

POINT N°24 : REVISION DU PLU : DEBAT SUR LES GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DANS LE CADRE DU PADD (projet d'aménagement et de développement durables)

Rapporteur : Monsieur BONNARDEL, Adjoint au Maire

Monsieur Bonnardel rappelle que lors du Conseil Municipal du 5 avril 2016, la Commune a décidé de procéder à la révision du son PLU.

Un PLU est composé d'un ensemble de documents, principalement :

- Des pièces écrites
- Des documents graphiques
- Des annexes

Parmi les pièces écrites le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le document le plus important car il fixe les grandes orientations d'évolution de la commune pour 10 à 15 ans. Les autres documents déclinent précisément et règlementairement ces orientations.

Selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme le PADD définit :

1/ Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2/ Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunal ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Celles-ci doivent être compatibles avec les documents d'urbanisme « supérieurs » qui imposent à la Commune, principalement le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) datant de décembre 2013 et les documents qui en découlent (PLH, PLU, SCOT...).

C'est pourquoi, selon l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, les orientations du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal. C'est le moment de la procédure, durant lequel, les élus doivent formuler les attentes de la Commune, avant de les traduire précisément et règlementairement, dans des documents graphiques.

Monsieur Bonnardel précise que la commune doit travailler sur les grandes orientations suivantes :

Au niveau du territoire, de la population et de l'habitat, il s'agit d'organiser l'espace urbain de La Rochette et créer l'offre de logements répondant aux besoins et à la réglementation.

Concernant le cadre économique, il s'agit notamment de consolider le rôle d'accueil d'activités économiques le long de la Seine.

Concernant les déplacements, il s'agit de favoriser tous les modes de déplacements et notamment développer les déplacements doux.

L'ensemble de ces enjeux regroupe l'enjeu majeur de préservation et de valorisation du cadre de vie du territoire communal.

Monsieur le Maire précise que la procédure de révision du PLU a surtout été déclenchée pour la zone Vinci.

Monsieur Bonnardel ajoute que l'on devait y inclure les modifications du code de l'urbanisme découlant des Grenelle 1 et 2.

Monsieur le Maire complète en disant que la commune dépend de l'unité urbaine de Paris, qui est différente du Grand Paris, ce qui n'est pas une bonne nouvelle, car le taux de logement social de la commune va passer à 25% en 2025. On va rentrer dans la période triennale, c'est la déclinaison des lois.

Monsieur Bonnardel propose le débat sur les 4 grandes orientations suivantes :

Point n°1 : s'assurer d'une urbanisation respectueuse à la fois des objectifs définis dans les documents supra-communaux et de la maîtrise souhaitée par les élus et les habitants de la commune. Il s'agit d'adapter les règles d'urbanisme afin d'optimiser les capacités de densification garantissant l'augmentation de 15% attendu d'ici 2030 de sa densité humaine* et de sa densité des espaces d'habitat**

Monsieur Bonnardel précise que le SDRIF oblige 10% mais comme la commune est proche d'une gare, le taux passe à 15%.

*densité humaine = rapport entre la somme de la population + emploi et la superficie des espaces urbanisés : en 2012, elle était de 35,10. En 2016, elle était de 37,3.

**densité des espaces d'habitat = rapport entre le nombre de logement et la superficie des espaces d'habitat : en 2012 elle était de 22. En 2016, elle était de 23.

Afin de préserver la consommation des espaces naturels, il s'agit de prévoir la mutation des emprises se libérant à proximité du cœur de ville en continuité des opérations déjà réalisées.

Le projet vise notamment au renouvellement d'emprises actuellement occupées par des activités à proximité des commerces de la commune.

Il est nécessaire également de garantir une diversité du public et une taille de logement variée.

C'est permettre aux habitants de construire un parcours résidentiel à La Rochette, mais aussi de répondre aux obligations légales en matière de construction de logements sociaux, soit un pourcentage minimal de 20% (ou 25%).

Monsieur le Maire précise que le PLH impose un nombre de logements faible (50 logements en plus), mais lorsque l'on ouvre à l'urbanisation, c'est 80 logements par hectare. C'est donc quasiment impossible de faire un pavillon. L'Etat accepterait de prendre les logements de Pichet dans le ratio, ce qui permettrait de déconcentrer la zone Vinci et de construire moins dense.

Il est aussi important de préserver, au travers le zonage, une trame pavillonnaire à l'Ermitage et l'esprit du village. Il s'agit de préserver le village d'origine, qui s'est étendu sous forme de lotissements et de logements collectifs bas et de conserver un zonage adapté au village et au quartier pavillonnaire de l'Ermitage.

Monsieur le Maire ajoute qu'il n'y aura pas de grands bouleversements dans le village.

Il est également intéressant de préserver des éléments d'architecture patrimoniaux en les répertoriant graphiquement, pour permettre de conserver cette richesse patrimoniale de la commune en complétant ainsi la liste déjà existante dans le PLU actuel.

Ces éléments du patrimoine sont à valoriser afin d'assurer leur protection et leur bonne intégration dans le tissu urbain environnant. En identifiant précisément ces éléments au règlement, le conseil municipal permet leur maintien en l'état et la préservation de leurs abords dans certains cas, dans la poursuite de la politique existante.

Enfin, favoriser des aménagements de qualité environnementale.

De manière générale, il serait intéressant que les projets et aménagements prennent en compte les préconisations de développement durable (gestion des eaux pluviales, valorisation du paysage...).

Monsieur Bonnardel ajoute que tout le débat est de concilier les documents supra communaux et les souhaits de la municipalité et des habitants de la commune

Monsieur Agisson ajoute que le sujet a été évoqué en commission et présenté par des documents très précis et il ajoute ne pas savoir si ces documents ont été transmis aux autres collègues. Monsieur Bonnardel précise que ces documents de travail n'ont pas été transmis car ils ont encore de nombreuses coquilles et doivent être modifiés.

Monsieur Agisson trouve cela dommage que tous les conseillers n'aient pas eu ces documents et que la prise d'acte de ce point se fasse au milieu du conseil municipal qui vote le budget et demande s'il est obligatoire de délibérer ce soir sur ce point, si la commune est prise par le temps pour en prendre acte ? Il ajoute qu'il s'agit, comme l'a dit Monsieur le Maire, d'un point qui engage la commune sur plusieurs années. Il est difficile d'en débattre sans d'une part que tous les conseillers aient les documents.

Monsieur le Maire répond qu'il faut relativiser l'impact du PADD, qui est moindre que celui du PLU. Monsieur Agisson est d'accord.

Monsieur le Maire ajoute que la commune souhaitant voter le PLU en 2018, il est nécessaire d'acter le PADD aujourd'hui, afin de respecter le rétroplanning.

Monsieur Agisson reprend l'intitulé du point n°1 à savoir : « s'assurer d'une urbanisation respectueuse à la fois des objectifs définis dans les documents supra-communaux et de la maîtrise souhaitée par les élus et les habitants de la commune ». Aussi, il pose la question : « Que veulent les habitants de la commune ? ». Monsieur le Maire rappelle que les élus sont censés représenter les habitants.

Monsieur Agisson précise qu'à Dammarie-Lés-Lys, le PADD a été présenté aux habitants. Monsieur le Maire précise qu'il y aura l'enquête publique du PLU.

Monsieur Lafaye précise que les communes doivent présenter les orientations du PLU. Il ajoute que ce soir, c'est un peu difficile pour les élus de voter d'autant que la majorité ne fait pas partie de la commission municipale. Il ajoute que les explications de taux faites par Monsieur Bonnardel sont intéressantes mais en dehors de ça...

Monsieur le Maire rappelle que la commune n'est pas dans l'instauration d'un POS qui passe en PLU, mais dans une révision du PLU qui vise principalement les 4 hectares de la zone Vinci, pour limiter au minimum les constructions et que le reste sont des mises à jour. Monsieur Lafaye entend que le reste correspond à de la mise à jour en terme de réglementation.

Monsieur le Maire veut bien reporter ce point, mais il demande aux élus de prendre leur responsabilité. Aussi, s'il y a des demandes de permis de construire qui n'iraient pas dans le sens du futur PLU, la commune ne pourra pas les refuser ni faire de sursis à statuer, car le règlement du PLU l'autorise (80 logements par hectare). Il dit à l'opposition qu'elle devra en prendre la responsabilité. Monsieur le Maire précise que si un promoteur achète votre maison pour faire un immeuble, il ne pourra opposer un sursis à statuer.

Monsieur Agisson donne l'exemple d'une maison qui a été vendue à un promoteur, au coin de la rue Rue Rosa-Bonheur et inscrit au PADD. Aussi, il demande quel est le pouvoir de la commune, car cette maison est inscrite

au patrimoine de la commune, et ce qu'a le droit de faire un promoteur. Monsieur le Maire répond que le promoteur peut faire ce qu'il veut. A la question de Monsieur Agisson sur le fait que le promoteur puisse détruire la maison, Monsieur le Maire confirme. A la remarque de Monsieur Agisson sur le fait que Monsieur le Maire puisse refuser de signer le permis de démolir, Monsieur le Maire répond que le promoteur saisira les tribunaux et aura gain de cause. Monsieur le Maire précise que s'il peut mettre un sursis à statuer justifié par les règles émanant du futur PLU, on pourra s'y opposer. Il demande, une nouvelle fois, à Monsieur Agisson de prendre cette responsabilité. Monsieur le Maire poursuit et précise que cette situation peut arriver demain. Il précise que si demain matin, il a un permis de construire déposé sur la maison de Messieurs Agisson et Lafaye avec démolition et construction d'immeuble, il ne pourra s'y opposer en tant que Maire. Il précise pouvoir emmener le promoteur devant le juge mais il aura gain de cause.

A la remarque de Monsieur Agisson quant au PLU existant, Monsieur le Maire répond qu'il est possible de faire un immeuble de 50 logements avec le PLU existant. Il précise que le règlement PLU actuel l'autorise. C'est bien pour cela qu'il est important de reviser le PLU actuel. Monsieur le Maire veut justement limiter les constructions. Monsieur le Maire ajoute que ce point ne peut être repoussé de plus de 8 jours, car s'il a des demandes et il craint d'en avoir, il ne pourra opposer un statut à statuer sans vote du PADD.

A la remarque de Monsieur le Maire sur la prise de responsabilité, Monsieur Agisson précise qu'il s'agit d'une prise d'acte. Monsieur Agisson évoque un débat du PADD sans que tout le monde n'ait eu les documents y afférents et sans que les habitants soient consultés. Monsieur le Maire rappelle que les élus sont là pour représenter les habitants et ce qui est proposé va dans le sens de la volonté des habitants, à savoir ne pas toucher au village (Monsieur le Maire ajoute que le village est bien comme il est, peut-être y aura-t-il une ou deux maisons ou quelques logements dans l'avenir), éviter n'importe quoi sur la zone Vinci de 4 hectares.

A la question de Monsieur le Maire si les élus confirment la demande de report, Monsieur Pierson répond que tout le monde n'est pas d'accord sur un report, Monsieur Agisson répond par l'affirmative, au motif que tous les élus soit informés avec les mêmes documents que ceux présentés en commission équipement. Monsieur Agisson demande qu'il ne s'agit pas d'un mois ou deux mais juste un délai pour que l'ensemble des conseillers prenne connaissance des documents.

Monsieur Bonnardel explique pourquoi les documents n'ont pas été diffusés à tous. Il précise que les élus de la commission urbanisme ont eu la 1^{ère} version des documents de travail à savoir du diagnostic environnemental et du PADD car ils contenaient beaucoup de petites erreurs de forme, de noms, de légendes qui ne correspondaient pas aux photos. Il ne s'agit pas d'erreurs importantes. Néanmoins, il précise que les points repris dans la note de présentation sont conformes aux points précisés dans les documents.

Monsieur le Maire propose de continuer de débattre sur les points suivants.

Monsieur Lafaye revient sur le point 1, et précisant que tout le monde n'étant pas à la commission c'est un fait et demande quelles sont les orientations retenues par la commission ?

Monsieur Bonnardel lui répond qu'elles sont imposées par le SDRIF, à savoir que lorsqu'il y a une gare à moins d'un kilomètre et une ligne de transports en commun qui traverse la commune (il y a des avantages mais aussi des inconvénients), il faut une augmentation de 15% entre 2013 (date du SDRIF) et 2030, ce qui ne représente pas grand-chose.

Monsieur le Maire ajoute que s'il n'y avait pas eu la question de l'affectation des 4 hectares, la commune n'était pas pressée, mais si Vinci s'en va, quid du terrain ? Monsieur le Maire prend à témoin Monsieur Agisson qui siège à la commission et précise qu'il sait comment cela fonctionne. Monsieur Agisson ne le contredit pas, mais il n'y a pas que la parcelle SOGEA qui intéresse les rochettois.

Monsieur Agisson précise qu'il y a d'autres sujets, comme le château, la maison rue Rosa-Bonheur le site de Beauvallet, qui sont importants pour les Rochettois. Lorsqu'il a posé la question du bâtiment Beauvallet, Monsieur le Maire lui avait répondu en commission que ce bâtiment pouvait être protégé. C'est une question importante pour les Rochettois.

Monsieur le Maire répond que le bâtiment de Beauvallet peut être classé en bâtiment remarquable d'un hectare, et de ce fait personne ne pourra y faire n'importe quoi. Monsieur Agisson dit que c'est bien de le verrouiller et qu'on est tous d'accord.

Monsieur le Maire ajoute que quant à Vinci, on pourrait laisser la parcelle en UX et viendrait s'installer une industrie. Les gens qui sont en face ne seraient sans doute pas très contents, voire même de se faire envahir par un camp de gens du voyage que nous n'avons pas envie de voir arriver et qui pourront rester un moment.

Monsieur le Maire précise que la commission va ensuite figner tout cela.

Monsieur le Maire précise qu'ils sont ici dans le principe et qu'il faut aller vite, car il y a beaucoup de promoteurs qui sont à l'affût et qui savent que la commune est en révision du PLU.

Monsieur Agisson annonce que le château est un sujet qui intéresse les Rochettois.

Monsieur le Maire évoque donc la vente du château au promoteur Concerto, qui a rencontré Madame Berbesson, Présidente des Amis de l'Histoire de La Rochette, et qui semble travailler essentiellement sur de la réhabilitation de monuments historiques. Il va travailler avec les Bâtiments de France dans l'objectif de réhabiliter le château à l'identique. Monsieur le Maire rappelle que le promoteur ne peut y faire grand-chose. Monsieur le Maire s'est

étonné auprès du notaire, compte tenu du prix d'achat à savoir de de 1 400 000€ avec 3-4 millions de travaux. Selon le notaire, la société est spécialisée dans la défiscalisation, elle devrait donc s'y retrouver.

A la question de Monsieur Agisson sur le fait que cette zone ne sera pas modifiée au PLU, Monsieur le Maire confirme. Il poursuit qu'il n'est pas question d'ouvrir à l'urbanisation. Monsieur Agisson précise qu'en plus la commune réhabilite l'allée Royale.

Monsieur le Maire ajoute que le secrétaire général du Préfet tient à la réhabilitation de l'allée Royale (pour dégager la vue sur le château depuis la nationale), d'où la demande de subvention de la commune de 80% au titre de la DETR. Il s'agit surtout de dégager l'allée et permettre une vue sur le château. Monsieur le Maire évoque le fait que l'on puisse supprimer une partie de la petite rue de la forêt dans sa partie basse et faire une belle allée, mais cela va demander des millions...

Monsieur le Maire dit que la révision du PLU va dans le sens de préserver tout ce que la commune peut, à savoir le château, le terrain de Vinci et Beauvallet. Monsieur le Maire précise que le jour où la commune n'aura plus le droit des sols, et cela viendra après 2020-2021 ou 2022, un promoteur qui achèterait Beauvallet pourrait faire 200 logements sociaux. Monsieur Agisson évoque la construction de l'immeuble rue Rosa-Bonheur. Monsieur le Maire précise que ce projet est sur la commune de Melun. Monsieur Agisson confirme mais précise que cela apporte tout de même toutes les conséquences négatives.

Monsieur le Maire rappelle que lors de sa dernière cérémonie de vœux, il s'était opposé publiquement aux projets immobiliers de la ville de Melun. Monsieur le Maire évoque le projet, près de chez lui, de plus de 200 logements sur la commune de Melun avec des places de stationnement limitées et ensuite ils viendront stationner sur La Rochette.

Monsieur Agisson précise que ce sujet à évoquer à la communauté d'agglomération lors de la commission consultative de l'économie lors de laquelle un « beau » tableau de la rénovation urbaine du pôle gare a été présenté. Il a été précisé que lorsque vous allez arriver en train cela va être magnifique car vous allez avoir de beaux immeubles du côté de Melun avec de belles verrières comme à Paris etc. Monsieur Agisson précise qu'il s'est permis de dire qu'il fallait monter du bon côté du train, car ils ont un peu oublié de l'autre côté, côté La Rochette... Il lui a été répondu qu'ils allaient y penser. Monsieur Agisson précise que là, aussi, il faudra se battre afin d'obtenir quelque chose. Monsieur Agisson comprend bien qu'il s'agit des projets de Melun, mais cela a un impact sur La Rochette.

Monsieur le Maire précise que le pôle intermodal devrait tout de même prendre une partie en compte. Mais, il précise que l'on se heurte aux gens notamment de La Région. Il manque, par exemple, des places de parking, mais les gens de La Région annonce 200 places supplémentaires, alors qu'il en faudrait 600 à 1000 de plus. On voit bien qu'il s'agit de personnes qui prennent le métro, puisque leur raisonnement est de dire que si nous créons des places de parking, nous n'incitons pas les gens à utiliser le transport doux.

A la question de Monsieur Agisson quant à savoir où en est le projet du pont de La Rochette, évoqué dans la presse, Monsieur le Maire répond que le pont n'est pas encore financé. Monsieur le Maire précise que le pont aval serait entre Dammarie-lès-Lys et le Mée-sur-Seine. Il y a maintenant un CIN (Contrat d'Intérêt National), sans les contraintes des OIN (Opérations d'Intérêts Nationales), lesquelles on la main sur les logements. Le CIN, c'est un apport de l'Etat de 10 millions d'euros tous les ans pendant 5 ans pour financer des projets comme le T-Zen et le pont amont. Monsieur le Maire ne peut dire où ce pont aval passera puisqu'il n'est pas encore tracé. On peut supposer que si ce pont voit le jour, un jour, il passerait entre la piscine et le pet au diable.

Monsieur Agisson que cela ne gênera pas trop, sauf s'ils mettent une bretelle qui ramènerait une circulation avenue de Seine. Monsieur le Maire est d'accord.

A la question de Monsieur Agisson quant à savoir si la commune aura son mot à dire s'il y a une bretelle qui passe avenue de Seine, Monsieur le Maire répond que oui, mais que cela ne servira à rien, que la commune aura tort devant le juge. Monsieur le Maire rappelle, tout de même, que le but de ce pont interurbain est d'amener les gens de Livry vers la gare le plus rapidement possible. Il précise à Monsieur Agisson que, tout comme lui, il est contre ce projet et l'augmentation des logements sociaux passant à 25%.

Monsieur le Maire revient sur les bâtis identifiés comme remarquables, il précise que comme le site Beauvallet, il y a aussi « la petite Rochette », le Rocheton, la Maison Raulin ... qui sont déjà répertoriés. Monsieur Bonnardel confirme et précise qu'il s'agit juste d'une mise à jour des bâtis.

Monsieur le Maire ajoute que si la commune dit non, ce sera sursis à statuer et chaque permis de construire devra passer en conseil. Monsieur Bonnardel complète en disant que la révision du PLU sert à protéger les maisons remarquables de la Feuilleraie, le Castel Trianon, le bâtiment principal du Rocheton, la Villa du Bois Clair, le groupe de maisons briardes de la place des Vignes, le bâtiment central de Beauvallet...

Monsieur le Maire précise que la révision est justement là pour préserver ces endroits. Monsieur Agisson n'en doute pas pas, mais le seul fait, qu'il regrette est qu'il n'y ait eu pas de débat au niveau de la population. Monsieur Agisson est d'accord pour dire qu'il y a eu débat au sein du conseil municipal. Monsieur le Maire précise que le compte-rendu sera publié.

Monsieur le Maire dit que la première démarche était le débat en conseil municipal. Ensuite il y a l'enquête et le débat public. Monsieur Bonnardel précise qu'il y a déjà un registre ouvert afin de recueillir les remarques des habitants.

Monsieur le Maire insiste sur le fait que le prendre c'est se protéger des intentions des promoteurs extérieurs à la commune.

Monsieur Lafaye ajoute que techniquement, le PADD n'est pas opposable aux tiers. Monsieur Bonnardel précise que le PADD permet de déclencher la procédure de sursis à statuer.

Monsieur Lafaye souhaite revenir sur la procédure de sursis à statuer. A la question de Monsieur Lafaye quant à l'hypothèse où la commune recevrait une demande de permis de construire demain, le Maire opposera un sursis à statuer car nous sommes en procédure de révision du PLU, Monsieur le Maire répond et donne un exemple : si demain, quelqu'un dépose un certificat d'urbanisme précisant la démolition de la maison du bout de la rue Rosa-Bonheur et la construction de 30 logements et que le PADD n'est pas débattu, il ne pourra rien faire pour s'y opposer. Après le débat du PADD, il peut opposer un sursis à statuer, on assurera le permis de construire quand le PLU sera voté, soit dans 2 ans.

A la question de Monsieur Agisson quant à savoir si dans le nouveau PLU cette maison est classée, on ne pourra rien faire, Monsieur Bonnardel répond en disant que l'on pourra agrandir mais pas démolir. Monsieur Bonnardel prend pour exemple le cas de la maison Raulin où le bâtiment principal a été restauré et il y a eu un petit agrandissement. Le fait que la maison soit sur la liste des bâtiments remarquables oblige sa conservation, mais la personne pourra agrandir.

Madame Filippi dit que c'est un moyen de retarder.

Monsieur Bonnardel dit qu'à partir du moment où les grandes orientations du PADD sont débattues, légalement, si on nous dépose un permis de construire qui risque d'être concerné par une de ces grandes orientations, on ne délivre pas le permis, il sera « gelé » jusqu'au moment où le PLU est applicable à savoir arrêté, enquête publique, approuvé, recours purgés.

Monsieur le Maire précise que c'est une manière de décourager les promoteurs qui pourraient profiter d'une absence. Monsieur le Maire précise que si on refuse le permis sous prétexte qu'il ne peut démolir, rien ne l'empêchera d'aller devant le juge, mais cela mettra deux ans. Ensuite, il y aura un appel. Le Juge nous obligera peut-être à délivrer le permis. Les associations attaqueront le permis et on repartira pour deux ou trois années de procédure. Le promoteur ne va pas attendre 10 ans et abandonnera sans doute son projet. D'autant plus que les promoteurs achètent souvent avec des conditions suspensives.

Monsieur Bonnardel indique qu'il n'y a quasiment plus de terrains à construire, sauf dans la zone Vinci. La technique actuelle est qu'un promoteur achète un pavillon, le démolit et en fait un immeuble collectif. Cela existe partout en France. Il ne s'agit de grands immeubles de 10 étages car il y a des hauteurs limites mais cela reste du collectif qui vient pousser au milieu d'une trame pavillonnaire.

Monsieur le Maire ajoute que si demain un promoteur venait à déposer un permis de démolir sur Beauvallet, la commune opposerait un sursis à statuer.

Monsieur Agisson précise que l'objectif commun est de verrouiller le PLU afin d'éviter ces désagréments, Monsieur Bonnardel et Monsieur le Maire confirment.

Aux questions de Monsieur Lafaye, quant à savoir si le PLH est en révision actuellement et s'il est de 5 ans pour La Rochette, Monsieur Bonnardel lui répond qu'il est applicable et qu'il en ressort deux éléments : il faut une production de 50 logements jusqu'en 2020 inclus et il préconise une densification de 80 logements par hectare, ce qui ne convient pas à la commune.

Monsieur Bonnardel complète qu'après discussion avec les services de l'Etat et les services de la CAMVS, il s'agit d'opération par opération. Néanmoins quand on lit le PLH, c'est plus de la globalisation. Il est certain que les immeubles au-dessus de la boulangerie sont trop anciens et ne peuvent rentrer en ligne de compte. Mais, le programme Pichet rentre en ligne de compte puisque par encore livré. On pourrait faire entrer dans le décompte la villa des Impressionnistes, même si cela est difficile. Il y a une prévision avec un permis de construire, déposé depuis un petit moment, au 31 rue Paul Cézanne qui pourraient rentrer en ligne de compte.

Monsieur Bonnardel poursuit et précise que l'argument de la commune est de dire que les activités et les commerces sont partis au profit de l'habitat. La commune est dans une démarche du Grenelle qui est de limiter la consommation d'espaces reconvertis. L'argumentation pour le terrain à Vinci est de dire qu'on est en centre ville, et qu'on a très largement dépassé les 80 logements à l'hectare, donc cette disposition ne s'applique pas à la zone VINCI.

Cela permettrait de s'orienter vers une centaine de logements.

Monsieur le Maire précise que cela permet aussi de s'orienter sur autre chose que du collectif, une zone tampon verte correspond à 5000m² avec un parking public, des arbres, des jeux et des pavillons plutôt que du collectif.

Monsieur le Maire dit que la nouvelle loi sur les 25% va obliger la CAMVS à modifier le PLH (les décrets d'application sont toujours en attente). La CAMVS va nécessairement revenir vers le conseil municipal de La Rochette. Monsieur le Maire précise qu'on ne peut voter cette révision, mais que cela ne changera pas grand-chose.

Monsieur Bonnardel souhaite compléter sa réponse à Monsieur Lafaye et préciser que le sursis à statuer signifie qu'un permis de construire déposé doit passer en conseil municipal. Monsieur Bonnardel précise que ce ne sera pas le cas sur tous les permis.

A la question de Monsieur Lafaye, quant à savoir si, sur la zone de Vinci, la commune aura une possibilité réglementaire d'imposer de construire plus de pavillons que d'immeubles voire pas du tout, Monsieur le Maire répond que la zone Vinci est en zone UX et n'est pas ouverte à l'urbanisation, contrairement à l'ensemble Pichet. C'est plus facile de dire, ici, au promoteur, je l'ouvre à l'urbanisation mais à nos conditions et pas aux vôtres. Le problème est que l'on se heurte au PLH, à la loi ALUR et notamment la contrainte de construire 80 logements par hectare. On pourrait laisser la zone en UX, mais quid de ce qui peut s'y installer et surtout après les municipales, en 2021-2022, le droit des sols ne sera plus aux communes. Ce sera un PLUI. D'ailleurs, Monsieur le Maire rappelle que la commune s'y est opposé pour l'instant mais que beaucoup de communes sont déjà passés en PLUI. Monsieur le Maire précise que la commune a intérêt à meubler cette zone et à la construire le moins dense possible et on a la chance que l'Etat, pour l'instant, tienne compte des autres constructions qui ont lieu récemment.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Bonnardel afin d'évoquer la possibilité pour la commune de créer un zonage particulier pour cette zone.

Monsieur Bonnardel ajoute qu'une possibilité venant après le PADD serait de faire une opération de programmation (OAP : Organisation d'Aménagement Programmée) dans le règlement et dans le zonage. Il y aura un document séparé qui précisera que sur cette zone tant d'espaces verts, tant de logements collectifs qu'individuels, les accès, la liaison douce. Il s'agit d'un schéma d'organisation d'aménagement de la zone. C'est différent du règlement qui s'appliquera sur chaque zone, ici ce sera plus dirigiste.

Ce serait un document différent du PADD, mais en utilisant les grandes orientations du PADD. Tout découle du PADD.

Monsieur le Maire informe que la commune a demandé à Vinci de rétrocéder 70 places de parking. Il en restera une cinquantaine après les accès.

Monsieur Agisson dit qu'il faut également garder la haie de pins, Monsieur le Maire est bien d'accord.

Point n°2 : préserver les qualités et les sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal en prévoyant de développer une trame verte suffisamment importante dans les projets futurs de quartiers d'habitation.

Cela passe également par la protection des sites sensibles écologiquement répertoriés dans le diagnostic environnemental en interdisant toute construction et enfin la remise en valeur du paysage urbain au travers du règlement de publicité afin d'éviter tout affichage non réglementé pouvant « polluer » visuellement l'espace.

Le territoire de La Rochette est largement végétalisé à travers les nombreux bois et forêts. Cette végétalisation participe à la qualité du paysage et du cadre de vie et se poursuit à travers le tissu urbain sous forme de jardins, parc arborés, espaces publics végétalisés... Aussi, il est important de maintenir et de protéger cette végétalisation qui permet une continuité de trame verte urbaine. Cela passe, effectivement, par une interdiction de développer l'urbanisation dans les secteurs concernés par des espaces naturels.

Monsieur le Maire explique que c'est pour formaliser que les espaces naturels sensibles (ENS) soient sauvegardés. Il ajoute que de l'autre côté du château, l'aménageur va réhabiliter les deux escaliers monumentaux.

Monsieur Bonnardel précise qu'il s'agit d'orientation environnementale globale.

Point n°3 : organiser le tissu économique dans la logique locale en privilégiant le développement de l'artisanat dans les zones d'activités des bords de Seine (zone Verdoïa), en accompagnant l'installation de commerces de proximité et de services vers le cœur de ville en identifiant les besoins en stationnement, en adaptant les règles aux besoins des structures commerciales. Imposer la fibre dans toutes les opérations d'aménagements peut également permettre le développement d'activités économiques. Monsieur Bonnardel ajoute qu'elle est en train de s'installer à l'Ermitage. Monsieur le Maire ajoute qu'elle sera au Village dans 2-3 ans.

La commune n'est pas en elle-même touristique mais plutôt complémentaire de l'offre locale en étant un espace de promenade (bords de Seine, bois) dont il est nécessaire de maintenir la qualité voire de la développer.

Monsieur Bonnardel précise que ce sont des principes de base qu'il faut affirmer, mais que l'on n'est pas obligé de mettre dans le PADD.

Monsieur le Maire souhaite maintenir un parking suffisant dans les logements d'accession à la propriété (on n'a pas la main sur les logements sociaux): 2 à 2 places ¼ pour les propriétaires.

Monsieur Bonnardel précise que les personnes extérieures trouvent cela prohibitif, mais à la vie de tous les jours, on ne peut que constater que cela est nécessaire. La commune subit la pression de la gare, de la CAF, du Palais de Justice. C'est à débattre, mais à priori il n'est pas décidé de diminuer le nombre de places de stationnement par constructions.

Point n°4 : adapter les espaces publics et les équipements à la demande et à l'accessibilité en conservant le maillage doux (il existe différentes liaisons douces) et en le renforçant dans les nouveaux secteurs urbanisés notamment en lien avec les bois (ENS communal). Et dans lesquels il faut veiller à adapter le stationnement privé pour garantir un stationnement répondant aux besoins de la commune notamment dans le cadre du développement du commerce dans le centre-ville. Monsieur Bonnardel dit que c'est une utopie de vouloir supprimer les voitures, dans des agglomérations comme les nôtres.

Les projets devront, en effet, s'attacher à équilibrer l'offre en stationnement afin de ne pas saturer les espaces publics.

Le développement des énergies renouvelables et des communications électronique est également un atout pour l'amélioration de la qualité de vie dans la commune.

Monsieur le Maire indique que la commune poursuivra notamment l'enfouissement des réseaux qui impactent le cadre de vie. Monsieur Bonnardel ajoute que cela sécurise aussi les réseaux en cas d'intempéries. Il rappelle que la commune révisé le PLU, elle ne le créé pas.

Le Maire précise que si la révision du PLU n'avait pas été votée avant le 27/3/2017, on passait en RNU (Règlement National d'Urbanisme). Monsieur Bonnardel précise que le RNU permet de faire quasiment tout.

Monsieur Picard dit qu'on n'est pas tous au même niveau de connaissance et s'interroge si on vote maintenant, est-ce que ça peut empêcher la construction d'un immeuble ? Monsieur le Maire lui répond que pour un immeuble, il faudra un certificat d'urbanisme et un sursis à statuer, et le permis de construire devra passer en conseil municipal le temps du vote du PLU.

A la question de Monsieur Picard sur le fait que la commune peut empêcher toutes constructions d'immeubles sur un terrain, Monsieur le Maire et Monsieur Bonnardel précise que cela dépendra du terrain. Monsieur Bonnardel précise qu'il faut que le terrain soit concerné par une des orientations. C'est pour cette raison que les permis devront être débattu en conseil municipal. Comme le précise Monsieur le Maire, nonobstant, les droits du pétitionnaire. Monsieur Bonnardel confirme qu'effectivement tout est attaquable.

A la question de Monsieur Agisson quant au fait que malgré l'opposition du conseil municipal, la commune puisse se faire attaquer, Monsieur Bonnardel confirme.

Monsieur Picard dit qu'il s'agit de sauvegarder l'avenir de certaines constructions.

Monsieur Bonnardel précise que la tendance générale des services de l'Etat est de densifier un maximum. Or l'avis général de la population est d'être contre la densification. Personne ne veut voir son voisin diviser son terrain, pour voir une nouvelle construction en fond de parcelle. La commune doit rester néanmoins compatible avec le SDRIF. Monsieur Bonnardel rappelle que la densité est égale habitat + emplois. Il ne s'agit pas que de l'habitat.