aujourd'hui est celui approuvé en 2013 dans lequel est inscrite une Opération d'Aménagement sur toute la zone AU. C'est pour cette raison qu'une procédure de modification a été engagée rapidement. Depuis le vote du SDRIF et l'application de la loi ALUR, il est obligatoire de prévoir des logements pour essayer d'enrayer la crise du logement en Île de France.

8 Monsieur Michel Bernard, 1, rue des Tilleuls : soutient le projet de modification du PLU proposée. Il adhère aux propositions de l'AHPNE concernant la diminution des emprises au sol en zone UB et UC

9 Monsieur Alain Gourmelon : soutient le projet et confirme son adhésion aux avis et propositions de l'AHPNE concernant la diminution des emprises au sol en zones UB et UC ainsi que la diminution de la zone de 50%.

10. Madame Brigitte Prassoloff, Monsieur Boris Prassoloff, 45 rue Paul Allaine :

approuvent l'initiative de la municipalité de proposer une modification du PLU dans un sens moins densificateur. Ils pensent que les propositions de l'APHNE de réduire les emprises au sol en zones UB et UC vont dans le bon sens. Ils demandent une diminution significative de la zone AU en y interdisant toute possibilité d'y construire des immeubles.

Avis du CE : il n'est pas possible d'interdire la construction d'immeubles. Collectifs ne veut pas toujours signifier « immeubles ». Dans beaucoup de communes sont apparues des maisons dites « en bande » qui ne dénaturent pas l'environnement pavillonnaire où elles sont implantées.

11 Catherine et Jean-Pierre Bonneau: soutiennent sans réserve le projet de modification.

12. Monsieur Michel Leon : soutient le projet de modification :

avec des terrains avec un accès direct à la voie publique, des distances minimales augmentées par rapport à la voie publique

des zones non imperméabilisées

une hauteur maximale diminuée des constructions, etc...

suggère : en zone UB que le coefficient d'emprise au sol soit ramené de 0,4 à 0,3.

en zone UC : que le coefficient d'emprise au sol passe de 0,6 à 0,5

en zone AU : que la superficie soit diminuée de 50%

et, en général, de préserver le caractère rural d'Héricy.

Avis du Ce : Monsieur Leon partage l'avis de beaucoup de Hériciens et est aussi d'accord avec les propositions de l'AHPNE.

13. Monsieur et Madame Sylvain Le Sueur, 32 rue des Latteux (Monsieur Sueur est également venu en permanence) : cette modification reprend les dispositions de la loi ALUR ainsi que les recommandations du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine, en particulier dans le quartier de La Brosse qualifié de « quartier remarquable » et, en général, permet d'assurer la protection des cœurs d'îlots sur l'ensemble des zones U.

Il donne un avis favorable aux objectifs affichés dans ce projet.

Tient à revenir sur les conséquences attendues de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, zone de 2,8 hectares dédiée à un habitat mixte de logements individuels, collectifs ou intermédiaires devant engendrer des nuisances considérables pour les habitants du quartier de La Brosse.

Avis du CE : La surface totale de la zone AU est de 2,7 hectares. Cet espace est dédié à un habitat mixte de logements individuels ou collectifs. Une Opération d'Aménagement a été créée dans le PLU 2013.

S'interroge sur le bien-fondé de la création d'un nouveau cimetière à proximité de la zone AU qui reviendrait, en fait, à supprimer 4 hectares au sol de terres céréalières de très bonne qualité.

Avis du CE : située sur une partie du lieu-dit « Les Pénillons », près du carrefour de la Croix de Fer, se trouve la zone réservée pour la création d'un cimetière. La commune m'a indiqué qu'à l'heure actuelle le cimetière s'avère suffisant. Dans

l'attente, les terres agricoles peuvent continuer à être exploitées. Il y a eu de longs débats à l'occasion du vote du PLU en 2013; le nouveau cimetière ne faisait pas l'unanimité ou, tout du moins, ne bénéficiait d'un large consensus quant à son implantation.

Souligne le nombre d'habitant nouveaux : de 420 à 450 logements

considère que les objectifs de croissance de population définis à l'horizon 2020, soit 3000 habitants, seront atteints rapidement avec les dispositions du PLU prévoyant l'urbanisation de la zone 2AU, de la zone NA route des Vallées et la créations de logements collectifs, seront atteints rapidement.

Avis du CE : la zone 2AU est une zone non équipée de La Brosse. Son urbanisation n'est pas ouverte par la modification du PLU. La zone NA, route des Vallées est inconstructible.

Parle également de l'impact sur les réseaux (assainissement) et équipements publics (construction d'écoles... à la charge des Habitants d'Héricy.

Il suggère la mise en œuvre rapide d'une révision du PLU afin de supprimer la zone AU.

Avis du CE : ce PLU voté en 2013 pourrait être annulé au Tribunal administratif un recours contre celui-ci ayant été déposé.

14. Monsieur Antoine Gossart : 6, voie de la Ferme : partage globalement les avis et analyses de l'association AHPNE concernant l'élaboration du futur PLU.

n'est pas favorable à la réduction de la zone AU à la Brosse mais préférerait que le projet soit suspendu.

Avis du CE : Il n'est pas possible de « suspendre » un projet qui a été voté en 2013. Le Tribunal Administratif n'a pas encore rendu sa décision. Il est possible que ce PLU soit annulé.

Voudrait que la zone de prés et de vergers entre le haut de La Brosse et le quartier des Latteux soit conservée.

Avis du CE : la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation.

Et que soit maintenue l'architecture des vieilles maisons lors de leur restauration.

Avis du CE : on ne peut que partager cette proposition. Héricy est un joli village. C'est pourquoi l'article UA11 qui introduit de nouvelles règles de protection est présenté dans la modification du PLU.

15. Monsieur Sylvain Auger : est totalement défavorable au projet sur les logements à La Brosse.

16. Madame Hélène Blajan, 45 rue Grande : approuve et soutient le projet de modification de PLU.

17. Monsieur Mallet : 421, chemin des Manœuvres : souhaiterait que les modifications suivantes soient apportées :

en zone UB, rétablir le coefficient d'emprise à 0,3. En zone UC, ramener le coefficient d'emprise à 0,5.

en zone AU : le programme des nouveaux logements consommerait près de 3 hectares agricoles, et représenterait la quasi totalité des logements prévue dans les orientations du SCOT de Fontainebleau pour les trois communes de Samoreau-Vulaines-Héricy.

Il propose que la superficie de la zone AU soit réduite de 50%.

Avis du CE : le rétablissement des coefficient d'emprise me semble une bonne chose.

18. Madame Bénédicte Goldschild 9, avenue Saint-Marc, soutient et approuve les modifications apportées au PLU.

19. Monsieur Yves Goldschild 9, avenue Saint- Marc, soutient et approuve les modifications apportées au PLU.

20 Alfonso Davier et illisible : soutiennent la diminution de la zone AU et l'abandon de tous projets d'immeubles pour garder l'environnement qui fait tout le charme du village.

Avis du CE : il n'est pas possible d'interdire les immeubles.

21 Anonyme : réduction de la moitié de la zone AU ce qui porterait la constructibilité de la zone à 35 logements. La constructibilité de la zone située près de la gare permettra l'édification d'environ 30 logements ce qui lui semble suffisant. Pas d'immeubles.

Avis du CE : Il n'est pas possible d'interdire les immeubles.

22 Monsieur Bruno de Montalembert : apprécie l'initiative de cette modification du PLU. Suggère une réduction de moitié de la zone AU, car, avec la zone de la gare, 70 nouveaux logements suffiront largement à l'expansion de la commune.

23 Monsieur Mathieu Delouvrier : souhaite de revoir à la baisse la densification de la zone AU, les 70 logements nouveaux suffiront pour les besoins de la commune.

Avis du CE : l'appréciation est réaliste.

24 Monsieur et Madame Le Franc : 41, rue des Champs : demandent la diminution de la zone AU et l'abandon de tout projet d'immeuble.

Avis du CE : proposition récurrente.

25 Madame Claudine Rousset: 20, rue des Sources : souscrit à l'ensemble des avis et observations de l'association AHPNE concernant la modification du PLU.

Prônerait un quasi abandon de création de nouveaux logements (nuisances, béton, coûts financier à répercuter sur les impôts) pour garder le charme du village que d'autres habitants de communes avoisinantes envient.

Avis du CE : la commune se doit de répondre aux besoins de logements de sa population, particulièrement des jeunes ménages. Faut-il rappeler que la population d'Héricy est vieillissante. Il ne faudrait pas que des classes ferment. Permettre à des jeunes d'acquérir des logements en accession à la propriété les fixerait sur la commune. En région parisienne, le manque de logement est crucial. C'est toute la difficulté pour une mairie de répondre à ces besoins (réglementaires) tout en gardant le contrôle de son développement.

26 Monsieur Jean Pierre Rousset, 20, rue des Sources : approuve sans réserve les remarques faites par l'AHPNE et relatives à l'augmentation de population qui

engendrerait une saturation de la circulation notamment au pont de Valvins suite à la suppression des trains directs vers Paris au départ d'Héricy ce qui a engendré un trafic routier vers la gare d'Avon.

Constate que si le PLU devait être annulé par décision de justice, cela permettrait de « tout remettre à plat ».

Avis du CE : l'annulation du PLU 2013 par décision de justice engendrerait de grosses difficultés pour le service d'urbanisme de la commune. Il faut rester attentif à la circulation sur Héricy.

27 Madame Patricia Mayeur 6, rue du Mornois : approuve les modifications du PLU présentées lors de la réunion d'information. Trouve quand même que le projet sur la zone AU demeure un grand sujet d'inquiétudes : trop grande surface, trop de constructions au risque de défigurer le village et d'en modifier l'équilibre démographique.

Demande que la zone AU soit réduite de moitié et d'y interdire les constructions d'immeubles.

Avis du CE : voir réponse plus haut.

28 Madame Fuster, rue des Latteux : souhaite la diminution de la zone AU et l'abandon de tout projet d'immeuble qui causerait une augmentation de population et défigurerait le paysage.

(voir réponse plus haut)

29 Madame Gougeon adresse indéchiffrable : souhaite la diminution de la zone AU. Elle est complètement défavorable au projet d'immeubles et souhaite protéger les terres agricoles, limiter les nuisances et les accroissements du trafic routier.

Avis du CE : la Chambre d'Agriculture ne s'était pas opposée à cette classification supprimant 2,7 hectares de terres agricoles.

30 Madame Francine Duret-Gossart 6, rue de la Forge – La Brosse - : au vu de toutes les réserves engendrées par la création de la zone AU à La Brosse, se demande s'il ne serait pas plus simple d'abandonner, pour le moment, le projet de construction dans cette zone agricole.

Avis du CE : le projet a été entériné par le vote du PLU 2013 avec une Opération d'Aménagement . La commune est aussi obligée de se soumettre aux obligations induites après le vote du Schéma Directeur de l'Île de France, à la loi SRU et à la nouvelle loi dite ALUR.

31 Monsieur Paillet et **Madame Desbouche** 40, rue du Terroir : sont opposés à l'implantation d'immeubles même R + 2. Se déclarent pour une réduction des 2,9 hectares prévus en zone AU, réduction qui serait raisonnable afin de limiter les nuisances. Constatent que rien n'est prévu au niveau infrastructure : école, cantine, centre de loisirs.

Avis du CE : il n'est pas possible de s'opposer à l'implantation d'immeubles dans un PLU. La zone AU fait 2,7 hectares en tout.

32 Bernard Fenot 3ter, rue des Patouilletts : approuve les modifications présentées, à l'exception :

de la suppression de la règle fixant la surface minimale qu'un terrain doit présenter pour être constructible.

Avis du CE : cette règle a été rendue obligatoire par la nouvelle loi ALUR.

À l'exception de la définition d'une zone dotée de règles spécifiques permettant l'édification d'immeubles collectifs.

Avis du CE : la création de cette zone UCa, située près de la gare, permettra d'offrir des logements. La commune, ainsi, respectera les dispositions légales. Des logements, en accession à la propriété, sont prévus dans un ensemble collectif.

Il demande à ce que le centre du village ne soit pas densifié, eu égard à la circulation automobile déjà difficile.

Avis du CE : la loi pourtant prévoit de densifier les centre ville pour éviter un « mitage » sur tout le territoire communale. Les modifications présentées dans le PLU pour les zones UC et UA vont dans ce sens. Il faut reconnaître que la circulation dans d'Héricy n'est pas toujours facile.

33. Famille Penhoët la Brosse, se déclare contre le projet de constructions d'immeubles et de pavillons dans la zone AU.

Avis du CE : constructions d'immeubles : il n'est pas possible d'interdire la construction d'immeubles dans un PLU. La suppression totale de la zone AU n'est pas souhaitable. Cette zone pourrait être réduite et son aménagement fortement contrôlé car il faut pouvoir offrir des possibilités de logements pour les jeunes de la commune et pour ceux qui voudraient venir s'y installer.

34. Élisabeth Troesch : approuve toutes les modifications proposées mais souhaiterait aller plus loin.

- . en évitant les constructions en terres agricoles
- . en construisant plutôt dans des zones urbanisées.

Avis du CE : la Chambre d'agriculture, lors de l'élaboration du PLU 2013 n'a pas fait objection à la création d'une AU sur des terres agricoles encore cultivées à ce jour.

- . en favorisant l'arrivée des jeunes.

Avis du CE : les zones UCa (près de la gare) et la zone AU permettront l'arrivée des jeunes.

- . en évitant le bétonnage

35. Monsieur et Madame Rober Kasserer 35, rue du Terroir : souhaitent la diminution de l'Opération d'Aménagement (OA) en zone AU. Également complètement défavorables à la construction d'immeubles.

Avis du CE : même réponse : il n'est pas possible d'interdire l'édification d'immeubles dans un PLU.

36. Monsieur et Madame Roudergues 8, rue des Fossés : sont venus habiter d'Héricy il y a 38 ans pour vivre dans un village agréable et non pas dans une cité dortoir. Ils regrettent les lois SRU puis ALUR qui permettent d'augmenter « outrageusement » les possibilités de construire.

Félicitent le nouveau conseil municipal d'avoir mis en chantier rapidement cette

modification du PLU et espèrent que le recours en annulation du PLU précédent (2013), déposé par l'Association AHPNE sera positif afin de permettre une réécriture complète du PLU d' d'Héricy

Avis du CE : la réécriture du PLU peut être envisagée sans annulation du PLU par le Tribunal. Cette décision appartient au conseil municipal d'Héricy.

Avis déposés sur le registre d'enquête n° 2

37. Madame Siblet 30, rue Pasteur : est favorable à la modification n° du PLU.

Parle de la protection des arbres remarquables qui sont détruits par la construction de maisons – déjà 20 arbres coupés en décembre – et demande aux élus d'être vigilants.

Avis du CE : je comprends les préoccupations de Madame Siblet. Je suis certaine que les élus seront vigilants dans la mesure où la loi les y autorise. N'oublions pas, quand même, que l'arbre, même s'il peut vivre très longtemps, disparaîtra un jour naturellement. J'ajouterai que les arbres étant des éléments essentiels du paysage, ils prennent une place de plus en plus forte dans le paysage urbain. Le PLU détermine la réglementation et doit comporter des dispositions visant à la protection des arbres. C'est le cas à Héricy.

38. Madame Dedieu, 7 rue des Champs : est consciente qu'un village doit s'agrandir. Est d'accord pour que la zone AU soit créée et qu'elle soit prévue uniquement pour des pavillons. Il faut préserver d'Héricy

39. Monsieur Robert Bal, 6 chemin du Mornois prolongé : souhaite que ne soient édifiés que des pavillons.

Avis du CE : ce qui revient à dire que les immeubles sont interdits – disposition contraire à la loi -

40. Monsieur Jean-Bruno Goupy, 3 bld des Dunes à 22750 Saint Jacut de la Mer : (courrier reçu en recommandé avec accusé de réception et incorporé au registre d'enquête). Il s'agit d'un jugement en date du 4 novembre 2004 dans lequel le Tribunal Administratif de Melun a jugé que les parcelles G213, 215, 1381, 1385, 1387 et 1393 (ancien cadastre) devaient être classées en zone UB. Le conseil municipal d'Héricy a délibéré et a confirmé ce classement. Mais dans les documents graphiques, l'Espace Boisé Classé déborde légèrement sur la parcelle G 1381.

Le Maire d'Héricy a confirmé cette erreur graphique qui serait rectifiée lors de la prochaine modification du PLU. Monsieur Bruno Goupy a constaté que cette rectification n'avait pas été faite.

Avis du CE : Monsieur Goupy a parfaitement raison. Cette parcelle (anciennement cadastrée G1381) et actuellement référencée AE 346 et AE 347 (nouveau cadastre) doit être, dans son intégralité, classée en zone UB. Le fait qu'elle ne soit pas répertoriée sur le document graphique n'empêche pas cette classification. Il a fallu une loupe pour repérer le trait et les limites de zone. Pour éviter une dépense à la commune, ce que le contribuable peut comprendre, je suggère : qu'une mention soit inscrite sur le cartouche (première page) des 2 documents graphiques de la modification du PLU. Ainsi la rectification sera reconnue et corrigée à la prochaine

révision ou modification du PLU. La commune confirmera le courrier du maire en date du 8 août 2013.

41. Monsieur et Madame Goupy, 3 bld des dunes à 22750 Saint Jacut de la Mer : (courrier adressé en recommandé avec accusé de réception et incorporé au registre d'enquête n°2) attire l'attention sur la modification de l'article 3 des zones UB et UC du PLU d' d'Héricy, à savoir : »pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie « publique à l'exclusion de tout appendice d'accès ou servitude aménagée sur fonds voisin »

Avis du CE : Monsieur Goupy rappelle, avec juste raison, les dispositions législatives de l'article L 123-1-5 et ses dispositions réglementaires (article R 123-9).

Le but de cette réglementation est d'assurer une desserte suffisante pour les constructions, d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, etc...

C'est pourquoi les articles UB3 et UC3 font état d'un accès direct à une voie publique (qui peut être une voie ouverte à la circulation publique), à l'exclusion de :

- *tout appendice d'accès qui appartient au lot arrière*
- *alors qu'une servitude de passage appartient au lot situé devant qui ne peuvent constituer l'accès d'un terrain pour être constructible.*

Il ne s'agit donc pas de se livrer à l'arbitraire mais de protéger une zone.

La jurisprudence confirme que ce type de rédaction est toujours légal. Le règlement peut définir la « position » (accès direct sur la voie publique, ou par l'arrière du terrain) et les conditions d'accès à un terrain, et, par conséquent, interdire les appendices et les servitudes aménagées sur fond voisin (source service expertise ADS de la Direction Départementale du Territoire de Seine et Marne)

Les constructions de logements nouveaux en zone UCa et AU répondent parfaitement aux exigences de la loi ALUR et Grenelle II qui demandent une densification des centres bourg pour éviter le mitage extérieur et les « dents creuses ». La loi SRU et le SDRIF sont également respectés. Il ne faut pas oublier que d'Héricy devrait atteindre 3000 Habitants en 2020 selon les prospectives envisagées.

Et pour terminer, en zone UB3 et UC3, et dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les terrains, pour être constructibles, doivent être desservis par une voirie avec une chaussée de 5 mètres d'emprise et un trottoir de 1,40 m d'emprise.

Un recours en annulation du PLU 2013 a été introduit. Le cas n'a pas encore été jugé par le Tribunal Administratif.

42. Madame Nadine Janiax, 10 chemin du Marais : approuve les modifications du PLU mais la densification de la zone AU lui semble deux fois trop importante.

Avis du CE : cette zone AU est en effet importante.

43. Monsieur Mergoel, 4 chemin Plaide : est totalement contre la construction d'immeubles en zone AU trop importante

Avis du CE : même réponse que ci-dessus.

44. Marie Noëlle Bonneau, 33, rue Paul Allaine: est d'accord avec la nouvelle proposition relative au PLU. Demande la diminution de la zone UA – lire AU - l'abandon de tout projet d'immeuble avec aucune nouvelle construction sur les zones agricoles notamment.

Demande l'arrêt du « bétonnage outrancier » afin de préserver l'environnement et de garder le caractère du vieux village qu'a d'Héricy avec sa magnifique église du XIIIème

Se demande s'il n'est pas temps de supprimer l'escalier de la rue de la Tour et de le transformer en rampe d'accès au revêtement antidérapant.

Avis du CE : cette dernière question devra plutôt être traitée au sein du service de voirie d'Héricy.

45. Monsieur louis Makourstin, 33 rue Paul Allaine : est content de l'embellissement de la ville et du savoir faire de la nouvelle équipe, apprécie la bonne gestion du service technique et donne tout son soutien à la politique de la mairie. Reste très sensible à tous les espaces verts de la commune (poumon vert de notre village), s'oppose à tout immeuble et demande formellement la diminution de la zone UA.

Avis du CE : les espaces verts, boisés, etc... bénéficient d'une protection. Impossible d'interdire des immeubles dans un PLU.

46. Monsieur Roland Hennequin, 20 rue des Latteux : trouve regrettable d'avoir à rédiger « un cahier de doléances » pour un sujet aussi simple : un questionnaire : doit-on dire adieu à l'ambiance paisible d'Héricy ?

Avis du CE : Pour une enquête publique, un registre d'enquête est ouvert pour que le public donne son avis, émette des suggestions sur les règles d'urbanisme proposées dans un PLU.

Le commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif, doit rendre son rapport et donner son avis sur le sujet.

47. A Vessereau, chemin du Mornois prolongé : approuve certaines modifications présentées au PLU mais n'est pas d'accord pour la zone AU située entre la rue du Terroir et la rue des Champs, zone trop étendue avec trop de logements et trop de constructions d'immeubles inadéquates.

Il faut qu'Héricy et La Brosse restent des villages où l'on a plaisir à vivre.

Avis du CE : même réponse au sujet des immeubles.

48. Monsieur Etienne Lémery, 45 rue Paul Allaine : considère qu'il est important de conserver le caractère rural de La Brosse. Il demande la réduction de la zone AU pour le réserver à un habitat individuel.

Avis du CE : même réponse que ci-dessus.

49. Madame Viviane Clauzel, 5 quai de Seine : apprécie les modifications du PLU qui vont pouvoir préserver les zones naturelles végétalisées, et qui vont permettre l'infiltration des eaux sur les parcelles. Ces modifications contribuent à préserver le caractère villageois des constructions à d'Héricy, ce qu'elle soutient. Et de remercier ceux qui contribuent à préserver ainsi nature et simplicité.

Avis du CE : c'est le but de la modification du PLU.

50. Madame Élodie LE NEUR, Monsieur Philippe Letherer, 33bis, rue des Latteux : soutiennent le projet de modification du PLU qui vise à réduire la densification du village d'Héricy. Ils s'opposent à la construction de trop nombreuses habitations et à la construction d'immeubles dans la zone AU. Souhaitent la suppression de cette zone.

Avis du CE : il n'est pas souhaitable de supprimer cette zone AU.

51. Madame Raymonde Lefrançois, 14-15, rue Élie Rousselot : habite Héricy depuis plus de 40 ans. Elle soutient fortement le projet de l'association AHPNE qui a le mérite d'aller de l'avant tout en préservant le village.

52. Monsieur et Madame Bernard Disant, 41, rue du Terroir : habitent le long de la zone AU. Ils ne sont pas favorables aux constructions futures dans cette zone qui les priveraient de la vue actuelle et dévaloriseraient leur bien car la zone AU supprime de très bonnes terres agricoles et La Brosse n'aurait plus son caractère rural. Ils s'inquiètent des nuisances occasionnées par ces nouvelles constructions.

Avis du CE : La chambre d'Agriculture lors de l'élaboration de ce PLU voté en 2013 n'a formulé aucune objection et ne s'est pas opposée à cette transformation de zone agricole d'une superficie de 2,7hectares en zone à Urbaniser. Le caractère rural d'Héricy est conservé.

53. Monsieur et Madame Bernard Grosjean, 33, avenue de Fontainebleau : d'Héricy a conservé un charme villageois que le précédent PLU aurait irrémédiablement détruit. Entre la gare et Vulaines, une extension naturelle se poursuit avec les constructions récentes de nouveaux pavillons.

La zone UC, zone densifiée dans le PLU voté, a toutes ses parcelles orientées Est-Ouest. Toute construction importante sur l'une d'elle prive de soleil la parcelle nord adjacente. De nouvelles constructions d'immeubles, même petits, représentent une nuisance supplémentaire.

Avis du CE : ce nouvel objectif introduit dans la modification du PLU vise à une protection renforcée des zones habitées. A noter qu'en zone UC toutes les limitations, à part les hauteurs avaient été supprimées.

Concernant l'habitat social, d'Héricy, n'a pas de revenus induits par l'exploitation d'une zone d'activités. Or l'habitat social a un coût pour les Héricéens qu'ils auront à assumer.

Avis du CE : la loi ALUR qui accentue les précédentes dispositions de la loi SRU, oblige les communes à prévoir des nouveaux logements. De plus la commune d'Héricy est soumise aux dispositions du Schéma Directeur de l'Île de France ainsi que du SCOT de Fontainebleau.

Aucun coût significatif supplémentaire n'est à prévoir.

Souhaitent que le projet de modification proposé par l'AHPNE visant à modérer la densification de la commune en général et en zone UC, très touchée, en particulier, soit suivie par la commune.

54. Madame Sibylle Tucker, 11, rue de la Cave Sainte Geneviève : souhaite les modifications suivantes dans le PLU.

En zone UB : rétablir le coefficient d'emprise de 0,3 pour limiter le bétonnage au sol et éviter les risques de ruissellement des eaux de pluie dans un secteur où les mouvements de terrains sont un risque (sol argileux et murs fissurés) et où il existe une pente assez forte.

C'est une très bonne idée de veiller à la préservations des fonds de jardin.

En zone AU : ne pas consommer trop de terres agricoles.

Avis du CE : la La Chambre d'Agriculture ne s'est pas opposée à cette création de zone AU lors de l'élaboration du PLU voté en 2013. Il existe une carte des aléas sur la commune.

55. Monsieur et Madame Cottin, 11, rue Elie Rousselot (Monsieur et Madame Cottin sont également venus en permanence) : confirment leur demande de réduction de la zone AU de 50%, souhaitent la réduction des règles d'emprise au sol pour les zones UB et UC Demandent à veiller à homogénéité des constructions et le respect de l'harmonie architecturale.

Avis du CE : Un retour aux anciennes règles d'emprise au sol pour les zones UB et UC est souhaitable.

56. Monsieur Pascal Couturier, 32 avenue de Fontainebleau : soutient la modification du PLU d'Héricy, souhaiterait la réduction des emprises en zones UB et UC.

Avis du CE : même réponse que ci-dessus.

57. Madame Hélène Tessereau, 17, rue Paul Allaine : habite d'Héricy depuis de 40 ans.

Est d'accord sur les modifications présentées qui lui semblent assez correctes.

Mais est en désaccord avec l'implantation d'une zone AU à la Brosse qui lui semble « énorme » et dénaturera l'entrée d'Héricy par le haut (cf les constructions de maisons les unes sur les autres dans les villes voisines). Il est important de conserver son caractère typique à d'Héricy

Avis du CE : la suppression totale de la zone AU n'est pas souhaitable.

58. Monsieur et Madame Argot, 14 bis rue F. Barthélémy : souhaitent une franche réduction de la zone AU.

Sont favorables à la réduction des emprises au sol des zones UB et UC.

Avis du CE : même réponse.

59. Monsieur Robert Lemaire, 10 avenue des Carosses : (est aussi venu en permanence) propriétaire avec son épouse des parcelles 455-456-659-703 et 704 à La Brosse. Seule la parcelle 455 est accessible par la rue du Terroir.

La contrainte d'accès par la voie publique aura pour effet de dévaloriser complètement la plus grande partie de notre terrain.

Très âgés, ils envisagent de vendre pour des raisons financières.

Avis du CE : la nouvelle réglementation ne s'oppose pas à la vente du terrain. A noter que les opérations d'aménagement programmées (OAP) sont toujours possibles.

60. Madame Sandra Troisé et Monsieur Clément Dubreuil à La Brosse : (est venue en permanence) : souhaitent une remise à plat des dispositions liées à la zone AU après une nouvelle concertation. La zone AU doit être réévaluée (selon une connaissance précise et rigoureuse des données relatives à l'évolution démographique du village) et dans le respect de l'homogénéité architecturale et du patrimoine d'Héricy ?

Avis du CE : si le précédent PLU est annulé il a aura ipso facto une remise à plat de

la situation d'Héricy.

En zone UA, le patrimoine architectural doit être préservé : église, puits, lavoir, poutres apparentes...

Ils tiennent à ce que soient imposée à La Brosse l'utilisation des enduits beurrés pour un maintien à l'identique en cas de réfection ou de ravalement, quand c'est possible. Ainsi, l'isolation devra se faire par l'intérieur.

Avis du CE : l'article UA11 de la modification du PLU impose des règles décrites dans la modification du PLU.

61. Monsieur Xavier Venet, La Grand' Cour : appartient à la plus vieille famille du village.

Il s'oppose : à l'ensemble du projet car plusieurs volets n'ont pas été traités correctement

. la gestion et la protection des espaces boisés existants (cf Chasse Communale)

. la protection du quartier dit « remarquable » de La Brosse.

Le projet n'est qu'autre qu'une future pollution visuelle du village et une destruction écologique du territoire.

Suggère une augmentation des impôts et taxes foncières qui « serait un rempart pour freiner cette invasion territoriale notoire ».

Avis du CE : beaucoup d'espaces boisés existants sont classés EBC Espaces Boisés Classés.

La question de la protection des quartiers remarquables, est, à mon sens, traitée correctement.

Je suppose que depuis les débuts d'Héricy, et comme partout, les nouveaux habitants n'ont pas toujours été bien accueillis.

Augmenter les impôts locaux gêneraient plus les habitants actuels. De toutes façons cette question ne peut être traitée dans le règlement d'un PLU car les taxes sont votées en conseil municipal en fonction des recettes et des dépenses (dépendances moins recettes = impôts).

62. Monsieur Patrice Potier, 5, chemin du Morions : demande la diminution de la zone AU sur le secteur de La Brosse ainsi que l'interdiction de construction d'immeubles.

Avis du CE : question récurrente dont la réponse figure dans ce document.

63. Madame Robidas, Monsieur Pascal Faure , 37bis, rue du Terroir sont opposés à l'extension des constructions d'immeubles.

Avis du CE : même réponse que ci-dessus.

courriers adressés au commissaire enquêteur : tous les courriers reçus ont été annexés aux deux registres d'enquête publique et ce au fur et à mesure de leur arrivée à la mairie d'Héricy.

avis et réponses au courrier adressé par la ville d'Héricy et leur notifiant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme :
courriers adressés le 17 novembre 2014.

- L'Institut National de L'origine représenté par son Délégué Territorial, 43ter, rue des Forges à 51200 Épernay. Courrier en date du 16 décembre 2014.
Constata que la commune d' Héricy est comprise dans les aires géographiques des AOC « Brie de Meaux » et « Brie de Melun » mais qu'aucun producteur de lait n'est recensé sur le territoire communal.
L'INAO n'a aucune remarque à formuler dans la mesure où le Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'incidence sur les AOC concernées.
- Le Président du Conseil Général de Seine et Marne : après examen du dossier n'a pas d'observation à formuler de la part du Département sur ses domaines de compétence.
Toutefois, « afin de favoriser la biodiversité, il conviendra de veiller à la perméabilité des clôtures pour la petite faune en sollicitant des ouvertures de 15x15cm au niveau du sol tous les 5 mètres »

Avis du CE : avis à suivre dans la mesure du possible.

Les autres personnes publiques qui n'ont pas répondu sont réputées avoir un avis favorable à l'ensemble du projet de modification du PLU d'Héricy.

Le mémoire ainsi que les réponses apportées par la commune figure in extenso en annexe de ce rapport.

Chapitre 10 : compte-rendu, analyse et avis sur les observations produites par le responsable du projet

La fréquentation du public a été importante.

Chacun des auteurs des observations transcrites sur les deux registres d'enquête ou reçues pendant mes permanences, pourra donc vérifier la transcription de ses avis dans un document intitulé : Mémoire . Les avis et commentaires du maître d'ouvrage y sont inclus, écrits en couleur : rouge pour les avis, bleue pour les commentaires.

Le responsable du projet a répondu aux principales questions posées par le public au cours de cette enquête.

Réduction de moitié de la zone AU : la commune est favorable pour la réduction de cette zone. Par contre, elle ne considère pas sa suppression souhaitable.

Cette zone est certainement trop grande et sa réduction devra être envisagée et son aménagement strictement contrôlé.

Mais ramenée à une taille raisonnable, elle offrira une possibilité d'élargir l'offre de logements pour répondre aux demandes de nouveaux habitants et de ne pas densifier à l'extrême les zones déjà urbanisées.

Règlement zones UB 9 et UC 9: la commune est favorable au rétablissement des coefficients d'emprises antérieurs, à savoir UB9 : 0,3 et UC9 : 0,5

demande d'urbanisation : parcelles situées au lieu-dit Le Terroir : terrain viabilisé. Ces parcelles sont situées en zone A et ne sont pas constructibles.

Nouveau PLU : il y aura un nouveau PLU si le PLU actuel est annulé par le Tribunal Administratif de Melun, suite au recours engagé. Dans le cas contraire, une révision sera engagée.

Urbanisme zone 2AU à la Brosse : La commune : il n'est pas prévu de rendre la zone 2AU constructible.

Emplacement réservé - Cimetière nouveau et son implantation : toute commune est tenue de prévoir une réserve au cas où le cimetière deviendrait trop petit. Sa taille est calculée en fonction de l'évolution prévue de la population. Pour l'instant, le cimetière existant s'avère suffisant.

Trop de logements nouveaux : la commune fait observer qu'il n'est pas prévue d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation et que la zone NA des Vallées, est, par définition, inconstructible.

Protection des arbres : La commune ne connaît que 3 arbres reconnus remarquables par le Conseil Général. Une demande de permis de construire doit inclure l'indication des arbres de haute futaie dont l'abattage est prévu, ainsi que le nom et le nombre d'essences prévues en remplacement. Malheureusement, pour les nouvelles constructions sur des anciens fonds de jardin très boisés, il n'est pas toujours possible de conserver le même nombre d'arbres.

Logements collectifs : la modification du PLU permet de réduire le potentiel de logements collectifs. Si la construction de logements collectifs respecte le règlement du PLU modifié, il n'est pas possible de les interdire et ce n'est pas souhaitable. Un logement collectif bien conçu peut être beaucoup plus esthétique que de vilains pavillons. L'habitat social est limité à 50% des logements de la zone UCa, soit environ 20 logements

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE D'HERICY

ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Modification du Plan Local d'Urbanisme Commune de Héricy

Conclusions motivées et Avis du commissaire enquêteur

Par décision n° E14000076 /77 en date du 27 octobre 2014, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun :

désigne Madame Francine Cuenot en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus,

désigne Monsieur Jean Luc Renaud en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête mentionnée ci-dessus

rappel succinct de l'objet de l'enquête et les éléments essentiels qui la concerne.

Héricy est une commune située en Seine et Marne, en région Île de France, sur la rive droite de la Seine, au sud-est de Melun. La commune, d'une superficie de 1068 hectares, compte 2592 habitants. (source INSEE 2012). Elle appartient à la Communauté de Communes Entre Seine et Forêt (avec Samoreau et Vulaines sur Seine).

Par délibération en date du 19 septembre 2014, la commune d'Héricy a décidé de

prescrire la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Nature du projet : modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme adopté le 19 juin 2013.

C'est cette modification, dite modification n° 1, qui est soumise à l'enquête publique. Elle a pour objet :

- de mettre le Règlement du PLU en conformité avec le nouvel article L 123-1-5 du code de l'urbanisme
- de supprimer dans toutes les zones urbaines, le coefficient d'occupation des sols (COS)
- de supprimer, dans les zones où elle édictée, la règle figurant aux articles 5 du règlement, fixant la surface minimale qu'un terrain doit avoir pour être constructible
- d'imposer aux zones urbaines, compte tenu de la déclivité d'une partie de la commune et des capacités du réseau d'assainissement collectif, les apports des eaux de ruissellement en suivant ainsi, les directives du PADD
- de contribuer au maintien de la bio diversité et de la nature en ville, conformément au code de l'urbanisme (article L 123-1-5)
- d'harmoniser les règles de recul des nouvelles construction par rapport à la voie dans les zones urbaines (article L 123-1-5)
- d'appliquer aux zones urbaines anciennes, qui constituent un patrimoine bâti remarquable, des règles protectrices et, notamment, les dispositions réglementaires préconisées par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne
- d'ajuster, marginalement, les limites des zones UA et UC afin de les adapter à la réalité du tissu urbain
- enfin de créer en zone UC, une sous-zone UCa, de superficie limitée, dotée de règles spécifiques de nature à favoriser la création de collectifs d'habitation, tout en veillant, en raison de leur localisation, à la qualité de leur isolation acoustique.

Madame le Maire d'Héricy est signataire de l'arrêté prescrivant une enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Observation recueillies au cours de l'enquête publique : synthèse des appréciations

13 personnes reçues pendant les 4 permanences.

63 observations recueillies sur les 2 registres d'enquête ouverts : (les courriers adressés en Recommandé avec AR ont été intégrés au registre d'enquête au fur et à mesure de leur arrivée)

2 courriers des Personnes Publiques Associées

pas de pétition enregistrée

constatation : une très large majorité de ceux qui sont venus ou ont inscrits leur avis sur les registres, ne sont pas forcément contre la construction de nouveaux logements. Ils comprennent que le village doit vivre et se doit d'accueillir de nouveaux habitants.

Par contre, le plus grand nombre d'entre eux considère que la zone AU est démesurée par rapport aux besoins réels d'Héricy. Ils suggèrent donc de la réduire de 50%.

C'est aussi la proposition écrite de l'Association Héricéenne pour la Protection de la Nature et de l'Environnement.

Les Orientations d'Aménagement indiquent que les terrains inclus dans cette zone AU au Plan Local d'Urbanisme sont destinés à une urbanisation essentiellement de logements et que cette urbanisation devra se faire par deux opérations d'ensemble ou en une opération d'ensemble comprenant deux tranches distinctes.

Cette zone n'est pas viabilisée. Ce qui ne rend pas facile, vu les conditions économiques rencontrées actuellement, tout projet important. Les VRD (voiries et réseaux divers) sont à créer.

Cette zone AU est divisée naturellement par le chemin Plaide.

La demande du public de réduire cette zone a été très forte. Je partage cet avis après avoir visité les lieux.

Je partage cet avis : Pour des raisons économiques : Cette zone n'est pas viabilisée à l'heure actuelle. Le contexte économique ne facilite pas les grands projets. Un projet plus restreint serait plus adapté.

A cause de la circulation qui serait engendrée par une trop grande zone dévolue à l'habitat alors les voiries d'accès ne sont pas du tout adaptées. Tout reste à faire.

Parce qu'il est plus cohérent de moduler les constructions de logements sur la commune.

Bien que cette modification n'ait pas été présentée lors de l'enquête publique, il est possible d'en modifier des éléments.

La commune a donné son accord.

La procédure actuelle permet de prévoir une opération en deux temps :

je propose donc de :

. diviser la zone AU actuelle

- en classant une partie en zone 1AU, immédiatement urbanisable (comme actuellement)
- en classant en zone 2 AU, les 50% restant de l'autre côté du chemin Plaide

. de modifier le rapport de présentation en l'actualisant en conséquence,

. de modifier l'Orientation d'Aménagement en l'actualisant.

Ce classement nouveau respectera le SCOT de Fontainebleau,

N'est pas contraire aux dispositions du SDRIF

Je demande également que les coefficients d'emprise soient légèrement réduits par rapport à ceux inscrits dans la modification en reprenant les coefficients d'emprise antérieurs.

- En zone UB
- et en zone UC

Et de supprimer le paragraphe : Dispositions générales : définitions et modalités d'application figurant dans la proposition de modification du Règlement.

avis personnel global sur le projet : dans toutes ses autres acceptations, le projet de modification convient. Il réajuste certaines anomalies, corrige des erreurs, ajoute des protections et se met en accord avec les règlements.

Je demande, d'autre part, que soit prise en compte la décision du Tribunal Administratif de Melun en date du 4 novembre 2004, et relative à la réintégration des parcelles AE 346 et 347 en zone UB au lieu d' Espaces Boisés Classés.

Conclusions et avis :

après la décision en date du 27 octobre 2014 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant Madame Francine Cuenot, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Jean-Luc Renaud, en qualité de commissaire enquêteur adjoint

Avec les renseignements recueillis au cours des permanences,

Avec les communications reçues

Après un examen approfondi des observations présentées

Après avoir considéré les réponses et propositions de la commune

En fonction de ma propre analyse du dossier et des nombreuses visites dans la commune

Après avoir étudié avant, pendant et après l'enquête publique les propositions du projet

. considérant l'arrêté du maire d'Héricy VPER2014-017 et son correctif VPER2014-019, prescrivant une enquête publique sur la modification n°1 du PLU pour une durée de 38 jours

. considérant l'avis d'ouverture d'une enquête publique sur le territoire pour la modification du Plan Local d'Urbanisme

. considérant que la publicité réglementaire a été faite ainsi que la publication par insertion dans les journaux,

. considérant les avis recueillis auprès des personnes publiques associées

. ayant enregistré les interventions du public : 63 observations sur les deux registres d'enquête et les 13 personnes reçues lors des permanences,

Je constate que la procédure s'est déroulée normalement
Que la publicité légale a été effectuée

Que le public a eu libre accès aux documents concernant l'enquête publique aux heures et jours d'ouverture de la mairie
Que les documents étaient également disponibles sur le site web de la commune www.hericy.fr

J'estime que le public a eu tous les éléments nécessaires à une bonne information sur l'enquête publique et sur le contenu du dossier

Ce document intitulé Conclusions Motivées ainsi que celui intitulé Avis du Commissaire enquêteur, bien qu'intégrés par commodité au rapport d'enquête, doivent être considérés comme des documents séparés.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conséquence,

J'émet un avis favorable à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme d'Héricy

avec les modifications destinées :

à mettre le Plan Local d'Urbanisme d'Héricy en conformité avec la loi ALUR,
à contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en préservant les
zones de jardins
à harmoniser le recul par rapport à la voirie

à protéger le caractère des centres anciens et des zones remarquables

avec la création d'une sous zone en zone UC dénommée zone UCa (zone de la gare)

avec une rectification des limites des zones UA et UC

avec la suppression de la mention : Dispositions générales – Définitions et modalités d'applications - qui n'apporte rien au projet sinon des interrogations et des contestations futures

Enfin, et suite à une large demande du public venu participer à cette enquête,

Je demande la division de la zone AU en deux zones :

- 1.- zone IAU à règlement immédiat et urbanisable
- 2.- zone II AU constructible avec une nouvelle adaptation du PLU.

Cette nouvelle division :

ne change pas les orientations d'urbanismes définies dans le PADD,

respecte les Orientations d'Aménagement de la zone AU

ne réduit aucun espace boisé, aucune zone agricole, aucun zone naturelle ou forestière.

Respecte le SCOT de Fontainebleau voté le 21 mai 2014

J'engage également le conseil municipal d'Héricy à engager, très rapidement, une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint Fargeau Ponthierry
Francine Cuenot
le 5 Février 2015
Enquêteur

Commissaire