

Enquête Publique
du 1er décembre 2014 au 7 Janvier 2015
Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Commune d'Héricy

Ordonnance du Tribunal Administratif de Melun n°E14000076/77 en date du
27/10/2014

Arrêté Municipal n°VPER2014-017 du 6 novembre 2014 et son correctif
VPER2014-07

CONCLUSIONS MOTIVEES
ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le rapport du commissaire-enquêteur fait l'objet d'un document séparé des présentes conclusions conformément à la réglementation.

COMMUNE D'HERICY

Conclusions motivées et Avis du commissaire enquêteur.

La Commune d'Héricy se situe dans le Département de Seine et Marne, en région Île de France, sur la rive droite de la Seine, au sud ouest 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).

Dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis 2013 la commune a souhaité faire évoluer ses documents d'urbanisme pour tenir compte des évolutions législatives intervenues.

La commune a choisi de procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme dite « modification n°1 ».

Après élaboration du projet de modification en conformité avec les dispositions du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a arrêté le projet de modification du PLU par délibération en date du 26 septembre 2014.

Par la suite, Madame le Maire a saisi le Tribunal Administratif de Melun le 23 octobre 2014, afin de requérir la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la modification du PLU de Héricy.

Par ordonnance du 27 octobre 2014, Madame la Présidente du Tribunal Administratif a désigné Madame Francine Cuenot en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean-Luc Renaud en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les modalités de déroulement de cette enquête publique ont été fixées par arrêté municipal en date du 6 novembre 2014.

L'enquête s'est déroulée du 1er décembre 2014 au 7 janvier 2015 – soit pendant 38 jours – aux jours et heures d'ouverture de la mairie d'Héricy.

Quatre permanences ont été tenues dans les locaux communaux par le commissaire enquête : 13 personnes y ont été reçues.

Les modifications inscrites dans le projet sont destinés à :

- mettre le **Règlement** du PLU en conformité avec le nouvel article L123-1-15 du Code de l'urbanisme
- en supprimant dans toutes les zones urbaines, le coefficient d'occupation des sols (COS)
- en supprimant dans les zones où elle est édictée, la règle fixant la surface

minimale qu'un terrain doit avoir pour être constructible

- de contrôler les apports des eaux de ruissellement en accord avec les directives du PADD
- contribuer au maintien de la bio-diversité et de la nature en ville,
- **harmoniser** les règles de recul des nouvelles constructions par rapport à la voie dans les zones urbaines
- **appliquer** aux zones urbaines anciennes des règles protectrices vis à vis du bâti ancien remarquable, et, notamment, les dispositions réglementaires préconisées par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne
- **ajuster** marginalement les limites des zones UA et UC afin de les adapter à la réalité du tissu urbain
- **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 (quartier de la Gare) à la qualité de leur isolation acoustique
-

Observation recueillies au cours de l'enquête publique : les observations du public recueillies au cours de l'enquête ont été présentées dans le rapport d'enquête.

13 personnes ont été reçues au cours des 4 permanences

63 observations recueillies sur les 2 registres d'enquête ouverts et mis à la disposition du public (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.

En opérant une synthèse de ces observations du public, il y a, sur le plan général, un questionnement sur la **densification** de la commune avec les effets induits de la création de logements.

Une très large majorité de ceux qui sont venus ou ont inscrit leur avis sur les registres d'enquête, 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. Mais ils sont contre une densification outrancière peu compatible avec la notion de village où la circulation est parfois difficile.

Je pense que la création d'une sous zone UCa correspondant au secteur de la gare ferroviaire favorisera l'arrivée des jeunes sur la commune en permettant la construction de collectifs d'habitation (dont 50% destiné à l'habitat social soit 20 logements) dans ce secteur précis.

Il faut également remarquer que la densification des territoires est due à l'esprit de la loi – Grenelle I et II et, plus récemment, la loi Duflot. Construire mieux tout en préservant les espaces naturels et agricoles en encourageant la densification.

Des questions également au sujet des coefficients d'emprise en zones UB et UC. Le souhait largement exprimé est de les réduire à 0,3 en zone UB et 0,5 en zone UC.

A mon sens, la rédaction du paragraphe - Dispositions générales, définitions et modalités d'application - figurant dans la modification, au titre du Règlement, n'apporte rien au projet sinon des interrogations et des contestations futures. Il serait peut-être opportun de le retirer.

Un autre questionnement concerne la zone AU. Beaucoup, pour ne pas dire presque tous, considèrent que la zone AU est démesurée par rapport aux besoins réels actuels d'Héricy.

Ils suggèrent donc de la réduire de 50%. D'autres, au contraire, souhaiteraient la suppression totale de cette zone AU destinée à l'habitat.

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

A mon avis, quoique surdimensionnée, la suppression totale de la zone AU n'est pas souhaitable.

Analyse de la situation : Les Orientations d'Aménagement définies dans le PLU en vigueur indiquent que les terrains inclus dans cette zone AU sont destinés à une urbanisation composée 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.

La demande du public de réduire cette zone est très forte. Après m'être rendue sur place, je partage cet avis pour les raisons suivantes :

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, à mon sens, mieux adapté car plus facilement réalisable immédiatement.

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

Parce qu'il est plus cohérent de **moduler dans le temps** les constructions de logements sur la commune en laissant une partie de la zone cultivable.

Bien que cette modification n'ait pas été présentée dans le projet de modification, il est possible d'en modifier des éléments. La procédure actuelle permet de prévoir une opération en deux temps sur la zone AU.

Il serait donc possible de diviser la zone AU

- en classant une partie en zone 1AU, immédiatement urbanisable
- en classant en zone 2AU le reste de la zone AU.

Il conviendrait alors de modifier le rapport de présentation en l'actualisant en conséquence

Et de modifier l'orientation d'aménagement en l' actualisant.

Ce classement nouveau

ne modifierait pas l'économie générale du projet

ne changerait pas les orientations d'urbanisme définies dans le PADD

respecterait les Orientation d'Aménagement du Plan Local d'Urbanisme 2013 d'Héricy

ne réduirait aucun espace boisé, aucune zone agricole, aucune zone naturelle ou forestière

ne comporterait aucun grave risque de nuisance

respecterait le SCOT de Fontainebleau

ne serait pas contraire aux dispositions du SDRIFF.

Avis personnel global sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme : le projet présenté à l'enquête publique est assez modeste. Il réajuste certaines anomalies, corrige des erreurs, ajoute des protections et se met en accord avec les règlements introduits par Grenelle I et II, les Lois ALUR et DUFLOT. Le projet réaffirme les équilibres fondamentaux du PLU dans le respect des objectifs du développement durable. L'économie du projet reste inchangée par rapport au Plan Local d'Urbanisme initié en 2013.

Conclusions : L'analyse des différentes demandes exprimées et recueillies au cours de l'enquête, m'amène à formuler les **recommandations** suivantes :

- réduire les coefficients d'emprise au sol à 0,3 en zone UB et 0,5 en zone UC.
- Zone AU : division en deux zones : zone 1AU et zone 2AU.
- Prise en compte dans le PLU de la décision du Tribunal Administratif 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.
- Enfin, il serait souhaitable de supprimer la mention : Dispositions Générales – Définitions et modalités d'applications – qui n'apporte rien au projet sinon des interrogations et des contestations futures.

et avis : Après la décision en date du 2 octobre 2014 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant Madame Francine Cuenot en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean-Luc Renaud, en qualité de commissaire enquêteur suppléant et l'arrêté du Maire d'Héricy VPER-07-017 et son correctif VPER-019 prescrivant une enquête publique sur la modification n01 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour une durée de 38 jours,

Avec les renseignements recueillis au cours des permanences sur les registres

d'enquête : 63 observations et 13 personnes reçues lors des permanences,
Avec les avis des Personnes Publiques Associées
Après un examen approfondi des observations présentées
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

Je constate que la procédure s'est déroulée normalement et dans un excellent climat.
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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après la désignation du Tribunal Administratif de Melun par ordonnance en date du 27/10/2014

Après l'arrêté municipal de mise à l'enquête publique en date du 6/11/2014

Après avoir constaté que l'avis d'enquête publique a été largement diffusée sur le territoire communal et communiqué au public

Après avoir vérifié le respect des formalités légales liées à l'enquête publique

Après avoir effectué 4 permanences au cours desquelles j'ai reçu 13 personnes

Après avoir établi un Procès-Verbal de ces observations écrites et orales à l'attention de Madame le Maire

Après avoir analysé les réponses de la commune sur les observations produites

Après avoir pris connaissance des avis des Personnes Publiques Associées

Considérant que l'on est bien dans le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Héricy,

Que cette modification permettra d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, les équilibres fondamentaux du PLU en contribuant au maintien de la biodiversité, en préservant les zones de jardins, en harmonisant sur le territoire le recul des constructions par rapport à la voirie, en autorisant la construction de nouveaux logements sur la commune.

L'économie globale du projet restant inchangée par rapport au Plan Local d'Urbanisme voté en 2013.

Après avoir étudié tous les critères relatifs à cette modification du PLU, obtenu toutes les précisions demandées et tenu compte des avis exprimés, je constate que cette modification du Plan Local d'Urbanisme permettra une meilleure gestion de l'espace communal.

**JE DONNE UN AVIS FAVORABLE, SANS AUCUNE RESERVE,
AU PROJET DE MODIFICATION N° 1 DE LA COMMUNE D'HERICY
tel que présenté dans le cadre de l'enquête publique**

Fait à Saint Fargeau Ponthierry
le 5 février 2015
Francine Cuenot

commissaire enquêteur

complété à la demande du TA de Melun
le 12 mars 2015