

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

## ENQUÊTE PUBLIQUE N° E18 - 037 / 77

du 11 juin au 13 juillet 2018

AYANT POUR OBJET LE PROJET  
DE REVISION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
**La Rochette**

Arrêté municipal de La Rochette n° 53 - 2018 du 26/04/2018

# CONCLUSIONS

du Commissaire Enquêteur

**Roland de PHILY**

Commissaire Colonel (ER) de l'Armée de Terre

Perthes-en-Gâtinais, le 18 août 2018

---

Correspondance à l'adresse : 16 rue du Grand Moulin 77 930 Perthes-en-Gâtinais

Tél. mobile : 06 13 51 63 70 Tél. : 01 64 38 14 60 Fax : 01 45 03 18 62

[rdephily@albane-inter.com](mailto:rdephily@albane-inter.com)

Page 1 sur 18

## Table des matières

La Rochette .....	1
❖ RAPPELS DU RAPPORT .....	3
Contexte de l'enquête et enjeux .....	3
Situation géographique, site, patrimoine et caractéristiques spécifiques .....	4
Cadre administratif territorial.....	6
Procédures antérieures .....	7
Dossier de l'enquête .....	8
Cadre juridique .....	9
Objet de l'enquête .....	10
Lancement de l'enquête .....	12
Déroulement de l'enquête .....	12
Synthèse des observations .....	14
❖ BILAN POUR ET CONTRE .....	15
❖ AVIS .....	17
Recommandations .....	17
Motivation .....	18
Réserves.....	20

## ❖ RAPPELS DU RAPPORT

### Contexte de l'enquête et enjeux

Le Rapport d'enquête nous a rappelé que la loi n° 2002-276 du 27/02/02 dans son titre IV relatif à la démocratie participative de proximité définit que « le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence grave sur l'environnement ou l'aménagement du territoire » .

Par ailleurs, le Code de l'Urbanisme définit le PLU avec son élaboration, sa révision, sa révision simplifiée et sa modification . De plus, le Code de l'environnement est applicable au PLU de La Rochette sur deux points : « la participation du public à l'élaboration des plans, programmes et projets » et, de plus, ici « l'évaluation environnementale » .

La Rochette est une commune de Seine-et-Marne de 3 300 habitants . Elle est à la fois, au nord, urbaine comme banlieue de Melun, et en même temps, rurale au sud avec son bourg ancien . Son territoire est composé au deux-tiers de boisements, dont le massif forestier de Fontainebleau .

Il y a deux enjeux principaux :

- il est imposé à cette commune plus d'une centaine de logements nouveaux, notamment avec une OAP
- il s'agit surtout de mieux définir les règles afin de bien protéger les espaces naturels qui constituent les 2/3 du territoire communal .



### Situation géographique, site, patrimoine et caractéristiques spécifiques

La commune de la Rochette est située immédiatement au sud de la préfecture de Seine-et-Marne, Melun, et, donc, à une cinquantaine de km au sud-est de Paris .

Les communes limitrophes de La Rochette sont d'abord Melun, puis, Dammarie-les-Lys, Vaux-le-Pénil, Chartrettes, Bois-le-Roi, Livry-sur-Seine et plus au sud, Fontainebleau .

Le site de la commune est très diversifié, avec une alternance de zones urbanisées et d'espaces naturels :

- Au Nord, l'urbanisation s'est réalisée en prolongement du tissu pavillonnaire de Melun, sous forme de lotissement (quartier de l'Ermitage) . Des activités sont implantées le long de la voie ferrée à l'est dans le sens nord-sud ; des immeubles sont insérées en tampon entre ces dernières et le tissu pavillonnaire ;

- Au Sud, implanté au cœur de la forêt, le village d'origine, le bourg ancien, s'est développé progressivement par l'adjonction successive essentiellement de lotissements pavillonnaires complétés avec de l'habitat collectif . Le village s'organise autour de l'église Notre-Dame de la Visitation ;

- A l'Est, la commune dispose de deux zones d'activités (Bel Air et Verdoïa), implantées à proximité des infrastructures ferroviaires et fluviales ; un entrepôt de stockage de produits pétroliers est localisé en bordure de Seine ;

- Entre le Nord et le Sud, le lotissement Pincevents qui date de 1968 fait la jonction le long de l'avenue Jean Cocteau ;

- La RD606, qui traverse la commune du nord au sud, partage celle-ci en deux parties, ouest et est ; à l'ouest, la forêt de Fontainebleau et à l'est, la partie urbanisée (habitat, espaces verts, activités, voie ferrée nord-sud et Seine nord-sud) .

La Rochette se déclare être « Une ville dans un Parc » qui a ses spécificités .

Effectivement, La Rochette ne manque pas de charme, surtout si l'on considère sa partie sud, laquelle est la partie la plus ancienne avec son vieux bourg .

Son église Notre-Dame de la Visitation, au centre du village, est de style gothique . En réalité, c'est l'église Saint-Paul qui est le lieu de culte principal de la commune .

Mais l'élément le plus intéressant du patrimoine est le château de la Rochette, construit entre 1772 et 1778 par l'architecte Victor Louis, dans le plus pur style du XVIIIème siècle ; c'est un monument historique en totalité inscrit par arrêté du 31/10/1995 . Un périmètre de rayon 500m de protection architecturale s'applique tout autour du château .

La superficie communale est de 586 ha .

La commune de La Rochette a plusieurs caractéristiques spécifiques .

Elle est au 2/3 en zone naturelle, des boisements, protégés au titre des EBC. Sa surface urbanisée est de 142,29 ha, en progression de 2,11 ha, tandis que les espaces verts reculent de 0,56 ha . Le quartier à densifier est à proximité de la gare, en priorité .

L'autre caractéristique réside dans une zone d'activité, localisée à cheval sur l'emprise ferroviaire entre la Seine et la rue Honoré Daumier . La Rochette accueille de nombreuses structures diversifiées . En 2015, la commune accueillait environ 180 entreprises .

A La Rochette, il y a deux sites Natura 2000 constituée d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n° FR1100795 « Massif de Fontainebleau » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n° FR1110795 « Massif de Fontainebleau » . L'arrêté de désignation du site Natura 2000 date de 20/10/2010 . Le site Natura 2000 impose une évaluation environnementale au projet de PLU de La Rochette . La Rochette est aussi concernée par une ZNIEFF de type 1 n° 110001222 « Massif de Fontainebleau » et une ZNIEFF de type 2 n° 110001309 « Vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine » . Deux trames vertes et bleues, constituées de boisements (trame verte) et la Seine et un réseau de marres (trame bleue) .

On peut ajouter comme caractéristique, celle de bénéficier d'une offre multimodale de transports avec la proximité de la gare de Melun : SNCF, RER, bus et bientôt le T Zen2 .

Autre caractéristique de La Rochette : une offre multiple d'écoles, notamment pour les filières professionnelles .

La pollution des sols est sous surveillance . Un site est répertorié dans la base de données BASOL : l'installation classée (ICPE) Entrepôts Pétroliers de la Haute Seine, ancien établissement classé Seveso (seuil bas) .

De plus, il a été recensé 16 sites BASIAS désactivés ou en activité à La Rochette .



Enfin, Le PPRI de la vallée de la Seine, de Samoreau à Nandy, gère les débordements de la Seine et les remontées de nappes phréatiques .

## Cadre administratif territorial

### La CAMVS

Le PLU doit rendre possible la réalisation des projets inscrits dans le contrat d'intérêt national (CIN) pour la CAMVS, signé le 15/03/2017 par le Préfet de Région, le président du Conseil départemental et le maire de Melun et président de la communauté d'agglomération .

En effet, la commune de La Rochette fait partie d'une collectivité territoriale importante avec des compétences supra communales . L'objectif est de mutualiser des moyens techniques et financiers . Il s'agit de la loi NOTRe.

Il s'agit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 de la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine (CAMVS) qui compte maintenant 20 communes <sup>1</sup>. C'est 131 722 habitants au 01/01/2017 . Mais, cette intercommunalité avait déjà commencé en 2002 .

Cette collectivité territoriale a des compétences obligatoires : développement économique et touristique, aménagement de l'espace, équilibre social de l'habitat, politique de la ville, avec la mise en œuvre du volet intercommunal du contrat de ville, lutte contre l'incendie et secours ; à ces compétences ont été ajoutés : infrastructures et équipements, environnement et cadre de vie, culture avec harmonisation des programmations culturelles communales et mise en place d'une programmation culturelle, sport, enseignement supérieur et formation professionnelle et accueil des gens du voyage .

Mais la CAMVS, actuellement, laisse aux communes la compétence « élaboration des documents d'urbanisme » .

Dans ce cadre, la CAMVS dispose d'un PLH sur la période 2016-2021 qui prévoit que la commune de La Rochette mette en chantier 50 logements dont 13 LLS sur cette période, avec une densité à rechercher pour la production neuve de 80 logements / ha .

<sup>1</sup> Les 20 communes de la Communauté d'Agglomération Val de Seine : sont Boissettes, Boissise-la-Bertrand, Boissise-le-Roi, Dammarie-lès-Lys, La Rochette, Le Mée-sur-Seine, Limoges-Fourches, Lissy, Livry-sur-Seine, Maincy, Melun, Montereau-sur-le-Jard, Pringy, Rubelles, Saint-Fargeau-Ponthierry, Saint-Germain-Laxis, Seine-Port, Vaux-le-Pénil, Villiers-en-Bière, Voisenon

## Le projet de SCoT de la CAMVS

Le SCoT qui concerne aujourd'hui La Rochette sur le périmètre de la CAMVS, est en cours d'élaboration ; celui-ci devrait être approuvé fin 2019 .

Il s'agit de mettre en œuvre une organisation harmonieuse du territoire de la CAMVS : environnement, habitat, paysage, déplacements, équipements ...

## Le SDRIF

En application de l'article L.131-7 du Code de l'urbanisme, en l'absence d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé, le PLU doit être conforme avec les orientations du SDRIF approuvé le 27/12/2013, par décret du Conseil d'Etat .

## Procédures antérieures

Depuis 2005, l'urbanisme de La Rochette est régi par un PLU, lequel a été modifié en 2011 .

Par délibération du Conseil municipal du 5 avril 2016, la commune de La Rochette a prescrit la révision de son PLU .

Alors, le 27/12/2016, le préfet de Seine-et-Marne adresse au Maire son « PORTER A CONNAISSANCE », un document de 57 pages . Celui-ci recueille un ensemble de prescriptions, afin de bâtir un projet de PLU conforme aux règles du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement .

Il y a eu une concertation préalable . Avant de réviser le PLU, le maire avec son équipe municipale a consulté préalablement les Rochettois à la suite de la délibération n°16 du 05/04/2016 . Une réunion publique le 20/12/2017 a pu informer les Rochettois . Un registre pour la concertation préalable a été mis à la disposition des Rochettois pour leur permettre d'écrire au Maire ; le registre a été ouvert le 15/09/2016 et clos le 08/03/2018 .

Les remarques suivantes ont été consignées :

**- Demande d'autorisation de monter des murs de 2 m en limite séparative en zone UCa .**

*Le règlement permet de monter des clôtures à 2 m, cependant les murs pleins ne sont pas autorisés, afin d'encourager la végétalisation des espaces . La clôture peut être un grillage doublé d'une haie, par exemple, ayant un rôle occultant . Un système de panneaux peut être autorisé .*



- *Une personne a demandé à être prévenue en cas de réunion du Conseil municipal portant sur la construction au droit du 84, rue Rosa Bonheur .*

- *Six personnes demandent à ce que le secteur entre les rue Daubigny et Rosa Bonheur reste en zone pavillonnaire .*

*Cette zone reste à vocation principale d'habitat . Cependant le PLU peut imposer la création de tel ou tel type d'habitat .*

- *Plusieurs demandes portent sur la protection de la maison « Clair bois » .*

*Celle-ci est préservée grâce à une identification au plan de zonage . Elle ne peut pas être détruite et les interventions sur la bâtisse sont règlementées .*

- *Une personne a demandé que sur la zone « VINCI » soit construit 17 pavillons sur l'ensemble de la parcelle, permettant ainsi d'avoir le nombre de logements imposés par l'Etat .*

*La commune est contrainte par des textes de lois et des documents supra-communaux, entre autres la loi ALUR qui impose la densification et la mixité sociale .*

- *Manque de places de stationnement au « cœur de ville » .*

## Dossier de l'enquête

Le dossier du projet pour la révision du PLU de la commune de La Rochette comprend 7 pièces principales et 6 annexes :

PIECE n° 1.a : Rapport de Présentation : *diagnostic territorial*

PIECE n° 1.b : Rapport de présentation : *état initial de l'environnement*

PIECE n° 1.c : Rapport de présentation : *analyse et justification des choix retenus*

PIECE n° 2 : Projet d'aménagement et de développement durable

PIECE n° 3 : Orientations d'aménagement et de programmation

PIECE n° 4.a : Plan de zonage (échelle 1 / 4 000<sup>ème</sup>)

PIECE n° 4.b : Plan des hauteurs (échelle 1 / 4 000<sup>ème</sup>)

PIECE n° 5 : Règlement

ANNEXES :

A.1 Taxe d'aménagement

A.2 Le règlement du PPRI



A.3 Classement sonore

A.4 Servitudes d'utilité publique (SUP)

A.5 Site classé

A.6 Assainissement

Il convient d'ajouter le « PORTER A CONNAISSANCE » du Préfet de Seine-et-Marne du 27/12/2016 et, ensuite, les 14 avis des PPA et des services de l'Etat portant sur le projet de révision de PLU qui leur a été notifié .

Ce dossier peut être considéré comme complet pour instruire la présente enquête publique .

Ces documents du dossier ont été établis par le CDHU et l'Institut d'Ecologie Appliquée pour le maître d'ouvrage, la commune de La Rochette .

### Cadre juridique

La présente enquête publique s'inscrit naturellement dans le cadre général des textes en vigueur qui sont brièvement énumérés ci-après :

- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 (dite Bouchardeau) relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement
- La loi SRU du 13/12/00, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02/07/03
- Le Code de l'urbanisme et, notamment, l'article L.153-16, et aussi les articles L 111-1-4 et de L 123-1 à L 123-20 et R.104-21 et de R 123-1 à R123-25
- Loi ALUR publiée le 26/03/2014
- Le Code de l'Environnement les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33 sur les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) (Grenelle II) du 12/07/2010
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2224.10
- Loi Egalité et Citoyenneté du 27/01/2017 (LLS à 25%)
- Le SDRIF, nouveau schéma pour intégrer le Grand Paris, approuvé par le Conseil Régional le 18/10/13 et approuvé par l'Etat par décret n° 2013-1241 après avis du Conseil d'Etat le 27/12/13

- Le SCOT de la CAMVS en cours d'élaboration
- Le SAGE Nappe de Beauce approuvé par arrêté interpréfectoral le 11/06/13
- Le SDAGE Seine-Normandie entré en vigueur le 20/12/2015
- Le PDUIF approuvé le 19/06/2014
- Le PLH de la CAMVS 2016-2021
- Le SCRE d'Ile de France adopté par arrêté du préfet de région le 21/10/2013
- Le PPRI de la vallée de la Seine de Samoreau à Nandy approuvé par arrêté préfectoral du 31/12/2002
- La Délibération n° 16 du 05/04/2016 du Conseil municipal de La Rochette pour prescrire la révision du PLU et définir les modalités de la concertation préalable
- Le « Porter à connaissance » du Préfet de Seine-et-Marne le 27/12/2016
- Le CIN pour la CAMVS signé le 15/03/2017
- La délibération du conseil municipal du 08/03/2018 pour arrêter le projet de révision du PLU
- La décision n° E18000037 / 77 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun du 20 mars 2018, désignant Monsieur Roland de PHILY en qualité de Commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique
- Arrêté n° 53-2018 du Maire de La Rochette le 26/04/2018 pour procéder à l'enquête susmentionnée et l'organiser

### Objet de l'enquête

La commune compte 3 338 habitants en 2016 .

L'évolution démographique est croissante et régulière . Elle compte maintenir cette dynamique grâce à son projet urbain, l'OAP<sup>2</sup> au nord-est de la commune le long de la voie ferrée . Celle-ci consiste en l'aménagement de la friche industrielle « SOGEA » afin d'installer 120 logements supplémentaires imposés à la commune par le PLH de la CAMVS .

Il est prévu 62 logements supplémentaires par utilisation des « dents creuses » .

Le projet de PLU permet donc une augmentation de 15% de la densité humaine .

<sup>2</sup> OAP = Orientation d'aménagement et de Programmation



Il fallait une révision de celui-ci pour les raisons suivantes :

- prise en compte des évolutions législatives multiples apparues au cours des dernières années et des règles supra communales
- mise à jour des nouvelles zones boisées classées en ENS et protection des espaces boisés du territoire
- conciliation entre le développement de l'habitat, le maintien de l'environnement boisé, le respect du cadre de vie et le respect du développement durable
- modifications de zonage en fonction de l'évolution du PADD
- clarification de certains articles du règlement de PLU pour une meilleure lisibilité
- établissement d'un règlement local de publicité
- enfin et surtout, peut-être, l'élaboration et la mise en œuvre d'une O.A.P., à savoir des friches industrielles « SOGEA » à réhabiliter en un quartier d'habitation, à l'est de la rue Honoré Daumier

L'objet de l'enquête est synthétisé dans le PADD selon 4 objectifs :

- assurer une urbanisation respectueuse du cadre règlementaire et territorial dans lequel elle s'inscrit
- préserver les qualités et les sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal
- une économie à développer et à organiser en cohérence avec la place de la commune dans le réseau d'activité local
- proposer des espaces publics et des équipements adaptés à la demande et accessibles à tous .

La révision du PLU est surtout justifiée par l'élaboration et la mise en œuvre d'une O.A.P., sur les friches industrielles « SOGEA », à l'est de la rue Honoré Daumier, à réhabiliter en quartier d'habitation, afin de satisfaire au P.L.H. de la CAMVS : 120 logements .

Ce projet de PLU a été notifié à 22 PPA et services de l'Etat . Et 14 ont pu donner leur avis sur ce projet, ce qui est très important, car leurs contributions permettent d'améliorer le projet de révision de PLU .

## Lancement de l'enquête

Le Conseil municipal de La Rochette a délibéré le 08/03/2018 pour arrêter le projet de révision du PLU à soumettre à l'enquête publique . Il pouvait être, alors, lancé la phase publique de l'enquête .

C'est pourquoi le maire de La Rochette, dans une lettre enregistrée le 16/03/2018 adressée à la Présidente du Tribunal Administratif de Melun , lui demande la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de révision du PLU de sa commune .

A cette fin, le Premier vice-président délégué du Tribunal Administratif de Melun, le 29/03/2018, a désigné, Monsieur Roland de PHILY, comme Commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique :

**Monsieur Roland de PHILY**

Commissaire Colonel (ER) de l'Armée de terre

16 rue du Grand Moulin 77 930 Perthes-en-Gâtinais

L'enquête est enregistrée par le tribunal administratif de Melun sous le n° E18000037 / 77 .

Le Commissaire enquêteur prend contact avec la mairie et a une réunion avec le maire et son adjoint à l'urbanisme le 16/04/2018 . Le même jour, le Maire fait visiter sa commune au Commissaire enquêteur . Il lui en montre les aspects les plus caractéristiques .

Le Maire peut alors prendre l'arrêté n° 53-2018 du 26 avril 2018, lequel prescrit et organise l'enquête publique .

## Déroulement de l'enquête

L'enquête publique se déroule conformément à l'arrêté n° 53-2018 du 26/04/2018 pris par le maire de La Rochette , à savoir du 11 juin jusqu'au 13 juillet 2018 inclus, soit 33 j. consécutifs

selon le programme suivant :

Lundi	11 juin 2018	de 9h00 à 12h00	Mairie de La Rochette
Samedi	23 juin 2018	de 9h00 à 12h00	Mairie de La Rochette
Mercredi	27 juin 2018	de 14h30 à 17h30	Mairie de La Rochette
Samedi	7 juillet 2018	de 09h00 à 12h00	Mairie de La Rochette
Vendredi	13 juillet 2018	de 13h30 à 16h30	Mairie de La Rochette



En dehors des permanences du Commissaire Enquêteur, le dossier pouvait être étudié et consulté à la mairie de La Rochette .

Le public pouvait consigner ses observations écrites sur le registre d'enquête publique ou par lettre, aux jours et heures d'ouverture de la mairie suivants :

Les informations relatives à cette enquête pouvaient être consultées aussi sur le site internet de la mairie (art. 4 de l'arrêté municipal) :

[www.ville-la-rochette.fr](http://www.ville-la-rochette.fr) .

Les observations relatives à l'enquête pouvaient, également, être adressées par courriel au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante :

[plu@larochette77.fr](mailto:plu@larochette77.fr)

La publicité légale a été faite selon l'article 9 de l'arrêté municipal . Ce sont les services de la mairie qui se sont chargés de ces insertions de presse (voir la partie II du Rapport § 2.4) :

*Enquête publique du 11 juin au 13 juillet 2018:*

1. Parution de la 1<sup>ère</sup> insertion

Le Parisien du 14/05/18

La République de Seine-et-Marne du 14/05/18

2. Parution de la 2<sup>nde</sup> insertion

Le Parisien du 18/06/18

La République de Seine-et-Marne du 18/06/18

Les avis d'enquête ont été affichés selon le certificat d'affichage qui se trouve en p.j. du Rapport .

Le Commissaire Enquêteur a fait un sondage pour l'affichage .

Enfin, le maire a reproduit dans un article l'avis d'enquête publique sur la révision du PLU dans le bulletin municipal de juin 2018 .

On conclut, ainsi, que des mesures pour informer le public du projet de PLU et de cette enquête ont été prises, comme l'ont montré les visiteurs, même peu nombreux, aux permanences du Commissaire enquêteur .

Il n'a pas été jugé utile de faire une réunion publique d'information et d'échange et de prolonger l'enquête .

## Synthèse des observations

Il est constaté, d'abord, que les habitants de La Rochette, même ceux qui sont propriétaires de maisons avec jardin, se sont peu mobilisés, si on tient compte de leur nombre . Ils ont été accueillis dans la salle de la mairie .

Le public a eu les informations recherchées et les réponses à leurs questions .

Toute l'enquête publique a été conduite dans le calme . Il n'y a pas eu d'incident à relever .

Il y a eu 11 observations écrites sur le registre papier et dans 4 lettres . Il n'y a pas eu de courriel .

Il y a eu une douzaine de visiteurs qui demandaient des explications diverses . La plupart d'entre eux n'ont pas cherché à laisser de traces écrites de leurs observations et ils se sont cantonnés à de multiples observations orales .

Il n'y a pas eu d'avis défavorable, mais des observations pour améliorer le projet ou quelque fois pour défendre des intérêts légitimes . Dans l'ensemble, il y a une réticence à augmenter les LLS, mais cette réticence est exprimée oralement .

La communication s'est révélée suffisante, puisque le Commissaire enquêteur a reçu de multiples visiteurs à chaque permanence . Il a surtout passé beaucoup de temps à expliquer le projet tout en gardant sa neutralité et son indépendance par rapport à celui-ci .

Sur les 14 avis émis des PPA et des services de l'Etat, il y a celui de l'Etat qui a fait des remarques sur 16 pages, en insistant sur la construction de logements, surtout sociaux .

La MRAe Île de France a insisté sur une meilleure définition et réglementation des trames vertes et bleues, en vue de mieux les protéger .



### ❖ BILAN POUR ET CONTRE

Le Commissaire Enquêteur motive sur le fond son avis d'abord à partir des arguments **pour** le projet suivant les objectifs fixés dans le projet :

- nécessité de réviser le PLU pour une mise à jour des règles, mais principalement afin de présenter une OAP destinée à satisfaire une demande de logements imposée
- de maîtriser l'urbanisation selon les règles annoncées dans le projet de PLU, sans consommer les espaces naturels
- de chercher à protéger plusieurs sites, Natura 2000, les mares, les trames vertes et bleues et deux ZNIEFF de types 1 et 2, en classant en EBC les boisements,
- de respecter les règles supra-communales de la CAMVS sur le PLH et le PLD .

Ainsi est-il jugé par les Rochettois que le projet de révision du PLU, à savoir le règlement et les plans de zonage, est bien en cohérence avec le Rapport de Présentation et le PADD, lesquels résultent de la concertation préalable de qui a duré de septembre 2016 jusqu'en mars 2018 .

Les Rochettois sont globalement favorables au projet de PLU soumis à l'enquête, moyennant des observations pour améliorer ce projet, voire le corriger, afin de satisfaire leurs intérêts légitimes .

Ensuite, il y a des arguments **contre** ce projet de révision du PLU .

Ces arguments correspondant surtout à des insuffisances dans le règlement et les plans de zonage, insuffisances soulevées par les PPA et les services de l'Etat, mais aussi par des Rochettois, notamment sur la densité de logements :

- *La MRAe d'Île de France constate que le rapport de présentation du projet de PLU ne répond que très sommairement à l'ensemble des obligations du Code de l'urbanisme relatives aux PLU soumis à une évaluation environnementale . Il a été relevé dans cet avis des insuffisances dans le rapport de présentation*
- en particulier, la MRAe veut une meilleure définition règlementaire et graphique des trames vertes et bleues
- le Préfet de Seine-et-Marne fait un certain nombre de remarques qui correspondent à des lacunes dans le projet de PLU
- de même, le Président du Conseil départemental a fait aussi des remarques similaires à prendre en compte
- des plans de zonage sont un peu muets, car il n'apparaît pas les noms de rue (peut-être faudrait-il aussi un plan à une échelle au 1 / 2 000 ème
- il n'y a pas de liste des arbres remarquables à protéger (photos, positionnement, propriétaire ...) et il n'y a, donc, pas de traduction suffisante dans le PLU
- il n'y a pas vraiment d'inventaire de maisons de caractère à protéger (photos, positionnement, propriétaire ...) et il n'y a, donc, pas de traduction suffisante dans le PLU
- il n'y a pas de véritable charte architecturale, laquelle devrait faire référence dans le règlement
- préférence des Rochettois pour la construction de pavillons avec jardin dans la fiche industrielle à la place d'immeubles de logements

Dans le bilan final, les arguments favorables au projet soumis à l'enquête l'emportent sur des insuffisances . Celles-ci seront à corriger avant la présentation du projet de révision de PLU à la délibération du Conseil municipal de septembre 2018 . Ces difficultés sont donc surmontables .

Finalement, il convient de rendre opérationnel le PLU pour construire les logements imposés dans le PLH de la CAMVS .



## ❖ AVIS

Avant l'avis proprement dit qui suit, il semble utile de donner au porteur du projet des recommandations qui devraient permettre à celui-ci de développer son projet pour le futur et qui reflètent les résultats de l'enquête .

### Recommandations

*(Les recommandations constituent, donc, des préconisations pour le maître d'ouvrage, ici le maire de La Rochette, mais elles ne constituent pas des obligations pour celui-ci) .*

Les recommandations, ici, relatives à la révision du projet de PLU sont, sans souci de les hiérarchiser :

- faire une étude acoustique de la voie ferrée qui longe l'OAP, afin de bien dimensionner le merlon de protection prévu contre les nuisances sonores, afin d'implanter 120 logements
- pour informer complètement le public, il convient de faire un mémoire pour répondre à l'avis de la MRAe d'Île de France
- faire l'inventaire des arbres remarquables à protéger et traduire cette protection dans le règlement et les plans de zonage
- faire l'inventaire des maisons de caractère à protéger et traduire cette protection dans le règlement et les plans de zonage
- élaborer en annexe une véritable charte architecturale pour préserver le charme de la commune avec dans le règlement le renvoi à cette charte obligatoire

- le rapport de présentation doit bien faire le lien avec le CIN passé entre l'Etat et la CAMVS
- le dossier doit contenir un plan plus complet reprenant l'ensemble des SUP afin de les rendre bien opposables
- mise en compatibilité du PLU avec le SCoT et le PLD quand ces documents seront approuvés et ce, dans un délai de trois ans
- préciser et compléter le contenu et les prescriptions du PPRI, notamment sur le secteur N-E de La Rochette, surtout après les inondations de juin 2016
- retravailler la situation des installations d'activités sportives et de loisirs (actuellement, le centre équestre) pour permettre leur développement éventuel et empêcher les tentations d'urbanisation excessive
- envisager une OAP pour l'hébergement hôtelier à l'ouest de la RD 606, afin de cadrer l'organisation des futures constructions, l'imperméabilisation des sols et l'intégration du projet dans son environnement végétal
- clarifier le régime administratif du site EPHS et préciser les zones à risques ainsi que les préconisations en matière d'urbanisme
- indiquer les noms de rues sur le règlement graphique, du moins les principales
- inclure dans le règlement du PLU la Liste d'espèces locales végétales recommandées de Seine-et-Marne Environnement
- modifier les règlements sur les zones humides pour empêcher toutes installations incompatibles avec ces zones

## Motivation

### Sur la procédure

Après une étude attentive du dossier (important) pour, notamment, en vérifier la composition qui permet d'instruire l'enquête

Après un contrôle des avis de publicité dans la presse, l'affichage de l'avis d'enquête en mairie et dans la commune de La Rochette, et ce, dans le respect des législations et réglementations en vigueur

Après une visite du terrain de la commune organisée par Monsieur le Maire



Après avoir coté et paraphé le registre d'enquête publique et après l'avoir fait tenir à la disposition du public en mairie ainsi que le dossier complet du projet pendant la phase publique de l'enquête

Après le déroulement des permanences dans des conditions d'organisation conforme à l'arrêté du Maire de La Rochette,

Après que le public, les associations et les élus aient pu s'exprimer oralement, et aussi sur le registre d'enquête, par lettres et par courriels

Après que le public, les associations et les élus aient pu librement rencontrer le Commissaire Enquêteur et recevoir toutes informations demandées,

Après le dépouillement des observations du public, des associations, des élus et des avis des PPA et des services de l'Etat

### **Sur le fond**

Le Commissaire Enquêteur,

Estimant l'approbation générale pour le projet de PLU par le public exprimée pendant ces 33 jours consécutifs, du 11/06 au 13/07/2018,

Estimant que les insuffisances du projet ne sont pas rédhibitoires, car elles doivent être corrigées, avant de finaliser le projet à soumettre à la délibération du Conseil municipal de La Rochette

Estimant que les préférences des Rochettois pour les pavillons ne peuvent entièrement être satisfaites, car elles s'opposent aux règles supra communales

Estimant que le Maire et son équipe municipale est en mesure de prendre en compte les améliorations reconnues comme telles au projet de PLU

Estimant le caractère d'intérêt général qu'offre le projet du PLU, visant à préserver l'environnement naturel et patrimonial de la commune, tout en satisfaisant les demandes de logements formulées par la CAMVS

Estimant que le projet de PLU qu'il convient d'améliorer va ainsi dans le sens souhaité par les Rochettois, surtout pour la protection de l'environnement

Estimant que les résultats de l'enquête permettent d'éclairer les décisions pour réaliser le PLU,

je donne, donc, un **AVIS FAVORABLE ASSORTI DE QUINZE RECOMMANDATIONS** énumérées ci-dessus et **DEUX RESERVES**, présentées ci-après, au projet de révision de PLU concernant la commune de La Rochette présenté par son Maire .

Cet avis favorable est prononcé à la suite **des résultats de l'enquête publique** recueillis sur le territoire de la commune de La Rochette .

### Réserves

*(Les réserves s'imposent dans un projet et elles doivent être levées .  
Faute de quoi, l'avis du Commissaire Enquêteur devient défavorable) .*

Il y a deux réserves à lever :

- outre les multiples remarques de l'Etat dont il convient de tenir compte, il en est une à lever, celle concernant les prescriptions en matière de logements
- et aussi, il convient, parmi les multiples remarques de la MRAe, de lever la prescription demandant d'inclure dans le règlement les dispositions pour préserver les trames vertes et bleues, et notamment le corridor écologique le long de la Seine au nord de la commune .

Fait à Perthes-en-Gâtinais, le 18 août 2018



Roland de PHILY  
Commissaire Enquêteur