

Commune de FEROLLES-ATTILLY
département de Seine-et-Marne

**ENQUETE PUBLIQUE
ELABORATION DU PLAN LOCAL D' URBANIME**

Enquête publique du 9 janvier au 9 février 2013

Conclusions et avis

Arrêté du 19 décembre 2012 du Maire de Férolles-Attilly
décision du 29 novembre 2012 n° E12000181/77
de la Présidente du Tribunal administratif de Melun

jacques.dauphin@yahoo.fr, 06 68 67 09 36- 6 03 2013

I-CONCLUSIONS

Préambule

Une large concertation pour l'élaboration du PLU, appréciée par les habitants, avait été menée durant près d'une année, au cours de 2011 et 2012, dans le cadre de réunions publiques, d'une commission élargie et d'un bulletin spécifique d'information. A l'issue de cette concertation, le PLU a été arrêté le 29 juin dernier.

Le dossier présenté à l'enquête publique est apparu complet et les rapports et documents graphiques sont de qualité.

Cadrages et compatibilités

Le projet de PLU de Férolles-Attilly apparaît compatible avec le SCOT de la Frange Ouest du Plateau de Brie. Ce SCOT, approuvé en octobre 2012, est lui même compatible avec le projet de SDRIF de 2008, appliqué par anticipation avant approbation. Cette anticipation par dérogation (selon la loi Brick) a été localement possible, car les projets présentés se trouvaient compatibles avec les orientations de la loi Grand Paris.

Dans ce cadre, la commune a bénéficié de l'attribution d'une pastille d'urbanisation préférentielle de 25 ha, jouxtant Lesigny. Cette pastille a été très légèrement déplacée vers l'ouest dans la dernière version du projet de SDRIF présentée par la Région en octobre 2012, sans que cela influe sur le présent avis.

Paradoxe apparent, cette commune se voit, par ailleurs, appliquer le principe du *développement modéré des bourgs, villages et hameaux*, établi par le schéma directeur de 1994 et repris par le nouveau SDRIF, dont l'approbation est prévu en fin d'année.

Les documents d'urbanisme, SCOT, projets de SRIF et de PLU, s'inscrivent dans le cadre:
-des lois Grenelle 1 et 2 (2009 et 2010) portant notamment engagement national pour l'environnement,

-de la loi de modernisation de l'agriculture de 2010.

Dans ce cadre, « la priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espace... à la densification des tissus urbains,... et l'urbanisation doit se faire en continuité avec l'espace urbanisé ».

Les enjeux communaux

Dans le cadre d'une population moindre par rapport à celles des communes voisines et qui avance en âge et se renouvelle peu, la municipalité craint:

- la suppression de classes, et, à terme, la disparition de l'école,
- une moindre représentativité dans les instances intercommunales.

Elle souhaiterait par ailleurs accueillir des équipements nouveaux (notamment commerce de

proximité).

Par ailleurs, et pour être à même d'assurer un parcours résidentiel à ses habitants, la commune doit offrir des logements adaptés pour les jeunes couples et les personnes âgées. Pour répondre à cette demande et attirer de nouveaux couples la Ville devra donc offrir de petits logements, accessibles financièrement, en maisons et en appartements.

Jusqu'ici, l'urbanisation maîtrisée de Férolles-Attilly s'est effectuée sous la forme de lotissements, accueillant généralement de l'habitat résidentiel sur de grandes parcelles:

- sur les Clos, au nord-ouest de la commune, dans les années 70,
- autour du bourg depuis.

Les habitants sont peu enclins à voir leur voisinage densifié et la Ville s'est orientée vers la réalisation de 2 pôles d'urbanisation:

- l'un de 400 logements, sur le plateau agricole, entre le bourg et les Clos; sur ce pôle, une zone de densification est prévue,
- l'autre d'une vingtaine de logements, contiguë au bourg et devant comporter des maisons de ville.

Le PADD du PLU exprime les choix communaux:

- conforter la vocation résidentielle de Férolles-Attilly en rééquilibrant l'offre de logements, avec, en corollaire, l'amélioration des conditions de déplacements,
- préserver et valoriser l'environnement, le paysage rural et bâti.

Les modalités de création d'une offre de logements, adaptée à la demande locale comme au souhait d'attirer de jeunes couples, demanderait à être précisée (typologie, accessibilité financière), ainsi que les outils à mettre en place.

Dans cet esprit, la nature des équipements à programmer devrait être mieux appréhendée, en fonction de la population effectivement attendue.

Zone d'urbanisation de l'Orme Maroto (AU b)

Cette urbanisation s'étendrait sur près de 21 ha et sa taille devrait permettre:

- l'accueil d'un commerce de proximité,
- la création d'une quarantaine de logements sociaux.

Sa localisation devrait favoriser un meilleur liaisonnement entre les Clos et le bourg, et notamment grâce :

- au transfert de l'école des Clos,
- création de liaisons douces sécurisées.

Toutefois l'importance de ce nouveau pôle rendra *impérative* la mise en place d'une desserte par des transports en commun (*qui devra précéder celle de l'urbanisation*, comme les élus l'ont rappelé). Cette urbanisation s'accompagnera de la saturation d'un réseau viaire inadapté.

Un phasage de l'amélioration de ce réseau (création de giratoires, desserte de la N 4...) devra limiter ces conséquences.

Par ailleurs, et comme le relèvent l'exploitant, la CDCEA, la chambre d'agriculture et le Conseil général, *la localisation de la zone AU b apparaît préjudiciable à l'agriculture*. En effet, elle scinderait le territoire agricole et enclaverait ainsi des parcelles (« l'Étang de la Ménagerie » et pour partie, « le Moulin à Vent ») dont la viabilité ne serait plus assurée à

termc, compte-tenu de leur voisinage urbain et d'une voirie inadaptée aux engins agricoles. *La localisation de la zone AU b réduirait la continuité écologique (limitée à une épaisseur de 195m) reliant les Bois de Beaurouse et d' Attilly à ceux du sud-ouest du bourg. Cette continuité devrait être agrandie pour garder son sens.*

Compte-tenu des éléments exposés, si la localisation de la zone AU b devait être maintenue, dans son principe, il me paraîtrait opportun :

- de la réduire globalement, le cas échéant,
- de la repositionner, en l'étendant sur une partie de « l'Etang de la Ménagerie » à l'ouest et en la réduisant sur sa partie sud, sans qu'elle franchisse les limites du Chemin de l'Orme Maroto.

Zone d'urbanisation du secteur des Graimperiaux (AU a)

Cette opération, visant à la création d'une vingtaine de logements sur un ha de l'actuel parc du château de La Barre, jouxtant l'ouest du bourg, a été appréciée compatible avec le projet de SDRIF 2008. L'Etat indique en effet que le calcul du développement modéré des bourgs et villages doit être effectué en référence au MOS 2003 et a estimé, dans son avis du 12 11 2012, que cette extension *respectait le principe* du développement modéré.

Cette opération présente l'intérêt, pour la commune:

- de prolonger l'ouest des abords de l'église par une place publique, qui serait entourée de maisons de ville,
- de se voir rétrocéder 10 ha de ce parc, qui seront ouverts au public.

Toutefois cette extension s'accompagne du déclassement d'un espace boisé concerné par une ZNIEFF.

Afin de réduire l'impact de cette opération sur le milieu naturel et l'espace boisé classé, tout en prenant mieux en compte la biodiversité locale, il me paraît souhaitable que sa surface soit diminuée sur sa partie ouest (4 à 5 parcelles dessinées sur le schéma de principe de l'orientation d'aménagement, et concernant des maisons individuelles, pourraient ainsi être supprimées).

Une attention particulière devrait être portée à l'aménagement des abords de l'église pour préserver le caractère de ce site.

Les modalités de gestion du parc boisé, cédé à la commune, devront être précisées.

Zone d'activités AUX b

Ce secteur, au nord-est de la commune, à proximité du zoo, est partiellement utilisé par une entreprise de BTP. Le reste de cette zone aura pour vocation d'accueillir des activités complémentaires à celles du parc zoologique.

L'exploitant en travaux publics emploie une dizaine de salariés et, faute de pouvoir développer ses activités, craint pour la survie de son entreprise. Sa demande de création de nouveaux locaux, sur la parcelle qu'il occupe, s'est vue opposer un sursis à statuer jusqu'à la date d'approbation du PLU.

Il me paraît légitime qu'un accord puisse être trouvé entre la Mairie et M. DE SOUSA:

- soit pour requalifier ce site, dont les abords sont effectivement dégradés, et accéder à la demande de l'exploitant, visant à la création de nouveaux locaux,
- soit pour préciser avec l'entrepreneur, les modalités d'un transfert (sur la commune ou

dans le cadre de l'intercommunalité).

Environnement, patrimoine et paysage

L'environnement est largement pris en compte par le projet de PLU: préservation de la faune (stations de tulipes), des milieux humides (mares, abords des rus). La création de liaisons douces devrait également participer à l'amélioration de la qualité de la vie. Toutefois, les impacts les plus marquants pour les milieux naturels restent liés aux urbanisations prévues :
-l'Orme Maroto, et l'enjeu du maintien d'une continuité écologique significative,
-le secteur des Graimperiaux avec la suppression d'un EBC couvert par une ZNIEFF.

Les espaces boisés, identifiés au P.OS. actuel participent à l'équilibre écologique de la commune. Dans cet esprit, *le Pré des Hyvernaux devrait être rétabli en EBC. L'extension du golf pourrait être limitée, en excluant cette parcelle, ainsi que celle jouxtant « les Fours à Chaux » afin d'éviter d'enclaver cet espace agricole.*

Sur la zone inondable des abords du Réveillon, et conformément aux prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion de l'Yerres, il conviendra de proscrire les abris pour animaux de pâturage dans la zone inondable.

Concernant la zone agricole, il me paraît souhaitable d'en assouplir le règlement afin de pouvoir y accueillir les hangars strictement nécessaires à l'exploitation.

Le projet de zone agricole protégée (ZAP), évoqué par les élus, serait particulièrement pertinent, à mon sens, à une échelle intercommunale.

Il convient d'apprécier l'identification par la Ville, au titre des « espaces paysagers protégés » (selon l'article 123-1-5-7° du code de l'urbanisme) des différents éléments du paysage naturel et bâti, bandes de protection des rus, murs de clôture structurants, bâti de caractère, arbres remarquables, petit patrimoine...

Concernant les modalités mises en œuvre par le PLU pour économiser l'espace, la limitation de la constructibilité à 25% (surface/unité foncière) en zone UB me paraît excessive.

II-AVIS

*

A l'issue de l'enquête, et vu les éléments exposés, j'émet

un

AVIS FAVORABLE

AVEC LA RESERVE ET LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

Les réserve et recommandations reprèent synthétiquement des éléments de la précédente analyse à laquelle ils renvoient;

RESERVE : ZONE D'URBANISATION DE L'ORME MAROTO (AU b)

*Redisposer la zone AU b et, le cas échéant, la réduire, de façon à préserver les continuités agricoles et écologiques ainsi que les circulations agricoles.

RECOMMANDATIONS

***ZONE D'URBANISATION DES GRAIMPERIAUX (AU a)**

-Réduire la zone AU a sur sa partie ouest

***ZONE D'ACTIVITES AUX b**

-Dans le cadre d'un échange avec M. De Sousa, définir et préciser les modalités d'évolution de cette zone et de l'entreprise actuelle de bâtiments travaux publics.

***GOLF**

-Limiter l'extension du golf en en excluant l'espace boisé classé des « Prés des Hyvernaux » ainsi que la parcelle jouxtant « Les Fours à Chaux », au nord du Chemin des Graimperiaux.

***DENSIFICATION**

-Favoriser une certaine densification du bourg de Férolles, en augmentant l'emprise constructible des parcelles situées en zone UB, limitée dans le projet de PLU à 25%.

*

Jacques DAUPHIN


commissaire-enquêteur